

Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2018. évi mérlegbeszámolójáról

**I. Tartalmi összefoglaló**

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) elkészítette a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Szt.) szerinti 2018. évi beszámolóját (a továbbiakban: Mérlegbeszámoló), amely az előterjesztés 2. melléklete. A Vagyonkezelő 2018. évi mérlegének aktív és passzív egyező végösszege: 2 956 672 eFt. A Vagyonkezelő 2018. évi mérleg szerinti eredménye: 6 580 eFt. A Vagyonkezelő felügyelőbizottsága a Vagyonkezelő Mérlegbeszámolóját a 2019. április 15-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 2018. december 31. napján fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről az Szt.-vel összhangban. Az Szt. 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.

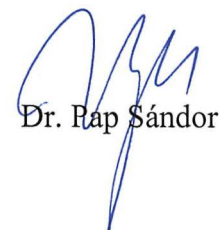
**III. A végrehajtás feltételei**

A Vagyonkezelő Mérlegbeszámolója összhangban van a Vagyonkezelő 2018. évi éves közszolgáltatási szerződésben meghatározott kompenzációja 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, 2019. április 11.

  
Dr. Rap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

  
Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2019. (IV. 18.) KÖKT határozata**

**a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2018. 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 szerinti 2018. évi beszámolóját, üzleti jelentését és könyvvizsgálói jelentését az 1. melléklet szerinti tartalommal, amely szerint

a) a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2018. évi mérlegének aktív és passzív egyező végösszege 2 956 672 eFt,

b) a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2018. évi mérleg szerinti eredménye 6 580 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 2018. évi beszámolója és üzleti jelentése elfogadásával egyidejűleg igazolja, hogy a társaság vezető tisztségviselője a 2018. 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: 2019. május 31.

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

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

**Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.**

1107 Budapest, Ceglédi utca 30.


**2018.12.31**

**Éves beszámoló**

Keltezés: Budapest, 2019. március 20.

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

1.

  
\_\_\_\_\_  
Szabó László  
vezérigazgató





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

Iktatószám: AL4027-01/2019

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt részvényesének

#### Vélemény

Elvégeztem a **Kőbányai Vagyonkezelő Zrt**, cégjegyzékszám 01-10-042140 ("a Társaság") 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az

<b>eszközök és források egyező végösszege</b>	<b>2 956 672 E Ft,</b>
<b>az adózott eredmény</b>	<b>6 580 E Ft nyereség</b>

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 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

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

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

## **Egyéb információk: Az üzleti jelentés**

Az egyéb információk a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt 2018. 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 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt 2018. 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 közvétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

## A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha 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 eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek 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, 2019. március 20.

**AUDIT-LINE KFT.**  
**BUDAPEST**



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



Eszenyiné Fekete Ágnes  
kamarai tag könyvvizsgáló  
kamarai tagsági szám: 003172

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

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.12.31
<b>A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>	<b>1 258 946</b>	<b>0</b>	<b>1 265 667</b>
<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>14 883</b>	<b>0</b>	<b>9 058</b>
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	14 881		6 381
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
3. Vagyoni értékű jogok			2 677
4. Szellemi termékek	2		
5. Üzleti vagy cégérték			
6. Immateriális javakra adott előlegek			
7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>1 240 279</b>	<b>0</b>	<b>1 253 937</b>
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 138 366		1 113 491
2. Műszaki berendezések, gépek járművek	61 739		83 310
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	18 209		52 600
4. Tenyészállatok			
5. Beruházások, felújítások	21 965		4 536
6. Beruházásokra adott előlegek			
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>3 784</b>		<b>2 672</b>
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	3 784		2 672
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
<b>B. FORGÓESZKÖZÖK</b>	<b>1 312 391</b>	<b>0</b>	<b>1 686 699</b>
<b>I. KÉSZLETEK</b>	<b>1 636</b>	<b>0</b>	<b>1 578</b>
1. Anyagok	500		500
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
4. Késztermékek	1 050		1 050
5. Áruk	86		28
6. Készletekre adott előleg			
<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>147 802</b>	<b>0</b>	<b>423 880</b>
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	25 227		156 044
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	122 575		267 836
7. Követelések értékelési különbözete			
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
2. Jelentős tulajdoni részesedés			
3. Egyéb részesedés			
4. Saját részvénnyek, saját üzletrészek			
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
6. Értékpapírok értékelési különbözete			
<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>1 162 953</b>	<b>0</b>	<b>1 261 241</b>
1. Pénztár, csekkek	764		880
2. Bankbetétek	1 162 189		1 260 361
<b>C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>3 578</b>	<b>0</b>	<b>4 306</b>
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása			172
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 578		4 134
3. Halasztott ráfordítások			
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>2 574 915</b>	<b>0</b>	<b>2 956 672</b>



**MÉRLEG "A" változat - Források (passzívák)**

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.12.31
<b>D. SAJÁT TŐKE</b>	<b>1 330 269</b>	<b>0</b>	<b>1 336 849</b>
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	102 343		116 412
V. Lekötött tartalék	14 881		6 381
VI. Értékelési tartalék			
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII. Adózott eredmény	5 569		6 580
<b>E. CÉLTARTALÉKOK</b>	<b>33 819</b>	<b>0</b>	<b>28 525</b>
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	33 819		28 525
3. Egyéb céltartalék			
<b>F. KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>933 430</b>	<b>0</b>	<b>1 265 803</b>
<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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			
<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>70 768</b>	<b>0</b>	<b>104 408</b>
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	70 768		104 408
<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>862 662</b>	<b>0</b>	<b>1 161 395</b>
1. Rövid lejáratú kölcsönök			
<i>ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>			
2. Rövid lejáratú hitelek			
3. Vevőktől kapott előlegek	294 625		439 141
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	114 408		369 838
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	453 629		352 416
10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
<b>G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>277 397</b>	<b>0</b>	<b>325 495</b>
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			51 811
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	45 232		58 837
3. Halasztott bevételek	232 165		214 847
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>2 574 915</b>	<b>0</b>	<b>2 956 672</b>

Budapest, 2019. március 20.

  
Szabó László vezérigazgató




"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS  
(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

	A tétel megnevezése	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 365 986		2 790 778
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>1 365 986</b>	<b>0</b>	<b>2 790 778</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>2 037 672</b>		<b>2 348 006</b>
	<i>ebből: visszairt értékvesztés</i>	4 971		1 041
05.	Anyagköltség	137 275		141 423
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 352 376		1 665 431
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	33 082		46 787
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			283
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 151 110		2 504 688
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+...+09.)</b>	<b>2 673 843</b>	<b>0</b>	<b>4 358 612</b>
10.	Béreköltség	408 416		468 613
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	52 882		60 366
12.	Bérbírlatok	106 792		108 755
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+...+12.)</b>	<b>568 090</b>	<b>0</b>	<b>637 734</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>83 606</b>		<b>91 026</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>72 210</b>		<b>44 824</b>
	<i>ebből: értékvesztés</i>	15 148		9 289
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>5 909</b>	<b>0</b>	<b>6 588</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés <i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek <i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékp., kölcs.) származó bevételek, árfolyamnyereségek <i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek <i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	35		1
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei <i>ebből: értékelési különbözet</i>	2		
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+...+17.)</b>	<b>37</b>		<b>1</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek <i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékp., kölcs.) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek <i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások <i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai <i>ebből: értékelési különbözet</i>	16		9
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+...+22.)</b>	<b>16</b>		<b>9</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>21</b>		<b>-8</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)</b>	<b>5 930</b>		<b>6 580</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>361</b>		
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)</b>	<b>5 569</b>	<b>0</b>	<b>6 580</b>

Budapest, 2019. március 20.

  
Szabó László vezérigazgató





**Kiegészítő melléklet  
a 2018. december 31.-i fordulónappal  
elkészített éves beszámolóhoz**

**Budapest, 2019. március 20.**



## I. Általános kiegészítések

### 1.) A vállalkozás bemutatása

Cégeve: Kőbányai Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Székhelye: 1107 Budapest Ceglédi utca 30.  
Alapítás időpontja: 1992. december 31.  
Törvényességi felügyelete: Cégbíróság  
Cégjegyzékszám: 01-10-042140  
Jegyzett tőke: 1.160.000.000.-Ft  
Statisztikai jelzőszáma: 10816772-6832-114-01  
Adószáma: 10816772-2-42  
Társaság működési időtartama: határozatlan

#### **A Társaság 100 %-os tulajdonosa:**

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

#### **A Társaság internetes honlapja:** [www.kvzrt.hu](http://www.kvzrt.hu)

#### **Az éves beszámoló aláírására, a Társaság képviselőjére jogosult:**

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

#### **A Társaság könyvviteli szolgáltatásainak irányításáért felelős személy:**

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

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

A könyvvizsgálattal megbízott cég:

Audit – Line Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.  
1107 Budapest, Balkán u.12. fszt. 1.  
Könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási száma: 000030.  
Eljáró könyvvizsgáló: Eszenyiné Fekete Ágnes,  
bejegyzési szám: 003172

A könyvvizsgáló a társaságnál kizárólag könyvvizsgálati tevékenységet látott el, ellenérték fejében más szolgáltatásokat nem nyújtott. Éves díj 3.300.000 Ft + ÁFA.

#### **A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt részvényeinek ismertetése:**

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



**A Társaság képviselőit jogosultak:**

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

Deézi Tibor (más munkavállaló), képviselő módja: együttes  
an.: 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.

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), képviselő módja: együttes  
an.: Horváth Mária  
7461 Kaposvár, Veres Péter utca 24.



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

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

**Felügyelőbizottsági tagok:**

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

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

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

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

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

**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:

Könyvvizetés módja:	Kettős könyvvitel rendszerében, forintban minden év január 1 – december 31-ig
Alkalmazott mérlegképzési szabályok:	"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 könyvvizetés 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. Érték helyesbítést a Társaság nem alkalmaz.

*Az immateriális javak értékelése*

- A vagyoni értékű jogok (bérleti jog, haszonélvezet és használat) beszerzési költségének meghatározása az azt alátámasztó szerződések alapján történik.
- A szellemi termékek értékcsökkenésének 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 készletkategoriók a tevékenység jellegéből adódóan. Amennyiben mégis rendelkezik a Társaság ilyen jellegű készlettel, azt közvetlen önköltségen értékeli, amely egyedileg tételesen hozzárendelhető előállítási költségekből tevődik össze.)

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





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

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

#### *Követelések értékelése*

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

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

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

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

#### *Az értékpapírok értékelése*

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

Az újonnan beszerzett értékpapírok beszerzési értékükön (vételáron) kerülnek nyilvántartásra. 2018. évben értékpapírok beszerzésére nem került sor.

#### *Pénzeszközök*

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

#### *Aktív- és passzív időbeli elhatárolások*

A mindenkorai tényadatok birtokában a mérlegkészítés időpontjáig felmerült eredményt módosító időbeli elhatárolásokat a törvényben előírtaknak megfelelően minősíti és számolja el a Társaság. Halasztott bevételként mutatja ki a tárgyi



eszközökhöz kapcsolódó kapott támogatások aktuális (értékcsökkenés ellentételezésre még fel nem használt) összegét.

#### *A saját tőke értékelése*

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

#### *Céltartalékok*

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

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

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

#### *A kötelezettségek értékelése*

- A vevőtől kapott előleget a visszafizetendő összegben kell kimutatni.
- Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó Áfa-t is tartalmazó kötelezettségeket az elismert, számlázott összegben kell kimutatni mindaddig, amíg a kötelezettségeket pénzeszközzel, vagy egyéb módon ki nem egyenlítik.
- A váltótartozásokat a fizetendő összegben kell szerepeltetni.
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettségként kell kimutatni a munkavállalókkal (bér, személyi jellegű kifizetés), a társadalombiztosítással, a fizetendő adókkal kapcsolatos elszámolásokat és az előírt kötelezettségeket. A Társaság itt mutatja ki az alapítótól a közszolgáltatási feladatainak ellátásának fedezetére kapott támogatások értékét, azok tényleges felhasználásáig.



### 3.) Általános tájékoztató a 2018. évi tevékenységről

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az alapító tulajdonossal az alábbi jogszabályi rendelkezésekkel összhangban kötött közszolgáltatási keretszerződés és a 2018. 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.

2018 évben az Állami Számvevőszék lezárta ellenőrzését, amelyet még 2017 évben kezdett meg. A vizsgálat során megállapításra került, hogy a Társaság költségelszámolása, pénzügyi gazdálkodása rendben van. Észrevételt a közzétételi kötelezettségek körében állapított meg a Számvevőszék. A Társaság az észrevételek alapján javította a honlapján közzétett adatait.



## II. A Társaság vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzete

A Társaság vagyoni struktúrájának alakulása:

adatok ezer forintban

Megnevezés	2017. XII. 31.	2018. XII. 31.	Változás
<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>1 258 946</b>	<b>1 265 667</b>	<b>6 721</b>
I. Immateriális javak	14 883	9 058	-5 825
II. Tárgyi eszközök	1 240 279	1 253 937	13 658
III. Befektetett pénzügyi eszközök	3 784	2 672	-1 112
<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>1 312 391</b>	<b>1 686 699</b>	<b>374 308</b>
I. Készletek	1 636	1 578	-58
II. Követelések	147 802	423 880	276 078
III. Értékpapírok			0
IV. Pénzeszközök	1 162 953	1 261 241	98 288
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>3 578</b>	<b>4 306</b>	<b>728</b>
<b><i>Eszközök összesen</i></b>	<b>2 574 915</b>	<b>2 956 672</b>	<b>381 757</b>
<b>D. Saját tőke</b>	<b>1 330 269</b>	<b>1 336 849</b>	<b>6 580</b>
<b>E. Céltartalékok</b>	<b>33 819</b>	<b>28 525</b>	<b>-5 294</b>
<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>933 430</b>	<b>1 265 803</b>	<b>332 373</b>
I. Hátrasorolt kötelezettségek			0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	70 768	104 408	33 640
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	862 662	1 161 395	298 733
1. Rövid lejáratú kölcsönök			0
2. Rövid lejáratú hitelek			0
3. Vevőktől kapott előlegek	294 625	439 141	144 516
4. Szállítók	114 408	369 838	255 430
5. Rövid lejáratú köt. kapcs. szemben			0
6. Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	453 629	352 416	-101 213
<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>277 397</b>	<b>325 495</b>	<b>48 098</b>
<b><i>Források összesen</i></b>	<b>2 574 915</b>	<b>2 956 672</b>	<b>381 757</b>



A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. összvagyonát jelentő **mérleg főösszeg 2.956,7 MFt**, ami a 2017. évihez képest 381,8 MFt-tal (+14,8%) növekedett. A növekedést a pénzeszközök és a követelések állományának növekedése okozta, amellyel párhuzamosan a források körében a kapott előlegek és a szállítók állománya növekedett.

A társaság **aktíváin** belül meghatározó, 57,0%-os részarányt képviselnek a forgóeszközök (előző év adata: 51,0%), valamint 42,8% (előző év 48,9%) a befektetett eszközök aránya. A forgóeszközök arányának növekedése a követelések volumenének nagymértékű növekedését tükrözi, amit elsősorban a vevői követelések, valamint a szállítóknak adott előlegek állománya határozott meg.

A befektetett eszközök meghatározó állományát a tárgyi eszközök képezik. A tárgyi eszközök állománya az év végével 1.253,9 MFt, ami az előző évihez képest 0,5%-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 bérbeadási tevékenységet is folytat. Az ingatlanok értéke a mérlegben a saját tulajdonú ingatlanok könyv szerinti értékét jelenti: Budapest X., Ceglédi u. 30. alatti székhely, a Körösi Csoma Sándor u. 40. épületben meglévő tulajdoni hányad és a Harmat u. 180. V. em. 21. szám alatti, a Liget u 1/C I/16. szám alatti, Körösi Csoma Sándor 18-20. I. em. 13. szám alatti lakás, valamint a Sibrik M. u. 32. szám alatti telek a kapcsolódó építményekkel.

A Társaság ingatlanvagyonának nyilvántartási értéke: 1.113,5 MFt. volt a fordulónapon.

A *befektetett pénzügyi eszközök* között a dolgozók részére folyósított lakásvásárlási kölcsönök 2,7 MFt éven túl esedékes törlesztő része szerepel (az éven belül esedékessé váló 1,1 MFt, az egyéb követelések mérleg soron található).

A társaság **forgóeszközein** belül a *követeléseknek* a részaránya az összes forgóeszköz-állomány 25,1%-a (előző év adata: 11,3%), ami növekedést mutat az előző évi arányhoz képest a vevői-, valamint az egyéb követelések volumenének növekedése miatt. A tárgyévben a fizetési határidőn túli minősített vevői követelésekre 9,3 MFt értékvesztést számolt el a Társaság. A vevőkkel szembeni követelések 156,0 MFt-ot jelentettek a fordulónapon, amely 130,8 MFt-tal haladja meg az előző évit. A vevőkövetelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 148,1MFt. volt.

A tárgyévben a pénzeszközök volumene 98,3 MFt-tal növekedett, a forgóeszközökön belüli arányuk meghatározó. (74,8% a teljes forgóeszköz állományon belül, az előző év: 88,6%). Kedvező hatást gyakorolt a pénzeszközök állományára a saját tevékenységet érintő szigorú költséggazdálkodás, a közszolgáltatási szerződésben



foglalt finanszírozási konstrukció alkalmazása, illetve az év során kapott projekt előlegek. A társaság likvid pénzeszközeinek állománya 2018. év végén 1.261,2 MFt-ot ért el.

A társaság fizetőképességét jól jellemző likviditási mutató értéke 1,45, ami a tavalyi 1,52-es szinthez képest csökkent ugyan, de megbízható fizetőképességi helyzetet mutat. A társaság forgóeszközei nagyságrendileg másfélszeres mértékben meghaladják az éven belüli tartozásainak értékét.

A **passzívákon** belül 45,2% a saját tőke, 42,8% a kötelezettségek aránya. A céltartalékok részaránya 1,0%. A passzív időbeli elhatárolások részaránya 11,0%. A tárgyév során a saját tőke részaránya 6,5%-kal csökkent, a rövid lejáratú tartozások részaránya pedig 5,8%-kal növekedett.

A saját tőke a befektetett eszközökre 105,6%-ban nyújt fedezetet, ami a hosszú távú finanszírozási elveknek megfelelő.

Az idegen források állományából 104,4 MFt-ot jelentett a hosszú lejáratú tartozások értéke, amely a kivitelezőktől visszatartott garanciális fedezetből áll.

A rövid lejáratú tartozások meghatározó elemét a szállítói tartozások, 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 369,8 MFt. volt, amely a megnövekedett éves fejlesztési feladatmennyiség függvényében alakult és jelentős növekedést mutat az előző évihez képest. Határidőn túli tartozása a Társaságnak nem volt.

A Társaság értékesítési **árbevétele 2.790,8 MFt** volt, ami teljes egészében belföldi relációból származott (előző év 1.366,0 MFt). Az árbevétel jelentős növekedése visszavezethető az önkormányzat számára végzett, intézményeket és lakásokat érintő éves felhalmozási feladatok volumenének jelentős növekedésére.

Az üzemi szintű eredmény **6,6 MFt**, ami az előző évi eredményhez képest kedvező, +0,7 MFt-os növekedést mutatott. (előző év: 5,9 MFt).

A Társaság **adózás előtti eredménye 6,6 MFt** volt, ami az előző évitől 0,7 MFt-tal magasabb szintet jelent.

A Társaság **adózott eredménye 6,6 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

adatok ezer forintban				
Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás	Index
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	14.881	6.381	-8.500	42,9%
Vagyoni értékű jogok	0	2.677	+2.677	-
Szellemi termékek	2	0	-2	-
<b>Immateriális javak</b>	<b>14.883</b>	<b>9.058</b>	<b>-5.825</b>	<b>60,9%</b>

Az év során az immateriális javakra 9.969 eFt terv szerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva. Terven felüli értékcsökkenés nem volt.

#### A tárgyi eszközök állományának alakulása

adatok ezer forintban				
Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás	Index
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.138.366	1.113.491	-24.875	97,8%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	61.739	83.310	+21.571	134,9%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	18.209	52.600	+34.391	288,9%
Beruházások, felújítások	21.965	4.536	-17.429	20,7%
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>1.240.279</b>	<b>1.253.937</b>	<b>+13.658</b>	<b>101,1%</b>

A tárgyév során a fenti tárgyi eszköz kategóriákban összességében 81.057 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 91.026 eFt volt, ami az előző évihez képest 7.420 eFt-tal (+8,9%) növekedett. Terven 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.

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

### *Vagyonkezelésbe átvett eszközök bemutatása*

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

### *A befektetett pénzügyi eszközök állományának alakulása*

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás	Index
Egyéb tartósan adott kölcsönök	3.784	2.672	-1.112	70,6%

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			
	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás	Index
Anyagok	500	500	0	100,0%
Késztermékek	1.050	1.050	0	100,0%
Áruk	86	28	-58	32,6%
<b>Összesen:</b>	<b>1.636</b>	<b>1.578</b>	<b>-58</b>	<b>96,5%</b>

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 továbbszámházandó közvetített szolgáltatásokat.

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

### 4.) Követelések

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás	Index
Követelések áruszállításból, szolgáltatásokból (vevők)	25.227	156.044	+130.817	618,6%
Egyéb követelések	122.575	267.836	+145.261	218,5%
<b>Összesen:</b>	<b>147.802</b>	<b>423.880</b>	<b>+276.078</b>	<b>286,8%</b>

A vevői követelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 148.079 eFt-ot tett ki. Az egyéb követelések összetétele az alábbi módon alakult:

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2017.12.31.	2018.12.31.
Szállítóknak adott előlegek	35.531	158.905
Lakásvásárlásra adott dolg.kölcsön	1.308	1.102
Adókövetelések	19.860	10.970
Kapott előleg áfa rész	63.208	93.688
Munkavállalói követelések	504	1.111
Lakásvásárlási letétek	200	
Egyéb ki nem emelt követelések	1.964	2.060
<b>Összesen:</b>	<b>122.575</b>	<b>267.836</b>

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



## 5.) Tárgyidőszaki elszámolt értékvesztés alakulása

adatok ezer forintban

VÁLTOZÁS	Befektetett pénzügyi eszközök	Készletek	Követelések	Értékpapírok (forgat. célú)
Értékvesztés nyitó állománya	-	882	31.050	-
Növekedés			9.289	
Csökkenés (és kivezetés)			4.358	
Záró állomány	-	882	35.981	-

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

Behajthatatlan követelések leírása: a Zrt. 2018. évben 3.316 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	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás	Index
Pénztár	764	880	+116	115,2%
Bankbetétek	1.162.189	1.260.361	+98.172	108,4%
<b>Összesen:</b>	<b>1.162.953</b>	<b>1.261.241</b>	<b>98.288</b>	<b>108,5%</b>

A Társaság pénzeszközeinek záró értéke 1.261,2 MFt volt a fordulónapon, ami az előző évi záró állományhoz képest növekedést mutat +98,3 MFt értékben (+8,5%). A növekedés összetevői előzőekben részletezésre kerültek. A II. számú mellékletben található Cash-flow kimutatás mutatja be a pénzeszközök állomány változásának összetevőit.



## 8.) Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2018.12.31.	Esedékesség
Szoftver support díjak (ktg akt.elh)	700	2019
Biztosítási díjak (költség akt.elh)	42	2019
Közüzemi díjak (költség akt.elh)	2.838	2019
Egyéb költségek (költség akt.elh)	554	2019
2019-ben számlázott áramdíj, közüzemi díj, bérleti díj (bevételek akt.elh)	172	2019
<b>Összesen:</b>	<b>4.306</b>	

A tárgyévben elszámolt, de a következő évre eső költségek 4.134 eFt. értékben merültek föl. A 2019. évben ténylegesen kiszámlázott, de a 2018. évet érintő bevételek 172 eFt.-ot 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	102.343	14.069		116.412
Lekötött tartalék	14.881		8.500	6.381
Értékelési tartalék				
Adózott eredmény	5.569	6.580	5.569	6.580
<b>Saját tőke</b>	<b>1.330.269</b>	<b>20.649</b>	<b>14.069</b>	<b>1.336.849</b>

A Zrt. lekötött tartalékot képzett az alapítás-átszervezés könyv szerinti értékének megfelelően. Az eredménytartalék az előző év adózott eredményével, a lekötött tartalék visszahelyezett összegével növekedett. A saját tőke értéke összességében az eredményes gazdálkodás folytán a tárgyévi adózott eredmény értékével növekedett (+6.580 eFt).



## 10.) Céltartalékok

Jogcím	Nyitó	adatok ezer forintban		
		Növekedés	Csökkenés	Záró
<b>Céltartalék a várható kötelezettségekre</b>	-	-	-	-
<b>Céltartalék a jövőbeni költségekre</b>				
Előző éveket érintő adóráfordítások	1.264		1.264	0
Jogi ráfordítások	5.055		4.030	1.025
Környezetvédelmi ráfordítások	27.500			27.500
<b>Összesen:</b>	<b>33.819</b>	<b>0</b>	<b>5.294</b>	<b>28.525</b>

A céltartalékok nyitó állománya 33,8 MFt. volt, amely a tárgyév során 5,3 MFt-tal csökkent a feloldások miatt. A fordulónapi záró céltartalék állomány 28,5 MFt. volt. A meghatározó tartalék elem a környezetvédelmi ráfordítások fedezetére szolgál. A Vagyonkezelőnek környezetvédelmi felelőssége van, a tulajdonában lévő ún. Gergely bánya tekintetében, mely több évvel ezelőtt a bányaművelést követően kommunális és vegyes hulladék lerakóként működött.

A rekultiváció során telepített egyes víz-monitoring kutaknál észlelt megengedett határértéket meghaladó szennyeződések miatt a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya 2015. szeptember 30. óta a megállapított környezetszennyezés ügyében eljárást folytat, amelyben az érintett tulajdonosokkal együtt a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. is ügyfélként szerepel. A Társaság az óvatosság elvéből kiindulva folyamatosan gondoskodik a céltartalékok képzéséről.

## 11.) Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettséggel a Társaság nem rendelkezik.

## 12.) Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása

2018. évben hosszú lejáratú kötelezettség a felújítási munkákkal kapcsolatos, kivitelezők által befizetett jótállási garancia, mely éven túli lejáratú, a fordulónapon kimutatott összege 104,4 MFt. Az előző évhez képest 33,6 MFt-tal növekedett az állománya. A tárgyévben az egy éven belül esedékessé váló garanciális kötelezettségekre eszközölt visszatartások (értékük: 26.811 eFt) át lettek sorolva a rövid lejáratú kötelezettségek állományába.



### 13.) Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás	Index
Vevőktől kapott előlegek	294.625	439.141	+144.516	149,1%
Kötelezettségek áruszállításból	114.408	369.838	+255.430	323,3%
Egyéb rövid lejáratú köt.	453.629	352.416	-101.213	77,7%
<i>ebből:</i>				
<i>Rövid lejáratú szállítói garancia</i>	<i>27.128</i>	<i>45.177</i>	<i>+18.049</i>	<i>166,5%</i>
<i>Kapott kauciók</i>	<i>40.063</i>	<i>46.396</i>	<i>+6.333</i>	<i>115,8%</i>
<i>Adók, járulékok</i>	<i>22.053</i>	<i>23.522</i>	<i>+1.469</i>	<i>106,7%</i>
<i>Jövedelem elszámolás</i>	<i>21.145</i>	<i>24.098</i>	<i>+2.953</i>	<i>114,0%</i>
<i>Kompenzáció elszámolás</i>	<i>342.703</i>	<i>154.003</i>	<i>-188.700</i>	<i>44,9%</i>
<i>Teljesítési biztosítékok</i>		<i>58.723</i>	<i>+58.723</i>	
<b>Összesen:</b>	<b>862.662</b>	<b>1.161.395</b>	<b>298.733</b>	<b>134,6%</b>

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

### 14.) Egyes kötelezettségek bemutatása

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

### 15.) Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2018.12.31.	Esedékesség
Következő év(ek)re előírt prémium, jutalom közterheivel együtt	46.086	2019-2020 évek
Közüzemi díjak	11.410	2019 év
Könyvvizsgálati díj	1.043	2019 év
Egyéb költségek	298	2019 év
Halasztott bevételek	214.847	2019 évtől
Bevétel passzív elhatárolása	51.811	2019 év
<b>Összesen:</b>	<b>325.495</b>	



A Társaság halasztott bevételeket a tárgyi eszköz fejlesztéseire kapott vissza nem térítendő támogatásaival; valamint a fellelt anyagkészletek piaci értékével összefüggésben számolt el. A halasztott bevételek a támogatásokból megvalósított tárgyi eszközök értékcsökkenésének mértékében kerülnek évről-évre feloldásra.

Az árbevétel passzív elhatárolása egy fix összegű projekt menedzsment díjjal kapcsolatos, ahol a projekt befejezési határidejét időközben módosította a megrendelő, így a menedzsment díj futamideje is megváltozott.



#### **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 2018. 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 2018. évben 2.790,8 MFt értékesítési árbevételt ért el, ami az előző évi időszaki árbevételtől +104,3%-kal magasabb érték. Az árbevétel gyakorlatilag megduplázódott az előző évihez képest. Ez az önkormányzati fejlesztési projektek volumenének jelentős növekedésével magyarázható.



Az árbevétel főbb tevékenységi bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

Tevékenység	adatok ezer forintban	
	Érték	%
Saját tevékenység árbevétele - bérbeadás	155.293	5,6
Saját tevékenység árbevétele - társasházkezelés	23.490	0,9
Felhalmozási feladatok, projekt kivitelezés nettó árbevétele	2.604.831	93,3
Egyéb közvetített szolgáltatások	3.481	0,1
Egyéb árbevételek	3.683	0,1
<b>Összesen</b>	<b>2.790.778</b>	<b>100,0</b>

Árbevétel kapcsolt féllel szemben nem keletkezett.

Export árbevétellel nem rendelkezett a Társaság.

### 3.) Egyéb bevételek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás	Index
Közszolgáltatásra kapott támogatás	2.002.901	2.310.770	+307.869	115,4%
Véglegesen kapott pénzeszközök	19.205	21.818	+2.613	113,6%
Céltartalék felhasználás	8.152	5.294	-2.858	64,9%
Visszaírt értékvesztés	4.971	1.041	-3.930	20,9%
Különféle egyéb bevételek	1.515	9.083	+7.568	599,5%
<b>Összesen:</b>	<b>2.037.672</b>	<b>2.348.006</b>	<b>+310.334</b>	<b>115,2%</b>

A közszolgáltatásra kapott támogatás a 2011. augusztus 1. napjától hatályba lépett közszolgáltatási keretszerződésen alapul. Az adott évben elvégzendő tevékenységeket az éves közszolgáltatási szerződés tartalmazza a hozzá rendelt bevételekkel együtt. A kapott támogatások egyéb bevételként kerülnek számbavételre, amely visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatásnak minősül és kizárólag a közszolgáltatással kapcsolatos költségek fedezetére használható fel. Az éves "túlkompenzálás" az elszámolást és jóváhagyást követően, az Önkormányzat részére a tárgyévet követően a beszámoló elfogadásával egyidejűleg visszautalásra kerül.

### 4.) Költségek

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

A Társaság a bevételek elszámolásához hasonlóan, a költségeinek elszámolásakor is elkülönítetten kezeli a közszolgáltatáshoz kapcsolódó és a saját tevékenységéhez tartozó költségeket. Költséghely-költségviselő számviteli rendszer alkalmazásával oldja meg a tételes elkülönítést. A közszolgáltatási feladatok elvégzéséhez kötődő





felmerült ráfordításokat, valamint a saját tevékenység ráfordításait a III. számú melléklet mutatja be.

A ráfordítások körében jelentősebben a közvetített szolgáltatások értéke, valamint az igénybe vett szolgáltatások változtak. A többi költségelem az előző évi szinthez képest jelentősebben nem módosult.

Az előző évhez képest a közvetített szolgáltatások értéke 1.353,6 MFt értékben növekedett, amely +117,6%-os változásnak felelt meg. A változás a nettó árbevételek párhuzamos növekedése mellett következett be és az önkormányzati felhalmozási típusú feladatok volumenének nagymértékű emelkedésével magyarázható. A személyi jellegű ráfordítások az év során végrehajtott létszám bővítés, valamint bérfejlesztés okán 69,6 MFt-tal, azaz 12,3%-kal növekedtek a tárgyév során.

#### Jelentős tételek:

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

Megnevezés	Érték
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó karbantartási költségek	690.435
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó társasházi közös költségek	249.451
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó egyéb költségek (pl. őrzés, közüzemi díjak, hulladék elszállítás, takarítás, zöldterület gondozás)	406.799
Saját tulajdonú ingatlanok őrzése	67.731
Jogi képviselői költsége	79.138
Saját ingatlanokhoz kapcsolódó társasházi közös költségek	15.049
Mérnöki, szakértői tevékenység	47.733
Egyéb igénybevett szolgáltatások (bankktg, hatósági díj)	46.787

adatok ezer forintban

#### 5.) Egyéb ráfordítások

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás	Index
Céltartalék képzés	14.727	0	-14.727	0
Követelések értékvesztése	15.148	9.289	-5.859	61,3%
Adóráfördítések	38.956	34.990	-3.966	89,8%
Káresemények	-	28	+28	-
Különféle egyéb ráfordítások	3.379	517	-2.862	15,3%
<b>Összesen:</b>	<b>72.210</b>	<b>44.824</b>	<b>-27.386</b>	<b>62,1%</b>

#### 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 lekötni. Mivel a Társaság hitelállománnyal nem rendelkezett az év során egyszer sem, így kamatráfordítások sem keletkeztek. A pénzügyi műveletek eredménye -8 eFt. lett az év során.

#### 7.) Jelentős összegű hibák eredményre, vagyonra gyakorolt hatásai

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

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

A Társaság számviteli politikájában rögzítésre kerültek a kivételes nagyságú és előfordulású tételek minősítési kritériumai. 2018. évben a leírtaknak megfelelő rendkívüli esemény nem történt. Kivételes előfordulású, vagy kivételes összegű egyedi tételek /azaz az adott évi összes bevétel 15%-át (770.818 eft.-ot) egyedileg elérő, vagy meghaladó tételek/ nem keletkeztek a tárgyév során.



## 9.) Adóalap módosító tételek bemutatása

adatok ezer forintban

Adózás előtti eredmény	6.580	
	Növelő tételek	Csökkentő tételek
Korábbi évek veszteség felhasználása		
Értékcsökkenési leírás elszámolása	91.026	112.460
Nyilvántartásból kivezetett eszk. nettó értéke	88	88
Nem a vállalkozás érdekében felmerült...		
Céltartalék képzés, feloldás		5.294
Követelés értékvesztés, visszairás	9.289	1.041
Behajthatatlan követelés	3.749	2.666
<b>Módosító tételek összesen</b>	<b>104.152</b>	<b>121.549</b>
<b>Adóalap</b>		<b>-10.817</b>
Számított adó		0
Adókedvezmény		
<b>Fizetendő Társasági adó</b>		<b>0</b>
<b>Adózott eredmény</b>		<b>6.580</b>

A 2018. évi adózott eredmény az eddigi évekhez hasonlóan, várhatóan teljes egészében az eredménytartalékba kerül, osztalék megállapítása nem történik.

## 10.) Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek, költségek:

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



## V. Tájékoztató kiegészítések

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

Az alkalmazottak átlagos statisztikai állományi létszáma 101 fő volt (előző év: 89 fő), a tárgyidőszaki bérköltésük 468.613 volt (előző év: 408.416 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 járulékai	
						Szoc.hó	Szakképzés
<i>Létszám és kereset állománycsoportok szerint</i>							
1	Teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	12	33 165	6 682	5 489	524
2		Szellemi	76	396 747	48 930	79 002	6 278
3		Összesen (1+2)	88	429 912	55 612	84 491	6 802
4	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	0	0	0	0	0
5		Szellemi	9	27 911	4 739	5 035	429
6		Összesen (4+5)	9	27 911	4 739	5 035	429
7	<i>Fentiekből:</i> Foglalkoztatott nyugdíjas	Fizikai	0	0	0	0	0
8		Szellemi	13	56 824	6 223	9 793	852
9		Összesen (7+8)	13	56 824	6 223	9 793	852
10	Fizikai foglalkozásúak összesen (1+4)		12	33 165	6 682	5 489	524
11	Szellemi foglalkozásúak összesen (2+5)		85	424 658	53 669	84 037	6 707
12	<i>Állományba nem tartozó munkavállalók</i>			10 790	15	3	0
13	<b>Mindösszesen (10+11+12)</b>		<b>97</b>	<b>468 613</b>	<b>60 366</b>	<b>89 529</b>	<b>7 231</b>



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

Szociális hozzájárulási adó	89.529
Szakképzési hozzájárulás	7.231
Rehabilitációs hozzájárulás	4.844
Kifizetői SZJA	6.315
Kifizetői EHO	6.965
<b>Összesen:</b>	<b>112.863</b>

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

Felügyelő Bizottság részére elszámolt tiszteletdíj: 9.840 eFt

Vezérigazgató bruttó járandóságának összege: 18.400 eFt

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

2018. évben nem történt egyéb kifizetés (előleg, kölcsön, stb.) vezető tisztségviselők részére. A Társaságnak korábbi vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági taggal kapcsolatos nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs.

2018. 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	2.523.820	2.310.770	213.050*
Elektromos személyautó vásárlás támogatása	4.500	4.500	0

\* 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 2018.XII.31.-én a következő volt:

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

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

Jelen kiegészítő mellékletben felsorolt, ismertetett adatok és az időszaki beszámoló a Társaság 2018. év december 31. napjáig folytatott gazdálkodásáról megbízható, átfogó, teljes körű, valóságos helyzetet tükröző képet mutatnak. A Számviteli törvény által további előírt, de jelen mellékletben nem szereplő információ azért nem került bemutatásra, mert a Társaságnál ilyen jellegű tételek nem fordultak elő.

Jóváhagyta:

  
Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.  
1107 Budapest, Ceglédi u. 30.  
1475 PF.: 53

  
.....

Szabó László

Vezérigazgató

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt



Immateriális javak tárgyévi állományváltozásai:

I./a sz. melléklet

adatok: Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Összesen
<b>1.</b>	<b>Nyitó bruttó érték</b>	<b>46 254 275</b>	<b>22 571 131</b>	<b>68 825 406</b>
2.	Tárgyévi beszerzés	4 143 743		4 143 743
3.	Egyéb tárgyévi növekedés(ráaktiválás)			0
4.	Tárgyévi értékesítés			
5.	Tárgyévi selejtezés		-112 200	-112 200
6.	Egyéb tárgyévi csökkenés			0
<b>7.</b>	<b>Záró bruttó érték(1+2+3+4+5+6+7)</b>	<b>50 398 018</b>	<b>22 458 931</b>	<b>72 856 949</b>
<b>8.</b>	<b>Nyitó értékcsökkenés</b>	<b>31 373 455</b>	<b>22 568 981</b>	<b>53 942 436</b>
9.	Tárgyévi terv szerinti écs.	9 966 959	2 150	9 969 109
10.	Tárgyévi terven felüli écs.			0
11.	Tárgyévi értékesítés miatti écs.cs.			0
12.	Tárgyévi selejtezés miatti écs.cs.		-112 200	-112 200
13.	Amortizáció egyéb tárgyévi csökk.			0
<b>14.</b>	<b>Záró halmozott értékcsökkenés</b>	<b>41 340 414</b>	<b>22 458 931</b>	<b>63 799 345</b>
<b>15.</b>	<b>Nyitó nettó érték</b>	<b>14 880 820</b>	<b>2 150</b>	<b>14 882 970</b>
<b>16.</b>	<b>Záró nettó érték (7-14)</b>	<b>9 057 604</b>	<b>0</b>	<b>9 057 604</b>



Tárgyi eszközök, beruházások tárgyévi állományváltozásai:

Sor- szám	Megnevezés	Ingtatlanok	Műszaki gépek berendezések	Egyéb gépek	Beruházások	Összesen
1	<b>Nyitó bruttó érték</b>	<b>1 598 037 551</b>	<b>107 272 849</b>	<b>116 701 815</b>	<b>21 965 208</b>	<b>1 843 977 423</b>
2	Tárgyévi beszerzés	28 289 494	36 845 652	47 098 099	123 447 821	235 681 066
3	Egyéb tárgyévi növekedések					0
4	Átsorolás					0
5	Tárgyévi értékesítés		-882 683			-882 683
6	Tárgyévi selejtezés			-1 687 820		-1 687 820
7	Egyéb tárgyévi csökkenések				-140 877 126	-140 877 126
8	<b>Záró bruttó érték (1+...+7)</b>	<b>1 626 327 045</b>	<b>143 235 818</b>	<b>162 112 094</b>	<b>4 535 903</b>	<b>1 936 210 860</b>
9	<b>Nyitó értékcsökkenés</b>	<b>459 671 709</b>	<b>45 533 899</b>	<b>98 493 111</b>		<b>392 185 653</b>
10	Tárgyévi terv szerinti écs.	53 164 251	15 186 620	12 706 130		81 057 001
11	Tárgyévi terven felüli écs.					0
12	Átsorolás écs.					0
13	Tárgyévi értékesítés miatti écs.csökk.		-794 415			-794 415
14	Tárgyévi selejtezés miatti écs.csökkenés			-1 687 821		-1 687 821
15	Amortizáció egyéb tárgyévi csökkenés					0
16	<b>Záró értékcsökkenés (9+...+15)</b>	<b>512 835 960</b>	<b>59 926 104</b>	<b>109 511 420</b>	<b>0</b>	<b>682 273 484</b>
17	<b>Nyitó nettó érték</b>	<b>1 138 365 842</b>	<b>61 738 950</b>	<b>18 208 704</b>	<b>21 965 208</b>	<b>1 451 791 770</b>
18	<b>Záró nettó érték (8-16)</b>	<b>1 113 491 085</b>	<b>83 309 714</b>	<b>52 600 673</b>	<b>4 535 903</b>	<b>1 253 937 375</b>





**A Társaság Cash-Flow kimutatása**

adatok ezer forintban

Sorsz.	Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés
<b>I.</b>	<b>Bruttó cash flow (1-4. sorok)</b>	<b>106 288</b>	<b>100 760</b>	<b>-5 528</b>
1.	Adózás előtti eredmény	5 930	6 580	650
1/a.	Végleges pénzeszköz átadás miatti korrekció		200	200
1/b.	Előző évek eredmény módosításai miatti korrekció			0
2.	Elszámolt amortizáció ( + )	83 606	91 026	7 420
3.	Elszámolt értékvesztés és behajthatatlan köv. ( + )	10 177	8 248	-1 929
4.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	6 575	-5 294	-11 869
<b>II.</b>	<b>Működési cash flow (1.+ (5-16.) sorok)</b>	<b>447 030</b>	<b>162 447</b>	<b>-284 583</b>
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye		-148	-148
6.	Szállítói kötelezettségek változása	-4 135	255 430	259 565
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	417 232	43 303	-373 929
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	13 157	48 098	34 941
9.	Vevőkövetelések változása	-19 612	-139 065	-119 453
10.	Anyagkészlet változása			0
11.	Árukészlet változása	981	58	-923
12.	Készletre adott előleg változása		0	0
13.	Egyéb követelések változása	-69 341	-145 261	-75 920
14.	Aktív időbeli elhatárolások változása	2 821	-728	-3 549
15.	Fizetett adó (nyereség után) ( - )	-361	0	361
16.	Fizetett osztalék, részesedés ( - )		0	0
<b>III.</b>	<b>Befektetési cash flow (17-20. sorok)</b>	<b>-96 537</b>	<b>-98 711</b>	<b>-2 174</b>
17.	Befektetett eszközök beszerzése ( - )	-96 537	-98 947	-2 410
18.	Befektetett eszközök eladása ( + )		236	236
19.	Befektetett eszközök állományvált. egyéb jogcímen			0
20.	Kapott osztalék ( + )			0
<b>IV.</b>	<b>Finanszírozási cash flow (21-23. sorok)</b>	<b>68 226</b>	<b>34 552</b>	<b>-33 674</b>
21.	Adott kölcsön ( - )	1 315	1 112	-203
22.	Véglegesen átadott/kapott pénzeszköz ( -/+ )	50 000	-200	-50 200
23.	Hosszútávú szállítói garancia	16 911	33 640	16 729
	<b>Teljes Cash Flow (II.+III.+IV)</b>	<b>418 719</b>	<b>98 288</b>	<b>-320 431</b>
	<b>Pénzeszközök változása (mérlegsorokból)</b>	<b>418 719</b>	<b>98 288</b>	



III. sz. melléklet

Közzolgáltatási tevékenység és a saját tevékenység gazdálkodási adatai

Megnevezés	Közzolgáltatási tevékenység			adatok ezer forintban Saját tevékenység		
	2017 év	2018 év	Index	2017 év	2018 év	Index
Értékesítés nettó árbev.	1.099.178	2.375.482	216,1%	266.808	415.297	155,7%
Aktivált saját. telj. értéke						
Egyéb bevételek	2.013.860	2.319.557	115,2%	23.812	28.449	119,5%
Anyagjellegű ráfordítások	2.538.899	4.094.325	161,3%	134.944	264.287	195,8%
Személyi jellegű ráford.	522.662	559.996	107,1%	45.428	77.739	171,1%
Értékcsökkenési leírás	26.671	25.960	97,3%	56.935	65.066	114,3%
Egyéb ráfordítások	24.825	14.758	59,4%	47.385	30.066	63,5%
Pénzügyi bevételek	34	0	-	3	1	0,3%
Pénzügyi ráfordítások	15		0	1	9	900,0%
Adózás előtti eredmény	0	0	-	5.930	6.580	111,0%



# 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.

2018. ÉVI

MÉRLEGBESZÁMOLÓJÁHOZ

Budapest, 2019. március 20.

  
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 2018. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés (a továbbiakban együtt: szerződések) alapján látta el 2018. évben a feladatai jelentős részét. A szerződések szerint a Vagyonkezelő látja el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, illetve pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási, beruházási feladatait, továbbá a parkolásüzemeltetéssel kapcsolatos feladatokat. A közzolgáltatási tevékenység elvégzéséért a Vagyonkezelő a kompenzációt ellentételezés formájában nyújtott támogatásként kapja az Önkormányzattól.

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

A Vagyonkezelő a Ceglédi utca 30. szám alatti székhelyén működik. A székhelyen két irodaépület és két gazdasági épület található. Az egyik irodaépületben csak a Vagyonkezelő munkatársai végzik tevékenységüket, a másik irodaépület néhány helyiségében végzi munkáját a Vagyonkezelő Városfejlesztési igazgatósága és a Mázsa téri projekt iroda alkalmazottai, míg a fennmaradó irodákat és a gazdasági épületben található helyiségeket, üresen álló gépjármű beállókat a Vagyonkezelő bérbe adja. A Vagyonkezelőnek a székhelyen túl két további telephelye van: az egyik a Gépmadár utca 2–8. szám alatt található Parkolásüzemeltetési Iroda egysége, a másik az ún. Gergely bánya területe.

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

## A 2018. év eredményei

A 2018. évben végzett beruházásaink összege meghaladta az eddigieket: több, mint 5 MrdFt értékben biztosított az Önkormányzat fedezetet felhalmozási jellegű feladatokra:

- elvégeztük az Önkormányzat több nagy volumenű beruházását:
  - Liget téri park beruházás (több, mint 160 000 eFt értékben);
  - Csodafa Óvoda és Gyermeksziget Bölcsőde felújítása (mintegy 320 000 eFt értékben);
  - Pongrác úti orvosi rendelő felújítása (340 000 eFt értékben);
  - Helytörténeti Múzeum felújítása (400 000 eFt értékben);
  - Újhegyi sétány II. szakaszának a felújítása (mintegy 350 000 eFt értékben);
  - Újhegyi Uszoda tetőfelújítása (230 000 eFt értékben);
  - Kőbánya Kertváros forgalomtechnikai munkák (60 000 eFt értékben);
  - S1 – új pincelejárát kialakítás (mintegy 50 000 eFt értékben);
  - S1 telepen végzett beruházási jellegű feladatok (mintegy 70 000 eFt értékben);
  - belső utak és parkolók felújítása lakótelepeken (Gyakorló úti, Lavotta utcai és Újhegyi lakótelepen összesen mintegy 650 000 eFt értékben);
  - Kápolna u. 3-19. területen burkolt felület felújítása (170 000 eFt értékben);
  - Keresztury Dezső Általános Iskola felújításának II. üteme (250 000 eFt értékben);
  - Kiskakas Óvoda lapostető felújítása (50 000 eFt értékben);
  - tervezési feladatok elvégzése 2019. évi beruházások kapcsán (mintegy 85 000 eFt értékben);
  - részleges épületfelújítások (70 000 eFt értékben);
  - lakásfelújítások (több, mint 300 000 eFt értékben).
- 2018. 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 felújítottuk a vizesblokkokat.
- a feladatok hatékonyabb ellátásához korszerű, környezetbarát járműveket vásároltunk
- napelem park került kialakításra a központi telephelyen, amellyel az energiafogyasztás csökkenését sikerült elérni

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

adatok ezer forintban

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

### Bevételek – Ráfordítások

adatok ezer forintban

	2013. év	2014. év	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év
<b>Bevételek</b>	2 183 525	2 472 662	2 305 196	3 948 468	3 403 695	5 138 786
<b>Ráfordítások</b>	2 143 327	2 458 078	2 305 054	3 946 242	3 398 126	5 132 206
<b>Eredmény</b>	40 198	14 584	142	2 226	5 569	6 580

2016. évtől a közszolgáltatási tevékenység ellátásának pénzügyi fedezetét (kompenzációt) a Vagyonkezelő támogatásként kapja. Hasonlóan az előző évekhez, 2018-ben is a kapott támogatást a számviteli szabályok szerint a Zrt. nem az árbevételek között, hanem egyéb bevételként számolta el.

Az Önkormányzat 2018. évi költségvetésének jóváhagyása és a több évre kötött hatályos Közszolgáltatási Keretszerződés megfelelő alapot biztosított a Vagyonkezelő tevékenységéhez, likviditási kockázatunkat minimálisra csökkentette. A stabilitás megőrzésének fontos pillérét képezi a költségvetéssel párhuzamosan készített éves üzleti terv, melynek kidolgozására, teljesítésére és alakulásának figyelésére 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.

**Munkavállalói helyzet**

A munkavállalói létszám a működéshez szükséges felmért munkaerőigény szerint alakult. 2018. december 31. napján 101 fő volt a munkavállalói létszámunk. (előző év 89 fő).

A Vagyonkezelőnél a kor, nemek és iskolai végzettség szerinti megoszlás – a 2018. december 31-i napi állapotot figyelembe véve – az alábbiak szerint alakult:

Munkavállaló életkora	M.váll neme	M.váll. Iskolai végzettsége			Jelenleg oktatásban részesül	Mind
		Felsőfokú	Középfokú	Alapfokú		
25 év alatt	férfi		1			1
	nő		1			1
26 év és 35 év között	férfi	2	4	1	1	7
	nő	3	4			7
36 év és 45 év között	férfi	2	10	1	2	13
	nő	5	7	1		13
46 év és 55 év között	férfi	7	3	1		11
	nő	3	15			18
55 év felett nem nyugdíjas	férfi	5	4	1		10
	nő	1	3			4
Nyugdíjas foglalkoztatott	férfi	7	0			7
	nő	1	7	1		9
Összesen	férfi	23	22	4	3	49
	nő	13	37	2	0	52

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

Az alkalmazottak fluktuációja a 2018. évben:

2018. évi munkavállalói állomány nemek szerinti bontásban		
Munkavállaló neme	2018. évben belépők száma	2018. évben kilépők száma
férfi	18	14
nő	11	5
<b>Összesen:</b>	<b>29</b>	<b>19</b>

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. Kiemelt fontosságúnak látjuk az itt dolgozó munkatársaink bérszínvonalának folyamatos igazítását az átlagos piaci viszonyokhoz. Ennek megfelelően a Vagyonkezelő dolgozói részére az év során átlagosan 10% törzsbér emelés történt.

### **Környezetvédelem**

A Vagyonkezelőnek környezetvédelmi felelőssége van, a tulajdonában lévő ún. Gergely bánya tekintetében, mely a bányaművelést követően kommunális és vegyes hulladéklerakóként működött. A rekultiváció során telepített egyes vízmonitoring kutaknál észlelt megengedett határértéket meghaladó szennyeződések miatt a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya (a továbbiakban: Kormányhivatal) 2015. szeptember 30. napja óta a megállapított környezetszennyezés ügyében eljárást folytat, amelyben az érintett tulajdonosokkal (Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. a továbbiakban: FKF Zrt.) együtt a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. is ügyfélként szerepel. A Kormányhivatal 2016. december 8. napján kelt határozatában kötelezte a tulajdonosokat a kármentesítési monitoring terv elkészítésére. Az Önkormányzat, mint a Vagyonkezelő 100%-os tulajdonosa 2017. évi költségvetésében 50 000 eFt-ot biztosított a monitoring terv elkészítésére, amelynek felhasználása a következő éveket is érinteni fogja.

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

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

### **Tulajdonosra vonatkozó információk**

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

Közgyűlés a Vagyonkezelőnél nem működik, a közgyűlés jogait az Alapító közvetlenül gyakorolja. A Felügyelő Bizottság 2014. október 31.-től öt tagból áll. A Felügyelő Bizottság tagjait és a Felügyelő Bizottság elnökét az alapítói jogokat gyakorló Önkormányzat öt év határozott időtartamra választja meg. A Vagyonkezelőnél igazgatóság választására nem került sor és az igazgatóság törvényben meghatározott jogait a vezérigazgató, mint vezető tisztségviselő gyakorolja.

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

A Vagyonkezelőnél nem működik munkavállalói részvényesi program.



### **Fordulónap utáni lényeges események**

A Vagyonkezelőnél a mérleg fordulónapja után történt lényeges eseményként megemlíthető, hogy az Önkormányzat 3/2019. (II.22.) KÖKT határozatával megalkotta a 2019. évi költségvetés rendeletét, amelyben az Önkormányzat fedezetet biztosít a Vagyonkezelő 2019. 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 helyezte üzembe a saját székhelyén az energiafogyasztás csökkenését eredményező napelem parkot. Szintén 2018-ban elektromos meghajtású gépjárműveket vásárolt a napi feladatok ellátása érdekében. Az építési jellegű feladatoknál törekszik a legmodernebb anyagok használatát előírni, a megfelelő technológiai tevékenységek végzését biztosítani.

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

### **Kockázatkezelési politika**

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

### **Pénzügyi instrumentumok hasznosítása**

A Vagyonkezelő nem rendelkezik (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 pénzkidadások összegeit, azaz a várható pénzállomány alakulását.

**Főbb pénzügyi mutatók**

<i>Mutatószámok a társaság vagyoni helyzetének átfogó jellemzéséhez</i>				
Sor-szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2017	2018
			Mutatószám (%)	Mutatószám (%)
1.	Tartósan befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	48,89	42,81
2.	Eszközök fordulatszáma	$\frac{\text{Nettó árbevétel} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	53,05	94,39
3.	A tőke szerkezete	$\frac{\text{Jegyzett tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	45,05	39,23
4.	Forgóeszközök aránya	$\frac{(\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhat.}) \times 100}{\text{Összes eszköz}}$	51,11	57,19
5.	Saját tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	51,66	45,21
6.	Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Befektetett eszközök}}$	105,67	105,62
7.	A tőke hatékonysága	$\frac{\text{Adózott eredmény} \times 100}{\text{Saját tőke}}$	0,42	0,49

<i>Mutatószámok a társaság pénzügyi, likviditási helyzetének átfogó jellemzéséhez</i>				
Sor-szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2017	2018
			Mutatószám (%)	Mutatószám (%)
1.	Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Kötelezettségek}}$	140,60	133,25
2.	Rövidtávú likviditás (1)	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	152,13	145,23
3.	Rövidtávú likviditás (2)	$\frac{(\text{Forgóeszköz-követelések}) \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	135,00	108,73
4.	Gyorsráta	$\frac{\text{Likvid pénzeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	134,81	108,60
5.	Dinamikus likviditás	$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	0,68	0,57

### Összegzés

A tervezés időszakában fogalmazzuk meg rövid-, illetve hosszú távú céljainkat, és ehhez igazodva – támaszkodva a már kitűzött feladatokkal kapcsolatos meglévő információkra – legjobb tudásunk szerint prognosztizáljuk várható bevételeinket és kiadásainkat. A vállalatirányítással kapcsolatos tájékoztatásaink a Vagyonkezelő honlapján találhatóak meg.

2019. évre tervezett, mindennapi feladataink mellett megvalósítandó, nagyobb volumenű feladataink az Önkormányzat finanszírozásában megvalósuló nagy beruházások (Újhegyi sétány felújításának III. üteme, Sportliget fejlesztése, Óhegy parki játszótér kialakítása, Újhegyi, Gyakorló utcai és Lavotta utcai lakótelepeken a belső utak felújítása, Újhegyi Uszoda felújítása, Keresztury Dezső Általános Iskola felújításának II. üteme, lakásfelújítások).

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

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



## TELJESSÉGI NYILATKOZAT

Eszenyiné Fekete Ágnes Könyvvizsgáló

Audit-Line Kft.

részére

**Dátum: 2019. 03.20.**

A jelen teljességi nyilatkozat a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. („a Társaság”) 2018 végződő évre vonatkozó éves beszámolójának (a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet a továbbiakban együtt: „a pénzügyi kimutatások”) Önök által végzett könyvvizsgálatával kapcsolatosan készült, amely könyvvizsgálat célja annak megállapítása, hogy a Társaság által az üzleti évről készített éves beszámoló a 2000. évi C. törvény („a Számviteli törvény”) előírásai szerint készült, és ennek megfelelően megbízható és valós képet ad a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, a működés eredményéről. A könyvvizsgálat során ellenőrizni kell az éves beszámoló és a kapcsolódó üzleti jelentés adatainak összhangját, kapcsolatát is.

Legjobb tudomásunk és meggyőződésünk szerint megerősítjük az alábbiakat:

### *Pénzügyi kimutatások*

1. Teljesítettük a könyvvizsgálatra vonatkozó megbízási szerződésünkben 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. A Számviteli törvényben foglalt alapelveket következetesen alkalmaztuk a 2018. december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítése során is.
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. A számviteli becslések – beleértve a valós értéken értékelt számviteli becsléseket is – készítése során általunk alkalmazott jelentős feltételezések ésszerűek. A pénzügyi kimutatások készítése során tett jelentősebb becslések a Társaság pénzügyi kimutatásaiban megfelelően kerültek kimutatásra.
4. A kapcsolt felek közötti viszonyok és ügyletek elszámolása és közzététele a Számviteli törvénnyel összhangban, megfelelően történt, ideértve az ilyen ügyletekkel kapcsolatos követeléseket vagy tartozásokat, az értékesítések, beszerzések, hitelek, átruházások és pénzáadások összegét, a lízingszerződéseket, valamint a szóbeli és írásbeli garanciákat
5. Sor került minden olyan módosításra vagy közzétételre a pénzügyi kimutatásokban, amelyre vonatkozóan a pénzügyi kimutatások fordulónapja utáni időszakban bekövetkezett események miatt a Számviteli törvény helyesbítést, vagy közzétételt ír elő.
6. Meggyőződésünk szerint a nem helyesbített hibás állítások – amelyeket Önök a könyvvizsgálatuk során feltártak és beazonosítottak –, valamint ezek hatásai sem önmagukban, sem összességükben nem lényegesek a pénzügyi kimutatások egésze szempontjából. A nem helyesbített hibás állítások listája, ha voltak ilyen hibák, mellékletként csatolva van a jelen teljességi nyilatkozathoz.
7. Elismerjük felelősségünket, hogy a Társaság teljesítse az általános forgalmi adó bevallással, a társasági adó bevallásával, a munkavállalók személyi jövedelemadójának levonásával, a társadalombiztosítási járulékokkal, valamint egyéb adókkal és illetékekkel kapcsolatos kötelezettségeit, továbbá megerősítjük, hogy legjobb tudomásunk szerint a mai napig minden ilyen jellegű bevallást a Társaság rendben elkészített és beadott (ide nem értve az adózással kapcsolatban a könyvvizsgálat által feltárt hibákat, amelyeknek az adóhatósággal való utólagos elszámolásáért és rendezéséért a Társaság vezetése felel).
8. Nincs tudomásunk bármilyen egyéb lényeges tartozásról vagy követelésről, amely jelentősen befolyásolná a cégünk pénzügyi helyzetét.

9. Kijelentjük, hogy a jelen teljességi nyilatkozat tétel napjáig tett áttekintésünk és felmérésünk alapján nem azonosítottunk olyan eseményeket vagy feltételeket, amelyek önmagukban vagy együttesen olyan lényeges bizonytalanságot jeleznének, amely jelentős kétséget vethetne fel a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét illetően, a pénzügyi kimutatások fordulónapját követő 12 hónapot átölelő pénzügyi időszak vonatkozásában. Ennek alapján meggyőződésünk, hogy nincsenek olyan események vagy körülmények, és nem áll fenn olyan lényeges bizonytalanság, amelyeket a vállalkozás folytatásával kapcsolatban közzé kellene tennünk a kiegészítő mellékletben. A következőket megfelelően közzétettük a kiegészítő mellékletben a Számviteli törvénnyel összhangban:
- 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.
10. Megerősítjük, hogy a Társaság pénzügyi kimutatásaiban megfelelően kerültek kimutatásra az alábbiak: (ha és amelyek relevánsak az alábbiak közül)
- A Társaság kapcsolt vállalkozás, igazgató, tisztségviselő vagy egyéb harmadik személy - ideértve ügyfeleket - nevében tett szóbeli garanciái.
  - Részvény visszavásárlási opciók vagy megállapodások; vagy opciók, részvényutalványozások, konverziók vagy más követelmények miatt fenntartott részvények.
  - Pénzintézetekkel kötött egyenlegkompenzációs megállapodások vagy egyéb, készpénzegenlegeket vagy hitelkeretet korlátozó vagy más megállapodások.
  - Korábban eladott eszközök visszavásárlására vonatkozó megállapodások.
  - Egyéb, a szokásos üzletmeneten kívül eső megállapodások.

#### ***A rendelkezésre bocsátott információ***

11. Megadtuk Önöknek az alábbiakat:
- hozzáférést valamennyi olyan információhoz, amelyek tudomásunk szerint a pénzügyi kimutatások elkészítése szempontjából relevánsak, mint például a nyilvántartások, dokumentumok, valamint egyéb anyagok;
  - további információkat, amelyeket a könyvvizsgálat céljára kértek tőlünk; továbbá
  - korlátlan hozzáférést a gazdálkodó egységnél lévő olyan személyekhez, akiktől Önök szükségesnek tartották könyvvizsgálati bizonyíték beszerzését.
12. Valamennyi ügylet rögzítése megtörtént a számviteli nyilvántartásokban, és azokat a pénzügyi kimutatások tartalmazzák. A pénzügyi kimutatásokban nincsenek jelentős tévedések és nem kerültek jelentős tételek sem kihagyásra. A pénzügyi kimutatások minden olyan információt tartalmaznak, amelyek a Társaság pénzügyi, vagyoni és jövedelmi helyzetének megbízható és valós bemutatásához szükségesek a Számviteli törvény szerint, valamint tartalmazzák azokat a bemutatandó információkat, amelyeket a Társaságra vonatkozó törvények és jogszabályok előírnak.
13. A belső ellenőrzést érintően minden tudomásunkra jutott hiányosságról tájékoztattuk Önöket.
14. Közöltük Önökkel azon kockázat általunk való felmérésének az eredményeit, hogy a pénzügyi kimutatások csalás következtében lényeges hibás állításokat tartalmazhatnak.
15. Közöltük Önökkel a Társaságot érintő, az alábbiakban felsoroltak részvételével elkövetett csalással vagy vélt csalással kapcsolatos valamennyi információt, amelyről tudomásunk van:
- vezetés,
  - a belső kontrollban fontos szerepet játszó munkatársak, vagy

- o mások, akik esetében a csalásnak lényeges hatása lehetett a pénzügyi kimutatásokra.
16. Közzöltünk Önökkel minden a Társaság pénzügyi kimutatásait érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tett, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó állítással kapcsolatos információt.
  17. Közzöltünk Önökkel minden ismert jogszabályi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kellene venni pénzügyi kimutatások elkészítésekor vagy a pénzügyi kimutatásokban nyilvánosságra kellene hozni, vagy amely várható veszteség alapja lehetne. Felettes szervektől nem érkezett olyan visszajelzés, amely szerint pénzügyi számviteli beszámolási gyakorlatunk nem lenne megfelelő, vagy olyan hiányosságok mutatkoznának benne, amelyek jelentős hatással lehetnének a pénzügyi kimutatásokra. A Társaság minden szempontból teljesítette azon szerződéses megállapodásait, amelyek nem-teljesítés esetén jelentős hatással lennének a pénzügyi kimutatásokra
  18. Közzöltük Önökkel a gazdálkodó egység kapcsolt feleinek azonosító adatait, valamint mindazokat a kapcsolt felek közti viszonyokat és ügyleteket, amelyekről tudomásunk van. A számviteli nyilvántartás, ami a pénzügyi információ alapja, pontosan és megbízhatóan, megfelelő részletességgel tükrözi a Társaság kapcsolt felekkel megvalósult ügyleteit.
  19. A 2018. december 31-i pénzügyi kimutatások tartalmazzák a Társaság összes olyan készpénz és bankszámla egyenlegét, valamint minden egyéb ingatlanát és vagyonát, amelyről tudomásunk van. A Társaság megfelelő jogcímmel rendelkezik a tulajdonában lévő összes eszközre és nincsenek olyan jelentős következményekkel járó jelzálogok, biztosítékok vagy egyéb terhelések a Társaság egyetlen eszközén sem, amelyek ne lennének bemutatva a pénzügyi kimutatásokban vagy a kiegészítő mellékletben.
  20. Nincsenek a Társasággal szemben olyan nem érvényesített igények, amelyek Társaságunk jogi képviselőjének véleménye szerint érvényesíthetők lennének.
  21. Nincs olyan tervünk vagy szándékunk, amelyet nem hoztunk volna tudomásukra, és amely lényegesen befolyásolná eszközeink és forrásaink besorolását vagy könyv szerinti értékét.
  22. Nem merültek fel olyan jelentős kérdések, amelyek szükségessé tennék az előző időszak hibák korrigálásának külön (harmadik) oszlopban történő megjelenítését a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatásokban.
  23. A Társaság vezetésének, illetve az irányítással megbízott személyeknek nincs tudomása olyan eseményekről, amelyek a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló hatályos törvényben meghatározott visszaélések fogalmát kimerítenék.
  24. Jelen nyilatkozat megtételének időpontjáig nem jutott tudomásunkra semmiféle olyan ügy vagy eset, amely jelentős hatással lehetne a 2018. december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásokra és az azokkal kapcsolatban közzétett információkra. Nincs ismeretünk olyan tényről, amely lényeges, kedvező vagy kedvezőtlen, változást idézett vagy idézhet elő a Társaság pénzügyi helyzetében vagy tevékenysége eredményében.

Társaság képviselőjének cégszerű aláírása



Szabó László  
vezérigazgató

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



ZNY-SZV

## FELELŐS SZÁMVITELI VEZETŐ NYILATKOZATA

Eszenyiné Fekete Ágnes Könyvvizsgáló  
Audit-Line Kft.  
részére

Dátum: 2019. 03.20.

Alulírott, mint a **Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.** (1107. Budapest Ceglédi utca 30.) cégjegyzékszám:01-10-042140, adószám: 10816772-2-42) könyvelését irányító gazdasági vezető kijelentem, hogy a társaság saját munkavállalóival végezte 2018. 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, 2019. március 20.

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



Kaldenecker Zoltán

gazdasági igazgató

PM reg.szám: 153808