

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2017. évi mérlegbeszámolója elfogadásáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) elkészítette a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti 2017. évi beszámolóját (a továbbiakban: Mérlegbeszámoló), amely az előterjesztés 2. melléklete.

A Vagyonkezelő 2017. évi mérlegének aktív és passzív egyező végösszege: 2 574 915 eFt.

A Vagyonkezelő 2017. évi mérleg szerinti eredménye: 5 569 eFt.

A Vagyonkezelő Felügyelőbizottsága a Vagyonkezelő Mérlegbeszámolóját a 2018. április 17-ei ülésén tárgyalja. A Felügyelőbizottság döntéséről a Felügyelőbizottság elnöke a Képviselő-testületet a képviselő-testületi ülésen szóban tájékoztatja.

II. Hatásvizsgálat

A Vagyonkezelő a Mérlegbeszámoló elkészítésével törvényi kötelezettségének tesz eleget. A független könyvvizsgálói jelentés alapján a Vagyonkezelő Mérlegbeszámolója megbízható és valós képet ad a Vagyonkezelő 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 154. §-a értelmében minden kettős könyvvitelt vezető vállalkozó köteles az éves beszámolóját letétbe helyezni és közzétenni. A Vagyonkezelő azzal tesz eleget a letétbe helyezési és közzétételi kötelezettségének, ha az éves beszámoló elektronikus példányát kötelező könyvvizsgálat esetén a könyvvizsgálói záradékot tartalmazó független könyvvizsgálói jelentéssel együtt teszi közzé. A Mérlegbeszámoló elfogadásával a fenti kötelezettségének a Vagyonkezelő eleget tud tenni.

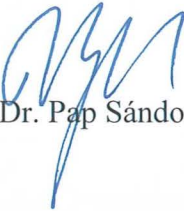
III. A végrehajtás feltételei

A Vagyonkezelő Mérlegbeszámolója összhangban van a Vagyonkezelő 2017. évi éves közszolgáltatási szerződésben meghatározott kompenzáció elszámolásával, így a Mérlegbeszámolónak a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzatra vonatkozóan nincs közvetlen pénzügyi hatása.

IV. Döntési javaslat

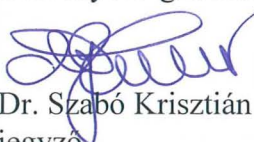
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2018. április 13.



Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2018. (IV. 19.) határozata

a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2017. évi mérlegbeszámolója elfogadásáról

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-nek – a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. Felügyelőbizottsága által ellenőrzött – a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) szerinti 2017. évi beszámolóját, üzleti jelentését és könyvvizsgálói jelentését az 1. melléklet szerinti tartalommal, amely szerint

a) a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2017. évi mérlegének aktív és passzív egyező végösszege: 2 574 915 eFt,

b) a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2017. évi mérleg szerinti eredménye: 5 569 eFt, elfogadja, és a mérleg szerinti eredményt eredménytartalékba helyezi.

2. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat mint alapító a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. számviteli törvény szerinti 2017. évi beszámolója és üzleti jelentése elfogadásával egyidejűleg igazolja, hogy a társaság vezető tisztségviselője a 2017. üzleti évben tevékenységét az irányadó jogszabályi előírások betartása mellett és a társaság érdekeinek elsődlegességét szem előtt tartva végezte, amelyre tekintettel a felmentvényt Szabó László vezérigazgató részére megadja.

Határidő: 2018. május 31.

Feladatkörében érintett: a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója
a Gazdaság és Pénzügyi Főosztály vezetője

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

1107 Budapest, Ceglédi utca 30.

2017.12.31

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2018. március 21.


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

a vállalkozás vezetője
(képviselője)





AUDIT-LINE

KÖNYVELŐ és KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

Cégjegyzék szám: 01-09-661579
1107 BUDAPEST, BALKÁN U. 12. Fsz. 1.
Telefon: 263-2903 E-mail: info@auditline.hu

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt részvényesének

Vélemény

Elvégeztem a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt, cégjegyzékszám 01-10-042140 ("a Társaság") 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra készített mérlegből –

melyben az eszközök és források egyező végösszege 2 574 915 E Ft,

az adózott eredmény 5 569 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 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a 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 2017. 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 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt 2017. 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 közzétegye 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 céлом 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 Könyvvizsgálati 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 Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.


Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából 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 könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

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

Budapest, 2018. március 21.

AUDIT-LINE KFT.
BUDAPEST



Audit-Line Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft
1107. Budapest, Balkán u. 12.
Aláírásra jogosult: Eszenyiné Fekete Ágnes
MKVK nyilvántartási szám: 0 0 0 3 0



Eszenyiné Fekete Ágnes
Kamarai tag, könyvvizsgáló
MKVK bejegyzési szám: 0 0 3 1 7 2



ZNY-TNY

TELJESSÉGI NYILATKOZAT

Audit-Line Kft/Eszenyiné Fekete Ágnes könyvvizsgáló részére

Dátum: 2018. március 21.

A jelen teljességi nyilatkozat a **Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.** 1107. Budapest Ceglédi utca 30. („a Társaság”) **2017**, december 31-i éves beszámolójának (a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet együtt: „a pénzügyi kimutatások”) Önök által elvégzett könyvvizsgálatával kapcsolatosan készült, amely könyvvizsgálatnak az a célja, hogy véleményt nyilvánítson arról, hogy az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a 2000. évi C. törvénnyel („a Számviteli törvény”) összhangban.

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

Pénzügyi kimutatások

1. Tisztában vagyunk azzal, hogy a könyvvizsgálatot azzal az alapfeltételezéssel végzik, hogy a vezetés és az irányítással megbízott személyek elismerték és értik, hogy felelősséggel tartoznak a pénzügyi kimutatásoknak a vonatkozó pénzügyi beszámolási keretelvekkel összhangban történő elkészítéséért, beleértve, ahol releváns, azok valós bemutatását.
2. Felelősségünk az olyan belső kontroll kialakítása és működtetése, amelyet a vezetés és az irányítással megbízott személyek szükségesnek határoznak meg ahhoz, hogy lehetővé tegye olyan pénzügyi kimutatások készítését, amelyek nem tartalmaznak akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást.
3. Teljesítettük a könyvvizsgálati megbízási szerződésben rögzített kötelezettségeinket, amelynek megfelelően a mi felelősségünk volt a pénzügyi kimutatások Számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítése és bemutatása, valamint meggyőződésünk, hogy a pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a cég vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről.
4. A számviteli becslések készítése során, beleértve a valós értéken értékelteket, az általunk alkalmazott jelentős feltételezések ésszerűek.
5. A kapcsolt felek közötti viszonyok és ügyletek elszámolása és közzététele a Számviteli törvénnyel összhangban történt.

TELJESSÉGI NYILATKOZAT

6. Elvégeztünk minden olyan módosítást, amely a mérleg fordulónapja utáni időszakban történt események miatt a pénzügyi kimutatások tekintetében kiigazítást igényelt.
7. Nem helyesbített könyvvizsgálati eltérések a beszámolóban nem szerepelnek,
8. A tulajdonosok, vezetés ellenőrzési rendszere révén megfelelően kezeli a csalás, hamisítás kockázatát.
9. Nincs tudomásunk egyéb bárminemű lényeges tartozásról vagy követelésről, amely jelentősen befolyásolná a cégünk pénzügyi helyzetét.
10. Nincsenek a Társasággal szemben olyan nem érvényesített igények, amik az ügyvédek véleménye szerint érvényesíthetők lennének.
11. A számviteli nyilvántartás, ami a pénzügyi információ alapja, pontosan és megbízhatóan, megfelelő részletességgel tükrözi a cégünk ügyleteit.
12. A cégünk megfelelő jogcímmel rendelkezik valamennyi tulajdonában lévő eszköz felett, azokat a közölt jelzálogon kívül egyéb zálog nem terheli.
13. Szerződéseink mindazon szempontjainak eleget tettünk, melyek nem teljesítés esetén lényegesen befolyásolnák a pénzügyi kimutatásokat.
14. Nem merültek fel olyan jelentős kérdések, amelyek szükségessé tennék az előző időszaki hibák korrigálásának külön (harmadik) oszlopban történő megjelenítését a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatásokban.
15. A következőket megfelelően közzétettük a kiegészítő mellékletben a Számviteli törvénnyel összhangban:
 - *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*
 - *a Társaság számviteli politikájának meghatározó elemeit és azok tárgyévi változását, a változás eredményre gyakorolt hatását.*
 - *A mérlegen kívüli tételeket, azok jellegét, kockázatait.*
16. Megfelelően közzétettük a kiegészítő mellékletben azokat az eseményeket vagy körülményeket, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességével kapcsolatban, valamint ezen események vagy körülmények kezelésével kapcsolatos terveinket.
Teljes mértékben közzétettük azokat a lényeges bizonytalanságokat, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a vállalkozás folytatásának képességével kapcsolatban.


TEJESSÉGI NYILATKOZAT

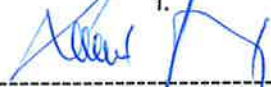
A rendelkezésre bocsátott információ

1. Megadtuk Önöknek az alábbiakat:
 - valamennyi információt, például nyilvántartásokat és dokumentumokat, valamint egyéb anyagokat, amelyek relevánsak a pénzügyi kimutatások elkészítése és bemutatása szempontjából
 - a további információkat, amelyeket kértek tőlünk, valamint
 - a korlátlan hozzáférést a gazdálkodó egységnél lévő személyekhez.
2. Valamennyi ügylet rögzítése megtörtént a számviteli nyilvántartásokban, és azokat a pénzügyi kimutatások tükrözik.
3. Közöltük Önökkel, hogy megítélésünk szerint mekkora annak kockázata, hogy a pénzügyi kimutatások csalás következtében lényeges hibás állításokat tartalmaznak.
4. Közöltük Önökkel a Társaságot érintő, az alábbiakban felsoroltak részvételével elkövetett csalással vagy vélt csalással kapcsolatos valamennyi információt, amelyről tudomásunk van:
 - vezetés
 - a belső ellenőrzésben fontos szerepet játszó munkatársak, vagy
 - mások, akik esetében a csalásnak lényeges hatása lehetett a pénzügyi kimutatásokra.
5. Közöltünk Önökkel minden információt bármely, a Társaság pénzügyi kimutatásait érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tett, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó állításról.
6. Közöltünk Önökkel minden ismert törvényi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kell venni a pénzügyi kimutatások elkészítésekor.
7. Közöltük Önökkel, hogy a belső ellenőrzés nem tárt fel hiányosságokat.
8. Az alábbi ügyletekkel kapcsolatban minden információt az Önök rendelkezésére bocsátottunk:
 - a) A velünk tulajdonviszonyban álló felekkel szemben fennálló tartozások és követelések, beleértve az értékesítést, beszerzéseket, átutalásokat, hiteleket, lízing és garancia megállapodásokat;
 - b) Pénzintézetekkel kötött megállapodások, beleértve a pénzeszközök egyenlegével kapcsolatos korlátozásokat, a hitelkeretet vagy hasonló megállapodásokat;
 - c) Korábban eladott eszközök visszavásárlására irányuló megállapodások.

TEJESSÉGI NYILATKOZAT

9. Közöltük Önökkel az összes, mind az általunk, mind az ellenünk indított peres eljárásokban érintett felek nevét, a per tárgyát, a perelt összeg nagyságát, illetve a közeljövőben várhatóan felmerülő peres ügyeket. Ezek megbízhatóan megbecsülhető hatásait elszámoltuk és közzétettük a vonatkozó pénzügyi beszámolási keretelvekkel összhangban.
10. Nincs olyan tervünk vagy szándékunk, amelyet nem hoztunk volna tudomásukra, és amely lényegesen befolyásolná eszközeink és forrásaink besorolását vagy könyv szerinti értékét.


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



Szabó László
Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
Vezérigazgató



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1107 Budapest, Ceglédi utca 30. – Tel.: (1) 666-2700 – Fax: (1) 666-2714

www.kvzrt.hu – kvzrt@kvzrt.hu

ZNY-SZV

FELELŐS SZÁMVITELI VEZETŐ NYILATKOZATA

Alulírott, mint a **Kőbányai Vagyongazdálkodási Zrt.** (1107. Budapest Ceglédi utca 30.) cégjegyzékszám:01-10-042140, adószám: 10816772-2-42) könyvelését irányító gazdasági vezető kijelentem, hogy a társaság saját munkavállalóival végezte 2017. évben a Zrt. könyvelését. Az általunk végzett könyvelés alapján került összeállításra a főkönyvi kivonat, és ennek alapján a mérleg, és eredménykimutatás, amelyet auditálásra az eljáró könyvvizsgálónak átadtunk.

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

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

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

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

Budapest, 2018. március 21.

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

Ualdó

Kaldenecker Zoltán
főkönyvelő

PM reg.szám: 153808

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

MÉRLEG "A" változat - Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	1 247 330	0	1 258 946
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	24 168	0	14 883
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	23 381		14 881
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
3. Vagyoni értékű jogok			
4. Szellemi termékek	787		2
5. Üzleti vagy cégérték			
6. Immateriális javakra adott előlegek			
7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 218 063	0	1 240 279
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 132 209		1 138 366
2. Műszaki berendezések, gépek járművek	63 480		61 739
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	21 668		18 209
4. Tenyészállatok			
5. Beruházások, felújítások	706		21 965
6. Beruházásokra adott előlegek			
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	5 099		3 784
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	5 099		3 784
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
B. FORGÓESZKÖZÖK	815 877	0	1 312 391
I. KÉSZLETEK	2 617	0	1 636
1. Anyagok	500		500
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
4. Késztermékek	1 050		1 050
5. Áruk	1 067		86
6. Készletekre adott előleg			
II. KÖVETELÉSEK	69 026	0	147 802
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	15 792		25 227
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	53 234		122 575
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	744 234	0	1 162 953
1. Pénztár, csekkek	681		764
2. Bankbetétek	743 553		1 162 189
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	6 399	0	3 578
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása			
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	6 002		3 578
3. Halasztott ráfordítások	397		
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 069 606	0	2 574 915

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


Cégjegyzék száma:
Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

MÉRLEG "A" változat - Források (passzívák)

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
D. SAJÁT TŐKE	1 324 700	0	1 330 269
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	114 998		102 343
V. Lekötött tartalék			14 881
VI. Értékelési tartalék			
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII. Adózott eredmény	2 226		5 569
E. CÉLTARTALÉKOK	27 244	0	33 819
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	27 244		33 819
3. Egyéb céltartalék			
F. KÖTELEZETTSÉGEK	503 422	0	933 430
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	53 857	0	70 768
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	53 857		70 768
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	449 565	0	862 662
1. Rövid lejáratú kölcsönök			
<i>ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>			
2. Rövid lejáratú hitelek			
3. Vevőktől kapott előlegek			294 625
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	118 543		114 408
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	331 022		453 629
10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	214 240	0	277 397
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	33 868		45 232
3. Halasztott bevételek	180 372		232 165
FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 069 606	0	2 574 915

Budapest, 2018. március 21.


Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi u. 89.
1475 PF. 56
Pénzügyi igazgató/vezetője
1.



"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 885 383		1 365 986
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	1 885 383	0	1 365 986
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	2 057 736		2 037 672
	<i>ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>4 606</i>		<i>4 971</i>
05.	Anyagköltség	120 517		137 275
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 420 491		1 352 376
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	35 818		33 082
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	3 400		
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 718 645		1 151 110
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+...+09.)	3 298 871	0	2 673 843
10.	Béreköltség	341 349		408 416
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	54 450		52 882
12.	Bérijárulékok	108 561		106 792
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+...+12.)	504 360	0	568 090
VI.	Értékcsökkenési leírás	81 210		83 606
VII.	Egyéb ráfordítások	61 520		72 210
	<i>ebből: értékvesztés</i>	<i>3 790</i>		<i>15 148</i>
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-2 842	0	5 909
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.) szárm. bev., árf.nyereségek			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	5 319		35
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	30		2
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+...+17.)	5 349		37
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékp., kölcs.) szárm. ráf., árf.veszteségek			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	202		
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	79		16
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+...+22.)	281		16
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	5 068		21
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)	2 226		5 930
X.	Adófizetési kötelezettség			361
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)	2 226	0	5 569

Budapest, 2018. március 21.

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi u. 30.

1475 PF.: 56

1. a vállalkozás vezetője



**Kiegészítő melléklet
a 2017. december 31.-i fordulónappal
elkészített éves beszámolóhoz**

Budapest, 2018. március 21.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the initials 'E.M.' or similar, located in the bottom right corner of the page.



I. Általános kiegészítések

1.) A vállalkozás bemutatása

Cég neve: Kőbányai Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhelye: 1107 Budapest Ceglédi utca 30.
Alapítás időpontja: 1992. december 31.
Törvényességi felügyelete: Cégbíróóság
Cégjegyzékszám: 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 tisztségvezető), a képviselő
módja: önálló
an.: Péli Erzsébet
2193 Galgahévíz, Dobó István utca 29.

A Társaság könyvviteli szolgáltatásainak irányításáért felelős személy:

Kaldenecker Zoltán főkönyvelő, 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 1.160 db 1.000.000.- forintos névre szóló törzsrészcéggel rendelkezik. Más típusú részvény nincsen.



A Társaság képviselőit a következők képviselik:

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

Deézsi Tibor (más munkavállaló), képviselő módja: együttes
an.: Intódy Ida
2120 Dunakeszi, Szent István u. 60.

Szabó Anna (más munkavállaló), képviselő módja: együttes
an.: Juhász Anna
1047 Budapest, Attila utca 58.

Pfeifer István Péterné (más munkavállaló), képviselő módja:
együttes
an.: Koncz Júlia
1171 Budapest, Berky Lili u. 19.

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.

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.

Himberger István (más munkavállaló), képviselő módja: együttes
an.: Varga Ilona
1103 Budapest, Örmény utca 12.

Beszedicsné 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), képviselet 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:

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

Almádi Krisztina (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: Győri Mária)
1106 Budapest Szellőrózsa u.14.

Tubák István (an: Csavar Judit)
6722 Szeged Gogol u. 18. I.em.7.

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

Telephelyek:

- 1106 Budapest Gépmadár u. 2-8.
- 1108 Budapest Sibrik Miklós út



2.) A számviteli politika fő vonásai:

Könyvvezetés módja:	Kettős könyvvitel rendszerében, forintban minden év január 1 – december 31-ig
Alkalmazott mérleg táblák:	"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. Értékhelyesbitést 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 vagyoni értékű jogok beszerzési árát a Zrt. 6 év alatt írja le lineáris módszerrel.
- A szellemi termékek értékcsökkenésének leírasi 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 lejárat) 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 készletkategoróriák 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.

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 került elszámolásra, figyelemmel a Társaság korábbi gyakorlatának megfelelően. Vevői követelések esetében az elszámolt értékvesztés az alábbi mértékeknek megfelelően történt:

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 értékpapírok értékelése

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

Az újonnan beszerzett értékpapírok beszerzési értékükön (vételőn) kerülnek nyilvántartásra. 2017. 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 megerősít.

Aktív- és passzív időbeli elhatárolások

A mindenkor 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.

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)*
- *Céltartalékképzés a jövőbeni költségekre*

Az adózás előtti eredmény terhére a szükséges mértékben céltartalékot képez a Zrt., az olyan várható jelentős (százezer 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 Áfá-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 2017. évi tevékenységről

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az alapító tulajdonossal az alábbi jogszabályi rendelkezésekkel összhangban kötött közszolgáltatási keretszerződés és a 2017. éves közszolgáltatási szerződés alapján látta el a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek, lakás- és nem lakás célú helyiségek üzemeltetésével, karbantartásával, felújításával, illetve egyes intézmények karbantartásával, felújításával kapcsolatos feladatokat. Ezen túlmenően ellátta a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú albetétek tulajdonosi képviselőjét.



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

E feladatokon túlmenően a Társaság végzi a saját kockázatú üzleti tevékenységét, amelyek közül meghatározó a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok bérbeadása, az ingatlanforgalmazás, az ingatlan értékbecslés, mérnöki- és műszaki ellenőri tevékenység ellátása, továbbá társasházkezelői és ügyviteli szolgáltatások végzése. 2011. augusztus 7.-én a Kőbánya Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft (Székhely: 1107 Budapest Ceglédi utca. 30. Cégjegyzékszám: 01-09-676505) a Társaságba beolvadt. 2011. óta a társaság saját kockázatú üzleti tevékenysége a Gergely bánya hasznosítása, üzemeltetése és karbantartása.

2017-ben a Társaságot érintően társadalombiztosítási ellenőrzés folyt, ahol két kisebb megállapítás történt, a hibák rendezése megtörtént. Adóellenőrzésre egy, a Társaság által megbízott szállító kapcsán került sor, megállapítás nem történt. A tárgyév során ellenőrzést kezdett az Állami Számvevőszék. Az ellenőrzési eljárás a beszámoló készítése idején még folyamatban van. Megállapítás ez idáig nem történt.



II. A Társaság vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzete

A Társaság vagyoni struktúrájának alakulása:

adatok ezer forintban

Megnevezés	2016. XII. 31.	2017. XII. 31.	Változás
A. Befektetett eszközök	1 247 330	1 258 946	11 616
I. Immateriális javak	24 168	14 883	-9 285
II. Tárgyi eszközök	1 218 063	1 240 279	22 216
III. Befektetett pénzügyi eszközök	5 099	3 784	-1 315
B. Forgóeszközök	815 877	1 312 391	496 514
I. Készletek	2 617	1 636	-981
II. Követelések	69 026	147 802	78 776
III. Értékpapírok			
IV. Pénzeszközök	744 234	1 162 953	418 719
C. Aktív időbeli elhatárolások	6 399	3 578	-2 821
<i>Eszközök összesen</i>	2 069 606	2 574 915	505 309
D. Saját tőke	1 324 700	1 330 269	5 569
E. Céltartalékok	27 244	33 819	6 575
F. Kötelezettségek	503 422	933 430	430 008
I. Hátrasorolt kötelezettségek			0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	53 857	70 768	16 911
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	449 565	862 662	413 097
1. Rövid lejáratú kölcsönök			0
2. Rövid lejáratú hitelek			0
3. Vevőktől kapott előlegek		294 625	294 625
4. Szállítók	118 543	114 408	-4 135
5. Rövid lejáratú köt. kapcs. szemben			0
6. Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	331 022	453 629	122 607
G. Passzív időbeli elhatárolások	214 240	277 397	63 157
<i>Források összesen</i>	2 069 606	2 574 915	505 309



A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. összvagyonát jelentő **mérleg főösszeg 2.574,9 MFt**, ami a 2016. évihez képest 505,3 MFt.-tal (+24,4%) növekedett. A növekedést a pénzeszközök és a követelések állományának növekedése okozta, amellyel párhuzamosan a források körében a kapott előlegek és az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állománya növekedett.

A társaság **aktíváin** belül meghatározó, 51,0%-os részarányt képviselnek a forgóeszközök (előző év adata: 39,4%), valamint 48,9% (előző év 60,3%) a befektetett eszközök aránya. A forgóeszközök arányának növekedése a pénzeszközök volumenének nagymértékű növekedését tükrözi.

A befektetett eszközök meghatározó állományát a tárgyi eszközök képezik. A tárgyi eszközök állománya az év végével 1.240,3 MFt, ami az előző évihez képest 1,8%-kal növekedett, azaz a Társaság az év során pótolta az elszámolt amortizáció volumenét. Az *immateriális javakon* belül meghatározó az alapítás-átszervezések értéke: 2014. évben aktiválásra került a 2011. évben elkezdett saját fejlesztésű informatikai, belső work-flow rendszer, amelynek eredményeként, a Vagyonkezelő integrált informatikai és információs rendszerének kialakítására és bevezetésére került sor. Ezzel együtt a hozzá kapcsolódó szoftverek beszerzése és alkalmazása a mai napig folyamatosan történik.

A Zrt. az *ingatlanok* forgalmazása mellett saját ingatlanjai tekintetében ingatlan 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 Bp. X., Körösi Csoma Sándor u. 40. (ú.n. 100 lakásos) épületben meglévő tulajdoni hányad és a Bp. X., Harmat u. 180. V. em. 21. szám alatti, a Liget u 1/C I/16. szám alatti, 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: 1.138,4 MFt. volt a fordulónapon.

A *befektetett pénzügyi eszközök* között a dolgozók részére folyósított lakásvásárlási kölcsönök 3,8 MFt éven túl esedékes törlesztő része szerepel (az éven belül esedékessé váló érték, 1,3 MFt, az egyéb követelések mérleg soron található).

A társaság **forgóeszközein** belül a *követeléseknek* a részaránya az összes forgóeszköz-állomány 11,3%-a (előző év adata: 8,5%), ami növekedést mutat az előző évi arányhoz képest az egyéb követelések volumenének növekedése miatt. A tárgyévben a fizetési határidőn túli minősített vevői követelésekre 15,1 MFt értékvesztést számolt el a Társaság. A vevőkkel szembeni követelések 25,2 MFt.-ot jelentettek a fordulónapon, amely 9,4 MFt.-tal haladja meg az előző évit. A vevőkövetelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 21,1 MFt. volt.

A tárgyévben a pénzeszközök volumene jelentősen, 418,7 MFt.-tal növekedett, a forgóeszközökön belüli arányuk meghatározó. (88,6% a teljes forgóeszköz állományon belül, az előző év: 91,2%). Kedvező hatást gyakorolt a pénzeszközök állományára a saját tevékenységet érintő szigorú költséggazdálkodás, a közszolgáltatási szerződésben foglalt finanszírozási konstrukció alkalmazása, illetve



egy, az év végén kapott projekt előleg. A társaság likvid pénzeszközeinek állománya 2017. év végén 1.163,0 MFt.-ot ért el.

A társaság fizetőképességét jól jellemző likviditási mutató értéke 1,52, ami a tavalyi 1,81-es szinthez képest csökkent ugyan, de megbízható fizetőképességi helyzetet mutat. A társaság forgóeszközei több, mint másfélszeres mértékben meghaladják az éven belüli tartozásainak értékét.

A **passzívákon** belül 51,7% a saját tőke, 36,2% a kötelezettségek aránya. A céltartalékok részaránya 1,3%. A passzív időbeli elhatárolások részaránya 10,8%. A tárgyév során a saját tőke részaránya 12,3%-kal csökkent, a rövid lejáratú tartozások részaránya pedig 11,9%-kal növekedett.

A saját tőke a befektetett eszközökre 105,7%-ban nyújt fedezetet, ami a hosszú távú finanszírozási elveknek megfelelő.

Az idegen források állományából 70,8 MFt.-ot jelentett a hosszú lejáratú tartozások értéke, amely a kivitelezőktől visszatartott garanciális fedezetből áll. A rövid lejáratú tartozások meghatározó elemét a közszolgáltatási feladatok kompenzációs többlete, valamint a kapott előlegek jelentették. A közszolgáltatási feladatok kompenzációs többletét a Társaságnak az éves beszámoló elfogadását követően kell rendeznie az Önkormányzattal. A szállítói tartozások volumene 114,4 MFt. volt, amely az előző évihez hasonló nagyságrendet jelentett. Határidőn túli tartozása a Társaságnak nem volt.

A Társaság értékesítési **árbevétele 1.366,0 MFt** volt, ami teljes egészében belföldi relációból származott (előző év 1.885,4 MFt). Az árbevétel csökkenése visszavezethető az önkormányzat számára végzett intézményeket érintő éves felhalmozási feladatok volumenének csökkenésére.

Az üzemi szintű eredmény **5,9 MFt**, ami az előző évi veszteséghez képest kedvező, +8,8 MFt-os növekedést mutatott. (előző év: -2,8 MFt).

A Társaság **adózás előtti eredménye 5,9 MFt** volt, ami az előző évitől 3,7 MFt.-tal magasabb szintet jelent.

A Társaság **adózott eredménye 5,6 MFt**.

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./a-b számú mellékleteket).

Az immateriális javak állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	23.381	14.881	-8.500	63,6%
Szellemi termékek	787	2	-785	0,3%
Immateriális javak	24.168	14.883	-9.285	61,6%

Az év során az immateriális javakra 10.659 eFt terv szerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva. Terven felüli értékcsökkenés nem volt.

A tárgyi eszközök állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.132.209	1.138.366	6.157	100,5%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	63.480	61.739	-1.741	97,3%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	21.668	18.209	-3.459	84,0%
Beruházások, felújítások	706	21.965	21.259	3111,2%
Tárgyi eszközök	1.218.063	1.240.279	22.216	101,8%

A tárgyév során a fenti tárgyi eszköz kategóriákban összességében 72.947 eFt tervszerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva, év közbeni átértékelés nem volt. Terven felüli értékcsökkenés elszámolására nem volt szükség.



Értékcsökkenés elszámolás

Az értékcsökkenés lineáris módszerrel került elszámolásra. Az éves értékcsökkenés 83.606 eFt volt, ami az előző évihez képest 2.396 eFt.-tal (+3,0%) növekedett. Terve felüli értékcsökkenés a tárgyévben nem 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.

Vagyonkezelésbe átvett eszközök bemutatása

A Társaság vagyonkezelésbe vett 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			
	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Egyéb tartósan adott kölcsönök	5.099	3.784	-1.315	74,2%

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			
	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Anyagok	500	500	0	100,0%
Késztermékek	1.050	1.050	0	100,0%
Áruk	1.067	86	-981	8,1%
Összesen:	2.617	1.636	-981	62,5%



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. 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 továbbszámázandó 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			
	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Követelések áruszállításból, szolgáltatásokból (vevők)	15.792	25.227	9.435	159,7%
Egyéb követelések	53.234	122.575	69.341	230,3%
Összesen:	69.026	147.802	78.776	214,1%

A vevői követelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 21.121 eFt-ot tett ki. Az egyéb követelések összetétele az alábbi módon alakult:

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2016.12.31.	2017.12.31.
Szállítóknak adott előlegek	7.047	35.531
Lakásvásárlásra adott dolg.kölcsön	1.541	1.308
Adókövetelések	25.638	19.860
Kapott előleg áfa rész		63.208
Munkavállalói követelések	608	504
Lakásvásárlási letétek	17.246	200
Egyéb ki nem emelt követelések	1.154	1.964
Összesen:	53.234	122.575

A Zrt. kapcsolt vállalkozásokkal nem rendelkezik, ezért kapcsolt követelésekkel és kötelezettségekkel nem rendelkezik.



5.) Tárgydőszaki elszámolt értékvesztés alakulása

adatok ezer forintban

VÁLTOZÁS	Befektetett pénzügyi eszközök	Készletek	Követelések	Értékpapírok (forgat. célú)
Értékvesztés nyitó állománya	-	882	27.487	-
Növekedés			15.148	
Csökkenés (és kivezetés)			11.585	
Záró állomány	-	882	31.050	-

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

Behajthatatlan követelések leírása: a Zrt. 2017. évben 717 eFt.-ot számolt el, elengedett, elévült, vagy 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

adatok ezer forintban

Megnevezés	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Pénztár	681	764	83	112,2%
Bankbetétek	743.553	1.162.189	418.636	156,3%
Összesen:	744.234	1.162.953	418.719	156,3%

A Társaság pénzeszközeinek záró értéke 1.163,0 MFt volt a fordulónapon, ami az előző évi záró állományhoz képest növekedést mutat 418,7 MFt értékben (+56,3%). A növekedés összetevői előzőekben részletezésre kerültek. A II. számú mellékletben található Cash-flow kimutatás mutatja be a pénzeszközök állományváltozásának összetevőit.



8.) Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2017.12.31.	Esedékesség
Szoftver support díjak (ktg akt.elh)	2.393	2018
Biztosítási díjak (költség akt.elh)	330	2018
Autópálya díjak (költség akt.elh)	212	2018
Egyéb költségek (költség akt.elh)	643	2018
Összesen:	3.578	55,9%

A Társaság az aktív elhatárolások körében a költségeket érintően képzett csak elhatárolást. A tárgyévben elszámolt, de a következő évre eső költségek 3.578 eFt. értéket jelentettek.

9.) Saját tőke

Jogcím	adatok ezer forintban			
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	1.160.000			1.160.000
Tőketartalék	47.476			47.476
Eredménytartalék	114.998	2.226	14.881	102.343
Lekötött tartalék		14.881		14.881
Értékelési tartalék				
Adózott eredmény	2.226	5.569	2.226	5.569
Saját tőke	1.324.700	22.676	17.107	1.330.269

A Zrt. lekötött tartalékot képzett az alapítás-átszervezés könyv szerinti értékének megfelelően. Az eredménytartalék az előző év adózott eredményével növekedett, a lekötött tartalék áthelyezett összegével pedig csökkent. A saját tőke értéke összességében az eredményes gazdálkodás folytán a tárgyévi adózott eredmény értékével növekedett (+5.569 eFt).



10.) Céltartalékok

Jogcím	Nyitó	Növekedés	adatok ezer forintban	
			Csökkenés	Záró
Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-	-	-
Céltartalék a jövőbeni költségekre				
Előző éveket érintő adóráfordítások	1.189	227	152	1.264
Jogi ráfordítások	13.055		8.000	5.055
Környezetvédelmi ráfordítások	13.000	14.500		27.500
Összesen:	27.244	14.727	8.152	33.819

A céltartalékok nyitó állománya 27,2 MFt. volt, amely a tárgyév során 14,7 MFt-tal növekedett és 8,2 MFt.-tal csökkent a feloldások miatt. A fordulónapi záró céltartalék állománya 33,8 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

2017. évben hosszú lejáratú kötelezettség a felújítási munkákkal kapcsolatos, kivitelezők által befizetett jótállási garancia, mely éven túli lejáratú, a fordulónapon kimutatott összege 70,8 MFt. Az előző évhez képest 16,9 MFt-tal növekedett az állománya. A tárgyévben az egy éven belül esedékessé váló garanciális kötelezettségek (értékük: 11.133 eFt) át lettek sorolva a rövid lejáratú kötelezettségek állományába.



13.) Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Vevőktől kapott előlegek		294.625	294.625	
Kötelezettségek áruszállításból	118.543	114.408	-4.135	96,5%
Egyéb rövid lejáratú köt.	331.022	453.629	122.607	137,0%
<i>ebből:</i>				
<i>Rövid lejáratú szállítói garancia</i>	<i>15.157</i>	<i>27.128</i>	<i>11.971</i>	<i>179,0%</i>
<i>Kapott kauciók</i>	<i>29.401</i>	<i>40.063</i>	<i>10.662</i>	<i>136,3%</i>
<i>Adók, járulékok</i>	<i>20.530</i>	<i>22.053</i>	<i>1.523</i>	<i>107,4%</i>
<i>Jövedelem elszámolás</i>	<i>17.746</i>	<i>21.145</i>	<i>3.399</i>	<i>119,2%</i>
<i>Kompensáció elszámolás</i>	<i>247.432</i>	<i>342.703</i>	<i>95.271</i>	<i>138,5%</i>
Összesen:	449.565	862.662	413.097	191,9%

A rövid lejáratú kötelezettségek állományából az egyéb tételek, valamint a kapott előlegek teszik ki a meghatározó részarányt. A szállítói állomány az előző évi szinten alakult. A Társaság az egyéb kötelezettségek között mutatja ki az év során kapott de a következő évben elszámolandó kompenzáció összegét, amely az alapító és a Társaság között megkötött közszolgáltatási szerződésen alapul.

14.) Egyes kötelezettségek bemutatása

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

15.) Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2017.12.31.	Esedékesség
2017. évre előírt prémium, jutalom közterheivel együtt	41.763	2018-2019 évek
Közüzemi díjak	2.086	2018 év
Könyvvizsgálati díj	825	2018 év
Egyéb költségek	558	2018 év
Halasztott bevételek	232.165	2018 évtől
Összesen:	277.397	

A Társaság halasztott bevételeket a tárgyi eszköz fejlesztéseire kapott vissza nem térítendő támogatásai okán számolt el, valamint a fellelt anyagkészletek piaci értékének megfelelően. 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, árbevételeit, 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 2017. 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 2017. évben 1.366,0 MFt értékesítési árbevételt ért el, ami az előző évi időszaki árbevételtől 27,5%-kal alacsonyabb érték. Az árbevétel főbb tevékenységi bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

Tevékenység	adatok ezer forintban	
	Érték	%
Saját tevékenység árbevétele - bérbeadás	150.454	11,0
Saját tevékenység árbevétele - társasházkezelés	23.498	1,7
Felhalmozási feladatok, projekt kivitelezés nettó árbevétele	1.177.186	86,2
Egyéb közvetített szolgáltatások	2.140	0,2
Egyéb szolgáltatások nettó árbevétele	12.708	0,9
Összesen	1.365.986	100,0



Árbevétel kapcsolt féllel szemben nem keletkezett.

Export árbevétellel nem rendelkezett a Társaság.

3.) Egyéb bevételek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Közszolgáltatásra kapott támogatás	2.033.574	2.002.901	-30.673	98,5%
Véglegesen kapott pénzeszközök	10.881	19.205	8.324	176,5%
Céltartalék felhasználás	337	8.152	7.815	2419,0%
Visszaírt értékvesztés	4.606	4.971	365	107,9%
Különféle egyéb bevételek	8.338	1.515	-6.823	18,2%
Összesen:	2.057.736	2.037.672	-20.064	99,0%

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 költségcsoport 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 költségek körében jelentősebben a közvetített szolgáltatások értéke, valamint a személyi jellegű ráfordítások változtak. A többi költségelem az előző évi szinthez képest jelentősebben nem módosult.

Az előző évhez képest a közvetített szolgáltatások értéke 567,5 M Ft értékben csökkent, amely -33,0%-os változásnak felelt meg. A változás a nettó árbevételek csökkenésével párhuzamosan következett be és az önkormányzati felhalmozási típusú feladatok volumenének csökkenésével magyarázható. A személyi jellegű ráfordítások az év során végrehajtott bérfejlesztés okán 63,7 M Ft.-tal, azaz 12,6%-kal növekedtek a tárgyévi során.



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

Megnevezés	Érték
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó karbantartási költségek	565.550
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó társasházi közös költségek	246.503
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó egyéb költségek (pl.őrzés, közüzemi díjak, hulladék elszállítás, takarítás, zöldterület gondozás)	310.456
Saját tulajdonú ingatlanok őrzése	39.697
Jogi képviselő költsége	63.009
Saját ingatlanokhoz kapcsolódó társasházi közös költségek	14.911
Egyéb igénybevett szolgáltatások	30.152

5.) Egyéb ráfordítások

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Céltartalék képzés	5.595	14.727	9.132	263,2%
Követelések értékvesztése	3.790	15.148	11.358	399,7%
Adóráfördítések	41.443	38.956	-2.487	94,0%
Káresemények	6.290	-	-6.290	0,0%
Különféle egyéb ráfordítások	4.402	3.379	-1.023	76,8%
Összesen:	61.520	72.210	-10.690	117,4%

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 beruházásra, fejlesztésre fordítani, mint betétként lekötöni. Mivel a Társaság hitelállománnyal nem rendelkezett az év során egyszer sem, így kamatráfördítések sem keletkeztek. A pénzügyi műveletek eredménye 21 eFt. lett az év során.

7.) Jelentős összegű hibák eredményre, vagyona gyakorolt hatásai

A Társaság jelentős összegű hibaként állapítja meg: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő – értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot. 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. 2017. évben a leírtaknak megfelelő rendkívüli esemény nem történt. Kivételes előfordulású, vagy kivételes összegű bevételek, ráfordítások (azaz a bázisértéket 20%-kal meghaladó tételek) a III. sz. mellékletben kerülnek bemutatásra.

9.) Adóalap módosító tételek bemutatása

	adatok ezer forintban	
Adózás előtti eredmény	5.930	
	Növelő tételek	Csökkentő tételek
Korábbi évek veszteség felhasználása		4.015
Értékcsökkenési leírás elszámolása	83.606	104.387
Nyilvántartásból kivezetett eszk. nettó értéke	11.273	11.273
Bírság	513	
Céltartalék képzés, feloldás	14.727	8.152
Követelés értékvesztés, visszairás	15.148	4.971
Behajthatatlan követelés	8.168	2.551
Módosító tételek összesen	133.435	135.349
Adóalap	4.016	
Számított adó	361	
Adókedvezmény		
Fizetendő Társasági adó	361	
Adózott eredmény	5.569	

A 2017. évi adózott eredmény az eddigi évekhez hasonlóan, várhatóan teljes egészében az eredménytartalékba kerül, osztalék megállapítása nem történik.

10.) Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek, költségek:

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 89 fő volt (előző év: 89 fő), a tárgyidőszaki bérköltségük 408.416 eFt volt (előző év: 341.349 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	8	22 009	2 941	3 647	327
2		Szellemi	76	356 439	48 630	76 973	5 446
3		Összesen (1+2)	84	378 448	51 571	80 620	5 773
4	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	0	0	0	0	0
5		Szellemi	5	18 823	1 311	3 630	273
6		Összesen (4+5)	5	18 823	1 311	3 630	273
7	<i>Fentiekből:</i> Foglalkoztatott nyugdíjas	Fizikai	0	0	0	0	0
8		Szellemi	7	25 336	1 715	5 574	380
9		Összesen (7+8)	7	25 336	1 715	5 574	380
10	Fizikai foglalkozásúak összesen (1+4)		8	22 009	2 941	3 647	327
11	Szellemi foglalkozásúak összesen (2+5)		81	375 262	49 941	80 603	5 719
12	<i>Állományba nem tartozó munkavállalók</i>			11 145	0	2 452	167
13	Mindösszesen (10+11+12)		89	408 416	52 882	86 702	6 213



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

Szociális hozzájárulási adó	86.702
Szakképzési hozzájárulás	6.313
Rehabilitációs hozzájárulás	4.934
Kifizetői SZJA	6.427
Kifizetői EHO	8.487
összesen:	112.863

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: 16.400 eFt

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

2017. évben nem történt egyéb kifizetés (előleg, kölcsön, stb.) vezető tisztségviselők részére. A Társaságnak korábbi vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági taggal kapcsolatos nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs.

2017. évben a Társaság két jogcímen kapott támogatást. Ezek értéke az alábbi módon alakult:

Jogcím	adatok ezer forintban		
	Kapott támogatás összege	Felhasználás	Fennmaradó rész
Közszolgáltatás fedezetére kapott önkormányzati támogatás	2.400.388	2.023.899	376.489*
Monitoring rendszer fejlesztésére kapott önkormányzati támogatás	50.000	6.057	43.943

* 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 2017.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 törzsrészcéggel rendelkezik. Más típusú részvény nincsen

Jelen kiegészítő mellékletben felsorolt, ismertetett adatok és az időszaki beszámoló a Társaság 2017. 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 a bemutatandó tételek nem szerepeltek.

Jóváhagyta:


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



Immateriális javak tárgyévi állományváltozásai:

I./a sz. melléklet

A dátok: Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	Vagyoni értékű jogok	Uzleti cégérték	Szellemi termékek	Kísérleti fejlesztés	Alapítás átszervezés	Összesen
1.	Nyitó bruttó érték	0	0	27 352 093	0	44 939 994	72 292 087
2.	Tárgyévi beszerzés	1 314 281		59 426			1 373 707
3.	Egyéb tárgyévi növekedés(ráaktiválás)						0
4.	Tárgyévi értékesítés						
5.	Tárgyévi selejtezés			-4 840 388			-4 840 388
6.	Egyéb tárgyévi csökkenés						0
7.	Záró bruttó érték(1+2+3+4+5+6+7)	1 314 281	0	22 571 131	0	44 939 994	68 825 406
8.	Nyitó értékcsökkenés	0		26 565 113		21 559 176	48 124 289
9.	Tárgyévi terv szerinti écs.	1 314 281		844 256		8 499 999	10 658 536
10.	Tárgyévi terven felüli écs.						0
11.	Tárgyévi értékesítés miatti écs.cs.						0
12.	Tárgyévi selejtezés miatti écs.cs.			-4 840 388			-4 840 388
13.	Amortizáció egyéb tárgyévi csökk.						0
14.	Záró halmozott értékcsökkenés	1 314 281		22 568 981		30 059 175	53 942 437
15.	Nyitó nettó érték	0	0	786 980	0	23 380 818	24 167 798
16.	Záró nettó érték (7-14)	0		2 150		14 880 819	14 882 969
17.	Leírási módszer					lineáris	
18.	Leírási kulcs (%)	16,6		50		20	
19.	Écs. elszámolás időszaka					Havonta a tárgyhó végén.	



I./b sz. melléklet

Tárgyi eszközök, beruházások tárgyévi állományváltozásai:

adatok: Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	Ingtalanok (1221-12611 szlák)	Műszaki gépek berendezések (13131-13142)	Műalkotások 1441 szla	Egyéb gépek (14-es szla.o.)	Beruházások Imm.jav+T.e.	Összesen
1	Nyitó bruttó érték	1 543 218 205	97 298 228	69 600	113 954 449	706 000	1 755 246 482
2	Tárgyévi beszerzés	35 529 600	10 502 499		8 582 577	21 965 208	76 579 884
3	Egyéb tárgyévi növekedés(ráaktiválás)	19 289 746					19 289 746
4	Átsorolás						0
5	Tárgyévi értékesítés						0
6	Tárgyévi selejtezés				-6 432 690		-6 432 690
7	Egyéb tárgyévi csökkenések					-706 000	-706 000
8	Záró bruttó érték(1+2+3+4+5+6+7)	1 598 037 551	107 800 727	69 600	116 104 336	21 965 208	1 843 977 422
9	Nyitó értékcsökkenés	411 009 310	33 818 612	0	92 355 715	0	537 183 637
10	Tárgyévi terv szerinti écs.	48 662 399	12 243 166		12 042 205		72 947 770
11	Tárgyévi terven felüli écs.						0
12	Átsorolás écs.						0
13	Tárgyévi értékesítés miatti écs.cs.						0
14	Tárgyévi selejtezés miatti écs.cs.				-6 432 690		-6 432 690
15	Amortizáció egyéb tárgyévi csökkenés						0
16	Záró halmozott értékcsökkenés	459 671 709	46 061 778	0	97 965 230	0	603 698 717
17	Nyitó nettó érték	1 132 208 895	63 479 616	69 600	21 598 734	706 000	1 218 062 845
18	Záró nettó érték (8-16)	1 138 365 842	61 738 949	69 600	18 139 106	21 965 208	1 240 278 705



A Társaság Cash-Flow kimutatása

adatok ezer forintban

Sor-szám	Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Eltérés
I.	Bruttó cash flow (1-4. sorok)	87 878	106 288	18 410
1.	Adózás előtti eredmény	2 226	5 930	3 704
1/a.	Végleges pénzeszköz átadás miatti korrekció			0
1/b.	Előző évek eredmény módosításai miatti korrekció			0
2.	Elszámolt amortizáció (+)	81 210	83 606	2 396
3.	Elszámolt értékvesztés és behajthatlan köv. (+)	-816	10 177	10 993
4.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	5 258	6 575	1 317
II.	Működési cash flow (1.+ (5-15.) sorok)	436 512	447 030	10 518
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-48		48
6.	Szállítói kötelezettségek változása	37 345	-4 135	-41 480
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	209 184	417 232	208 048
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	20 050	13 157	-6 893
9.	Vevőkövetelések változása	86 036	-19 612	-105 648
10.	Anyagkészlet változása			0
11.	Árukészlet változása	2 344	981	-1 363
12.	Készletre adott előleg változása			0
13.	Egyéb követelések változása	-7 583	-69 341	-61 758
14.	Aktív időbeli elhatárolások változása	1 306	2 821	1 515
15.	Fizetett adó (nyereség után) (-)		-361	-361
16.	Fizetett osztalék, részesedés (-)			0
III.	Befektetési cash flow (16-19. sorok)	-65 047	-96 537	-31 490
17.	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-65 130	-96 537	-31 407
18.	Befektetett eszközök eladása (+)	48		-48
19.	Befektetett eszközök állományváltozása egyéb jogcímen	35		-35
20.	Kapott osztalék (+)			0
IV.	Finanszírozási cash flow (20-22. sorok)	10 700	68 226	57 526
21.	Adott kölcsön (-)	1 522	1 315	-207
22.	Véglegesen átadott/kapott pénzeszköz (-/+)		50 000	50 000
23.	Hosszútávú szállítói garancia	9 178	16 911	7 733
	Teljes Cash Flow (II.+III.+IV)	382 165	418 719	36 554
	Pénzeszközök változása (mérlegsorokból)	382 165	418 719	



Közszolgáltatási tevékenység és a saját tevékenység gazdálkodási adatai

Megnevezés	Közszolgáltatási tevékenység			adatok ezer forintban Saját tevékenység		
	2016 év	2017év	Index	2016 év	2017év	Index
Értékesítés nettó árbev.	1.717.516	1.099.178	64,0%	167.867	266.808	158,9%
Aktivált saját. telj. értéke						
Egyéb bevételek	2.039.905	2.013.860	98,7%	17.831	23.812	133,5%
Anyagjellegű ráfordítások	3.218.366	2.538.899	78,9%	80.505	134.944	167,6%
Személyi jellegű ráford.	476.565	522.662	109,7%	27.795	45.428	163,4%
Értécsökkenési leírás	25.377	26.671	105,1%	55.833	56.935	102,0%
Egyéb ráfordítások	42.087	24.825	59,0%	19.433	47.385	243,8%
Pénzügyi bevételek	5.061	34	0,7%	288	3	1,0%
Pénzügyi ráfordítások	87	15	17,2%	194	1	0,5%
Adózás előtti eredmény	0	0	-	2.226	5.930	266,4%



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Statisztikai számjel: 10816772-6832-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042140


ÜZLETI JELENTÉS

A KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

2017. ÉVI

MÉRLEGBESZÁMOLÓJÁHOZ

Budapest, 2018. március 21.


Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi u. 30.
1475 PF.: 56
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 2017. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés (a továbbiakban együtt: szerződések) alapján látta el 2017. 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 divíziója és a Mázsa téri projekt alkalmazottai, míg a fennmaradó irodákat és a gazdasági épületben található helyiségeket, üresen álló gépjármű beállókat a Vagyonkezelő bérbe adja. A Vagyonkezelőnek a székhelyen túl három további telephelye van: az egyik a Gépmadár utca 2–8. és az üllői út 120. szám alatt található a Parkolásüzemeltetési Iroda egy-egy egysége, a másik az ún. Gergely bánya területe

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

A 2017. év eredményei

A tárgyévben az alábbi jelentős elvégzett feladatok emelhetők ki:

- elvégeztük az Önkormányzat több nagy volumenű beruházásait:
 - Üllői út mentén fizető parkolási övezet kialakítása (250 000 eFt értékben);
 - Keresztury Dezső Általános Iskola lapostető felújítása (mintegy 115 000 eFt értékben);
 - útfelújítások (200 000 eFt értékben);
 - lakásfelújítások (100 000 eFt értékben).
- 2017. 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;
- a Vagyonkezelő telephelyén – tetőfelújítást követően – napkollektorokat telepítettünk, energiamegtakarítási céllal, a központi irodaház tetőfelújítását befejeztük.

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

adatok ezer forintban

	2012. év	2013. év	2014. év	2015. év	2016. év	2017. év
Befektetett eszközök értéke	1 272 241	1 264 825	1 218 968	1 264 967	1 247 330	1 258 946
Forgóeszközök értéke	478 353	488 270	533 595	513 693	815 877	1 312 391
Jegyzett tőke	1 160 000	1 160 000	1 160 000	1 160 000	1 160 000	1 160 000
Saját tőke	1 267 551	1 307 749	1 322 333	1 322 474	1 324 700	1 330 269
Kötelezettségek	279 315	188 981	167 275	247 715	503 422	933 430
Követelések	164 954	111 715	185 672	146 663	69 026	147 802

Bevételek – Ráfordítások

adatok ezer forintban

	2012. év	2013. év	2014. év	2015. év	2016. év	2017. év
Bevételek	2.159.402	2.183.525	2.472.662	2.305.196	3.948.468	3.403.695
Ráfordítások	2.153.790	2.143.327	2.458.078	2.305.054	3.946.242	3.398.126
Eredmény	5.612	40.198	14.584	142	2.226	5.569

2016. évtől a közszolgáltatási tevékenység ellátásának pénzügyi fedezetét (kompenzációt) a Vagyonkezelő támogatásként kapja. Hasonlóan az előző évhez, 2017-ben is a kapott támogatást a számviteli szabályok szerint a Zrt. nem az árbevételek között, hanem egyéb bevételként számolta el.

Az Önkormányzat 2017. évi költségvetésének jóváhagyása és a több évre kötött hatályos Közszolgáltatási Keretszerződés megfelelő alapot biztosított a Vagyonkezelő tevékenységéhez, likviditási kockázatunkat minimálisra csökkentette. A stabilitás megőrzésének fontos pillérét képezi a költségvetéssel párhuzamosan készített éves üzleti terv, melynek kidolgozására, analitikájára és alakulásának figyelésére különös hangsúlyt fektetünk.

A Vagyonkezelő nem csupán az Önkormányzattól várja pozícióinak megerősítését, hanem abban saját maga is tevőlegesen részt kíván venni. Ennek érdekében kiemelt figyelmet fordít a piaci lehetőségek kiaknázására, elsősorban a társasházkezelés, illetve a bérbeadás területén. Emellett folyamatosan és magas szakmai színvonalon látunk el ingatlan értékbecslői-, forgalmazói feladatokat, amely tevékenységek további kiaknázatlan lehetőségeket is rejtnek magukban.

Munkavállalói helyzet

A munkavállalói létszám a működéshez szükséges felmért munkaerőigény szerint alakult. 2017. december 31. napján 94 fő volt a munkavállalói létszámunk. (ebből munkajogi állományban 3 fő).

A Vagyonkezelőnél a kor, nemek és iskolai végzettség szerinti megoszlás – a 2017. december 31.-i napi állapotot figyelembe véve – az alábbiak szerint alakult:

Munkavállaló életkora	M.váll neme	Felsőfokú	Középfokú	Alapfokú	oktatásban részesül	Mind
25 év alatt	férfi					0
	nő		1			1
26 év és 35 év között	férfi	3	6	1	4	10
	nő	3	5			8
36 év és 45 év között	férfi	3	9	1	2	13
	nő	4	10			14
46 év és 55 év között	férfi	5	4			9
	nő	2	14			16
55 év felett	férfi	4	5			9
	nő	1	3			4
Nyugdíjas foglalkoztatott	férfi	3	1			4
	nő	0	5	1		6
Összesen	férfi	18	25	2	6	45
	nő	10	38	1	0	49

A 2017. évhez képest jelentős változás nem történt a végzettséget tekintve.

Az alkalmazottak fluktuációja 2017. évben magasabb volt, mint az előző évben (2016. évben a belépők száma 14, kilépők száma 14 fő volt).

Munkavállaló neme	2017. évben belépők száma	2017. évben kilépők száma
férfi	16	17
nő	7	7
Összesen:	23	24

A Vagyonkezelő továbbra is jelentős összegeket fordít a nála dolgozó munkatársak szakmai továbbképzésére és a fiatal dolgozók beiskolázására. Továbbra is preferáljuk azokat a szakmai oktatásokat, melyek a feladatok ellátását minél hatékonyabbá teszik, mind műszaki, mind társasházkezelői, de akár egyéb adminisztrációs területeken is. 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. A Vagyonkezelő céltartalék képzéssel is igyekszik a várható környezetvédelmi kiadásainak fedezetét biztosítani: 13 000 eFt volt a céltartalék állományban már előző években megképzett fedezet, illetve ez egészült ki 2017-ban a várható, de összességében nehezen becsülhető környezetvédelmi ráfordítások miatt további 14 500 eFt-tal.

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 a tárgyév során megtörtént.

Közgyűlés a Vagyonkezelőnél nem működik, a közgyűlés jogait az Alapító közvetlenül gyakorolja. A Felügyelő Bizottság 2014. október 31. napjától 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 az Önkormányzat, egyedüli határozathozatali joggal rendelkezik, így a szavazati jog korlátozása nem lehetséges.

A Vagyonkezelőnél nem működik munkavállalói részvényesi program.

Fordulónap utáni lényeges események

A Vagyonkezelőnél a mérleg fordulónapja után történt lényeges eseményként megemlíthető, hogy az Önkormányzat 5/2018. (II.23.) KÖKT határozatával megalkotta a 2018. évi költségvetés rendeletét, amelyben az Önkormányzat fedezetet biztosít a Vagyonkezelő 2018. évi kompenzációjára. Más lényeges változás nem történt.

Kutatás, kísérleti fejlesztés

A Vagyonkezelő működésére jellemző, hogy innovatív technológiákat alkalmaz, folyamatosan keresi az energiahatékonyságot javító megoldásokat. Így például 2018-ban helyezi üzembe a saját székhelyén az energiafogyasztás csökkenését eredményező napelem parkot. Szintén 2018-ban tervezi elektromos meghajtású gépjármű vásárlását a napi feladatok ellátása érdekében. Az építési jellegű feladatoknál törekszik a legmodernebb anyagok használatát előírni, a megfelelő technológiai tevékenységek végzését biztosítani.

A Zrt. 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 (és a tárgyév során sem rendelkezett) 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, azaz a várható pénzállomány alakulását.

Főbb pénzügyi mutatók

<i>Mutatószámok a társaság vagyoni helyzetének átfogó jellemzéséhez</i>				
Sor- szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2016	2017
			Mutató- szám (%)	Mutató- szám (%)
1.	Tartósan befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	60,27	48,89
2.	Eszközök fordulatszáma	$\frac{\text{Nettó árbevétel} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	91,10	53,05
3.	A tőke szerkezete	$\frac{\text{Jegyzett tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	56,05	45,05
4.	Forgóeszközök aránya	$\frac{(\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhat.}) \times 100}{\text{Összes eszköz}}$	39,73	51,11
5.	Saját tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	64,01	51,66
6.	Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Befektetett eszközök}}$	106,20	105,67
7.	A tőke hatékonysága	$\frac{\text{Adózott eredmény} \times 100}{\text{Saját tőke}}$	0,17	0,42

<i>Mutatószámok a társaság pénzügyi, likviditási helyzetének átfogó jellemzéséhez</i>				
Sor- szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2016	2017
			Mutató- szám (%)	Mutató- szám (%)
1.	Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Kötelezettségek}}$	162,07	140,60
2.	Rövidtávú likviditás (1)	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	181,48	152,13
3.	Rövidtávú likviditás (2)	$\frac{(\text{Forgóeszköz} - \text{követelések}) \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	166,13	135,00
4.	Gyorsráta	$\frac{\text{Likvid pénzeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	165,55	134,81
5.	Dinamikus likviditás	$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	-0,63	0,68

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.

2018. évre tervezett, mindennapi feladataink mellett megvalósítandó, nagyobb volumenű feladataink:

- a TÉR-KÖZ projekt keretében megvalósuló Újhegyi sétány felújítása II. ütem, és a Füzér utca 32. Helytörténeti Múzeum felújítása (mindkét projekt részben támogatott)
- az Önkormányzat finanszírozásában megvalósuló nagy beruházások (Sportliget fejlesztése, Pongrác úti orvosi rendelő felújítása, Újhegyi, Gyakorló utcai és Lavotta utcai lakótelepeken a belső utak felújítása, Liget téri park beruházás, Keresztury Dezső Általános Iskola felújításának II. üteme, Csodafa Óvoda és Gyermeksziget Bölcsőde felújítása)
- Ügyfélszolgálati Iroda kialakítása

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.