

**Előterjesztés**  
**a Képviselő-testület részére**  
**a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2021. évi számviteli beszámolójáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) elkészítette a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) szerinti 2021. évi beszámolóját (a továbbiakban: beszámoló). A Vagyonkezelő 2021. évi mérlegének aktív és passzív egyező végösszege: 2 535 832 eFt, adózott eredménye: 3 966 eFt nyereség.

A független könyvvizsgálói jelentés alapján a Vagyonkezelő beszámolója megbízható és valós képet ad a Vagyonkezelő 2021. december 31. napján fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről.

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

A beszámoló és a könyvvizsgálói jelentés alapján megállapítható, hogy a Vagyonkezelő 2021. évi ügyvezetési tevékenysége megfelelő volt, ezért javaslom, hogy a Képviselő-testület – ennek megállapítása mellett – adja meg a felmentvényt a vezérigazgató részére.

A Vagyonkezelő Felügyelőbizottsága a Vagyonkezelő beszámolóját a 2022. április 13. napján tartott ülésén elfogadta. A beszámoló és mellékletei az előterjesztés 2. melléklete.

**II. Hatásvizsgálat**

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

**III. A végrehajtás feltételei**

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

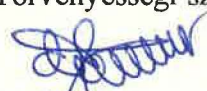
**IV. Döntési javaslat**

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

Budapest, 2022. április „21.”

  
Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

  
Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2022. (IV. 28.) határozata  
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2021. évi számviteli beszámolójáról**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2021. évi számviteli beszámolóját és üzleti jelentését – mely szerint a mérleg főösszege: 2 535 832 eFt, az adózott eredmény: 3 966 eFt nyereség – jóváhagyja, és az adózott eredményt eredménytartalékba helyezi.

2. A Képviselő-testület a beszámoló és a könyvvizsgálói jelentés alapján megállapítja, hogy a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2021. évi ügyvezetési tevékenysége megfelelő volt, ezért a vezérigazgató kérésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:117. § (1) bekezdése szerinti felmentvényt megadja.

Határidő: 2022. május 31.  
Feladatkörében érintett: a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője  
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója



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

Iktatószám: AL:4097-01/2022

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt részvényesének

#### Vélemény

Elvégeztem a **Kőbányai Vagyonkezelő Zrt**, cégjegyzékszám 01-10-042140 ("a Társaság") 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az

**eszközök és források egyező végösszege  
 az adózott eredmény**

**2 535 832 E Ft  
 3 966 E Ft nyereség**

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

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

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

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



Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

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

Az egyéb információk a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt 2021. évi üzleti jelentéséből áll. 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 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

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

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért 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, 2022. március 31.

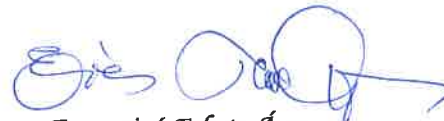
AUDIT-LINE KFT.  
BUDAPEST



*Eszenyiné Fekete Ágnes*

ügyvezető igazgató

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



*Eszenyiné Fekete Ágnes*

kamarai tag könyvvizsgáló  
kamarai tagsági szám: 003172

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.

**2021.12.31**

**Éves beszámoló**

  
**KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.**  
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.  
Adószám: 10816772-242  
1.

Keltezés: Budapest, 2022. március 31.

  
Szabó László  
vezérigazgató

**Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.**

**MÉRLEG "A" változat - Eszközök (aktívák)**

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2020.12.31	Előző év(ek) módosításai	2021.12.31
<b>A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>	<b>1 245 045</b>	<b>0</b>	<b>1 242 312</b>
<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>35 674</b>	<b>0</b>	<b>23 790</b>
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
3. Vagyoni értékű jogok	5 176		4 936
4. Szellemi termékek	30 498		18 854
5. Üzleti vagy cégérték			
6. Immateriális javakra adott előlegek			
7. Immateriális javak értékhelyesbitése			
<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>1 208 747</b>	<b>0</b>	<b>1 218 404</b>
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 053 277		983 404
2. Műszaki berendezések, gépek járművek	99 030		85 262
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	52 883		50 257
4. Tenyészállatok			
5. Beruházások, felújítások	3 557		99 481
6. Beruházásokra adott előlegek			
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbitése			
<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>624</b>		<b>118</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	624		118
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbitése			
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
<b>B. FORGÓESZKÖZÖK</b>	<b>1 882 965</b>	<b>0</b>	<b>1 287 082</b>
<b>I. KÉSZLETEK</b>	<b>1 932</b>	<b>0</b>	<b>37 683</b>
1. Anyagok			
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
4. Késztermékek	1 932		1 932
5. Áruk			35 751
6. Készletekre adott előleg			
<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>175 707</b>	<b>0</b>	<b>64 611</b>
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	57 444		12 395
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	118 263		52 216
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 részvények, saját üzletrészek			
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
6. Értékpapírok értékelési különbözete			
<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>1 705 326</b>	<b>0</b>	<b>1 184 788</b>
1. Pénztár, csekkek	621		774
2. Bankbetétek	1 704 705		1 184 014
<b>C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>8 326</b>	<b>0</b>	<b>6 438</b>
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 537		
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	5 789		6 438
3. Halasztott ráfordítások			
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>3 136 336</b>	<b>0</b>	<b>2 535 832</b>



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

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2020.12.31	Előző év(ek) módosításai	2021.12.31
<b>D. SAJÁT TŐKE</b>	<b>1 343 954</b>	<b>0</b>	<b>1 347 920</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	133 747		136 478
V. Lekötött tartalék			
VI. Értékelési tartalék			
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII. Adózott eredmény	2 731		3 966
<b>E. CÉLTARTALÉKOK</b>	<b>51 500</b>	<b>0</b>	<b>52 600</b>
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	51 500		52 600
3. Egyéb céltartalék			
<b>F. KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>1 553 916</b>	<b>0</b>	<b>865 758</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>162 506</b>	<b>0</b>	<b>79 848</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	162 506		79 848
<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>1 391 410</b>	<b>0</b>	<b>785 910</b>
1. Rövid lejáratú kölcsönök			
<i>ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>			
2. Rövid lejáratú hitelek			
3. Vevőktől kapott előlegek	76 075		57 351
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	626 370		277 188
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	688 965		451 371
10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
<b>G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>186 966</b>	<b>0</b>	<b>269 554</b>
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	29 430		33 059
3. Halasztott bevételek	157 536		236 495
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>3 136 336</b>	<b>0</b>	<b>2 535 832</b>

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS  
(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

	A tétel megnevezése	2020.12.31	Előző év(ek) módosításai	2021.12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 893 868		2 192 839
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>1 893 868</b>	<b>0</b>	<b>2 192 839</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>2 411 883</b>		<b>2 412 969</b>
	<i>ebből: visszaírt értékvesztés</i>	763		2 242
05.	Anyagköltség	125 957		133 034
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 624 842		1 581 152
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	60 168		35 658
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	1 109		
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 674 337		1 999 427
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+...+09.)</b>	<b>3 486 413</b>	<b>0</b>	<b>3 749 271</b>
10.	Béreköltség	518 680		557 453
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	57 101		64 416
12.	Bérijárlékok	86 709		84 046
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+...+12.)</b>	<b>662 490</b>	<b>0</b>	<b>705 915</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>90 983</b>		<b>109 742</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>62 778</b>		<b>39 638</b>
	<i>ebből: értékvesztés</i>	5 850		736
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>3 087</b>	<b>0</b>	<b>1 242</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	105		2 725
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>			
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+...+17.)</b>	<b>105</b>		<b>2 725</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			1
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>			
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+...+22.)</b>	<b>0</b>		<b>1</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>105</b>		<b>2 724</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)</b>	<b>3 192</b>		<b>3 966</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>461</b>		
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)</b>	<b>2 731</b>	<b>0</b>	<b>3 966</b>



**Kiegészítő melléklet  
a 2021. december 31.-i fordulónappal  
elkészített éves beszámolóhoz**

**Budapest, 2022. március 31.**



## **I. Általános kiegészítések**

### 1.) A vállalkozás bemutatása

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A könyvvizsgálattal megbízott cég:

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

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

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

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





**A Társaság képviselőit a következők képviselik:**

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  
1034 Budapest, San Marco utca 49. /4.

Szarvasi Ákos (más munkavállaló), képviselő módja: együttes  
an.: Kelemen Mária  
1104 Budapest, Bodza u. 35/b

Rózsa Csilla (más munkavállaló), képviselő módja: együttes  
an.: Kovács Margit  
1144 Budapest, Csertő u. 18-20. 2. em. 59.

Hermann Ernő (más munkavállaló), képviselő módja: együttes  
an.: Osikovics Margit  
1154 Budapest, Domaháza u. 53.

dr. Széll Richárd (más munkavállaló), képviselő módja: együttes.  
an.: Magos Tünde Mária  
1039 Budapest, Zsirai Miklós utca 1. 10. em.96.

Belkó Judit (más munkavállaló), képviselő módja: együttes.  
an.: Srankó Erzsébet  
1149 Budapest, Bíbor utca 9. 3. em. 17.

Lajcsák Anett (más munkavállaló), képviselő módja: együttes  
an.: Váradi Zsuzsanna  
1108 Budapest, Harmat utca 180. 5. em. 21.

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

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



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

**Felügyelőbizottsági tagok 2021.12.31.-én:**

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

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

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

Dr. Pénzes Károly  
1106 Budapest Szellőrózsa u.14.

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

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

**A Társaság főbb tevékenységi körei az alábbiak:**

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



2.) A számviteli politika fő vonásai:

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

*A könyvvezetés és a beszámoló pénzneme:*

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

A Társaság konszolidált mérleg készítésére nem kötelezett.

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

A valós értékelés szabályait a Társaság nem alkalmazza.

*Üzleti jelentés:*

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

Az eszközök nyilvántartásba vételekor beszerzési költségen történik az értékelés, amely a beszerzési árat foglalja magában. A beszerzési költség kiszámítása a számvitelről szóló törvényben foglaltaknak megfelelő. A tárgyi eszközök és immateriális javak kimutatott értéke a bekerülési érték és az elszámolt értékcsökkenés különbsége. 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 2-5 év.
- Az alapítás- átszervezés aktivált értéke a vállalkozási tevékenység indításával, jelentős bővítésével, átalakításával, átszervezésével kapcsolatosan felmerült költségek összege. Ennek leírasi módja 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. Érték helyesbítést a Társaság nem alkalmaz.

#### *A befektetett pénzügyi eszközök értékelése*

- A befektetett pénzügyi eszközök között azokat az eszközöket kell kimutatni, amelyeket a vállalkozó azzal a céllal fektetett be más vállalkozónál, adott át más vállalkozónak, hogy ott tartós jövedelemre (osztalék, kamat) tegyen szert, vagy befolyásolási, irányítási, ellenőrzési lehetőséghez jusson.
- Az értékpapírok beszerzési értéken kerülnek állományba, függetlenül a névértéktől.
- Az adott kölcsönök a ténylegesen kifizetett dolgozói (5-10 éves lejáratú) kölcsönök összegében kerülnek meghatározásra.
- A Társaság egyedileg minősíti befektetett pénzügyi eszközeit és ha fennállnak értékvesztésre okot adó tényezők, akkor annak elszámolásával biztosítja a valós piaci értéken történő kimutatást.

#### *Készletek elszámolásának módja*

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

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





tartósan meghaladja annak könyv szerinti értékét. A 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 lejáratja 12 hónapnál rövidebb.

Az újonnan beszerzett értékpapírok beszerzési értékükön (vételőron) kerülnek nyilvántartásra, 2021-ben értékpapírok beszerzésére nem került sor.

#### *Pénzeszközök*

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



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

A mindenkori tényadatok birtokában a mérlegkészítés időpontjáig felmerült eredményt módosító időbeli elhatárolásokat a törvényben előírtaknak megfelelően minősíti és számolja el a Társaság. Halasztott bevételként mutatja ki a tárgyi eszközökhez 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 árfolyamvesztésekre (ha elhatárolás történt)*
- *Céltartalék képzés a jövőbeni költségekre*

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

#### *A kötelezettségek értékelése*

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



### 3.) Általános tájékoztató a 2021. évi tevékenységről

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az alapító tulajdonossal az alábbi jogszabályi rendelkezésekkel összhangban kötött közszolgáltatási keretszerződés és a 2021. 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 értébecslés, 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. 2018 év óta Állami Számvevőszéki vizsgálat nem folyt.

2021 évben gazdálkodásra vonatkozó ellenőrzést a felügyelő bizottság megbízásából külső szakértői cég végzett. Érdemi hibára vonatkozó megállapítás nem történt.



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

A Társaság vagyoni struktúrájának alakulása:

adatok ezer forintban

Megnevezés	2020. XII. 31.	2021. XII. 31.	Változás
<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>1 245 045</b>	<b>1 242 312</b>	<b>-2 733</b>
I. Immateriális javak	35 674	23 790	-11 884
II. Tárgyi eszközök	1 208 747	1 218 404	9 657
III. Befektetett pénzügyi eszközök	624	118	-506
<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>1 882 965</b>	<b>1 287 082</b>	<b>-595 883</b>
I. Készletek	1 932	37 683	35 751
II. Követelések	175 707	64 611	-111 096
III. Értékpapírok			
IV. Pénzeszközök	1 705 326	1 184 788	-520 538
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>8 326</b>	<b>6 438</b>	<b>-1 888</b>
<b><i>Eszközök összesen</i></b>	<b>3 136 336</b>	<b>2 535 832</b>	<b>-600 504</b>
<b>D. Saját tőke</b>	<b>1 343 954</b>	<b>1 347 920</b>	<b>3 966</b>
<b>E. Céltartalékok</b>	<b>51 500</b>	<b>52 600</b>	<b>1 100</b>
<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>1 553 916</b>	<b>865 758</b>	<b>-688 158</b>
I. Hátrasorolt kötelezettségek			
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	162 506	79 848	-82 658
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 391 410	785 910	-605 500
1. Rövid lejáratú kölcsönök			
2. Rövid lejáratú hitelek			
3. Vevőktől kapott előlegek	76 075	57 351	-18 724
4. Szállítók	626 370	277 188	-349 182
5. Rövid lejáratú köt. kapcs. szemben			
6. Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	688 965	451 371	-237 594
<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>186 966</b>	<b>269 554</b>	<b>82 588</b>
<b><i>Források összesen</i></b>	<b>3 136 336</b>	<b>2 535 832</b>	<b>-600 504</b>





A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. összvagyonát jelentő **mérleg főösszeg 2.535,8 MFt**, ami a 2020. évihez képest 600,5 MFt-tal (-19,1%) csökkent. A csökkenést a pénzeszközök állományának változása okozta, amellyel párhuzamosan a rövid lejáratú kötelezettségek volumene, azon belül is a szállítói tartozások csökkentek.

A Zrt. **aktíváin** belül 50,8%-os részarányt képviselnek a forgóeszközök (előző év adata: 60,0%), valamint 49,0% a befektetett eszközök aránya (előző év 39,7%). A forgóeszközök arányának csökkenése a pénzeszközök volumenének változását tükrözi, ami a rövid lejáratú kötelezettségek állományának csökkenése mellett ment végbe.

A befektetett eszközök meghatározó állományát a tárgyi eszközök képezik. A tárgyi eszközök állománya az év végével 1.218,4 MFt, ami az előző évihez képest 0,8%-kal növekedett.

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: 983,4 MFt. volt a fordulónapon, nagyságrendjében hasonló az előző évi értékhez.

A *befektetett pénzügyi eszközök* között a dolgozók részére folyósított lakásvásárlási kölcsönök 0,1 MFt éven túl esedékes törlesztő része szerepel (az éven belül esedékessé váló 0,5 MFt, az egyéb követelések mérleg soron található).

A Társaság **forgóeszközein** belül a *követeléseknek* a részaránya az összes forgóeszköz-állomány 5,0%-a (előző év adata: 9,3%), ami csökkent az előző évi arányhoz képest.

A tárgyév során a fizetési határidőn túli minősített vevői követelésekre 0,7 MFt értékvesztést (előző év: 5,8 MFt) számolt el a Társaság. A vevőkkel szembeni követelések 12,4 MFt-ot jelentettek a fordulónapon, amely 45,0 MFt-tal kisebb az előző évitől. A vevőkövetelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 5,8 MFt. volt.

A tárgyévben a pénzeszközök volumene 520,5 MFt-tal csökkent, a forgóeszközökön belüli arányuk továbbra is meghatározó. (92,1% a teljes forgóeszköz állományon belül, az előző év: 90,6%). Hatást gyakorolt a pénzeszközök állományának változására egy nagy összegű szállítói kötelezettség januári pénzügyi rendezése. A Társaság likvid pénzeszközeinek állománya 2021. év végén 1.184,8 MFt-ot ért el (előző év: 1.705,3 MFt).

A pénzeszközök alakulását, ezzel párhuzamosan a tárgyév során kapott közszolgáltatási támogatások elszámolási kötelezettsége kíséri, amelynek keretében az elszámolások lezárását követően az éves finanszírozási többletet visszautalja a Zrt. az Önkormányzat részére.



A fizetőképességet jól jellemző likviditási mutató értéke 1,64, ami a tavalyi 1,35-ös szinthez képest javult és megbízható fizetőképességi helyzetet mutat. A forgóeszközök jelentősen meghaladják az éven belüli tartozások értékét.

A **passzívákon** belül 53,2% a saját tőke, 34,1% a kötelezettségek aránya. A céltartalékok részaránya 2,1%. A passzív időbeli elhatárolások részaránya 10,6%. A tárgyév során a saját tőke részaránya 10,3%-kal nőtt, a rövid lejáratú tartozások részaránya pedig 13,4%-kal csökkent.

A saját tőke a befektetett eszközökre 108,5%-ban nyújt fedezetet, ami a hosszú távú finanszírozási elveknek megfelelő.

Az idegen források állományából 79,8 MFt-ot jelentett a hosszú lejáratú tartozások értéke, amely a kivitelezőktől visszatartott garanciális fedezetből áll. Állományuk a tárgyév során csökkent.

A kötelezettségek állományán belül meghatározó a szállítók állománya (277,2 MFt), illetve az Önkormányzati elszámolás keretében a megkapott támogatási összegekből adódó kötelezettség (183,8 MFt), valamint a szállítóktól visszatartott garanciális jellegű fedezetek összege (148,1 MFt). A Vagyonkezelő a működése során fokozottan ügyel arra, hogy lejárt szállítói tartozások ne keletkezzenek, adókapcsolatai rendezettek és pontosak legyenek. Ennek az elvárásnak sikerült megfelelni. A közszolgáltatási feladatok kompenzációs többletét a Társaságnak az éves beszámoló elfogadását követően kell rendeznie az Önkormányzattal.

Határidőn túli tartozása a Társaságnak nem volt.

A Társaság értékesítési **árbevétele 2.192,8 MFt** volt, ami teljes egészében belföldi relációból származott (előző év 1.893,9 MFt). Az árbevétel 15,8%-kal növekedett.

A Társaság **adózás előtti eredménye 3.966 eFt** volt, ami az adózott eredménnyel megegyezett. Az előző évhez képest az adózás előtti eredmény 774 eFt.-tal növekedett.

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



### III. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### 1.) A mérleghez kapcsolódó általános kiegészítések

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

#### 2.) Befektetett eszközök

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

#### Az immateriális javak állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás	Index
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	-	-
Vagyoni értékű jogok	5.176	4.936	-240	95,4%
Szellemi termékek	30.498	18.854	-11.644	61,8%
<b>Immateriális javak</b>	<b>35.674</b>	<b>23.790</b>	<b>-11.884</b>	<b>66,7%</b>

Az év során az immateriális javakra 15.582 eFt terv szerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva. Terven felüli értékcsökkenés nem volt.

#### A tárgyi eszközök állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás	Index
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.053.277	983.404	-69.873	93,4%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	99.030	85.262	-13.768	86,1%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	52.883	50.257	-2.626	95,0%
Beruházások, felújítások	3.557	99.481	+95.924	2796,8
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>1.208.747</b>	<b>1.218.404</b>	<b>+9.657</b>	<b>100,8%</b>

A tárgyév során a fenti tárgyi eszköz kategóriákban összességében 94.160 eFt tervszerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva, év közbeni átértékelés nem volt.



### *Értékcsökkenés elszámolás*

Az értékcsökkenés lineáris módszerrel került meghatározásra és elszámolva. Az éves értékcsökkenés 109.742 eFt volt, ami az előző évihez képest 18.759 eFt-tal (20,6%) növekedett. Terven felüli értékcsökkenés 204 eFt értékben került elszámolásra.

Az ingatlanok tárgyi eszköz állományából egy lakás-ingatlan átsorolásra került a készletek közé, mert 2022 első negyedévében eladásra került. Az átsoroláskor a könyv szerinti értéke 35.751 eFt. volt.

### *Környezetvédelemmel kapcsolatos eszközök bemutatása*

A Társaság nem rendelkezik környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel.

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

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

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

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

2021. évben került sor az I. ütem kivitelezésére megkötött vállalkozói szerződés teljesítésére. Ennek keretében elkészültek a létesítések és megszüntetések tervei, az engedélyezési eljárások, a kiviteli tervek és megtörtént a kibővített monitoring létesítmények kivitelezése is. Novemberben az eredményes műszaki átadás-átvétel megtörtént. Jelenleg is folyamatban van a vízjogi, üzemeltetési engedélyek kiadása.

A monitoring rendszer kivitelezésére a Társaság önkormányzati támogatást kapott, valamint a saját eredményéből céltartalék képzéssel teremti meg a forrásokat a





jövőben várhatóan megnövekedő környezetvédelmi ráfordítások fedezetére. A tárgyévet megelőző évben, 2020-ban erre a célra 18.000 eFt céltartalék lett képezve.

### Vagyonkezelésbe átvett eszközök bemutatása

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

### A befektetett pénzügyi eszközök állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás	Index
Egyéb tartósan adott kölcsönök	624	118	-506	18,9%

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. A pénzügyi eszközök után értékvesztés elszámolására nem került sor.

### 3.) Készletek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás	Index
Anyagok	0	0	-	-
Késztermékek	1.932	1.932	-	100,0%
Áruk	0	35.751	35.751	-
<b>Összesen:</b>	<b>1.932</b>	<b>37.683</b>	<b>35.751</b>	<b>1950,5%</b>

A Társaság késztermékei között egy darab eladásra szánt gépkocsi beálló található, az áruk között egy, a fordulónapon az ingatlanok állományából értékesítési céllal átsorolt lakás-ingatlan és a hozzá kapcsolódó gépkocsi tároló.

A Zrt. az áruk körében mutatja ki a továbbszámázandó közvetített szolgáltatásokat, amivel a fordulónapon nem rendelkezett.

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



#### 4.) Követelések

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás	Index
Követelések áruszállításból, szolgáltatásokból (vevők)	57.444	12.395	-45.049	21,6%
Egyéb követelések	118.263	52.216	-66.047	44,2%
<b>Összesen:</b>	<b>175.707</b>	<b>64.611</b>	<b>-111.096</b>	<b>36,8%</b>

A vevői követelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 5.787 eFt-ot tett ki. A vevőállomány összességében csökkent, a kétes kintlévőségek állománya is kedvezően változott.

Az egyéb követelések összetétele az alábbi módon alakult:

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2020.12.31.	2021.12.31.
Szállítóknak adott előlegek	71.342	34.436
Lakásvásárlásra adott dolg.kölcsön	1.065	529
Adókövetelések	27.557	7.543
Kapott előleg áfa rész	12.618	5.443
Munkavállalói követelések	2.843	460
Egyéb ki nem emelt követelések	2.838	3.805
<b>Összesen:</b>	<b>118.263</b>	<b>52.216</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

VÁLTOZÁS	adatok ezer forintban			
	Befektetett pénzügyi eszközök	Készletek	Követelések	Értékpapírok (forgat. célú)
Értékvesztés nyitó állománya	-	-	32.843	-
Növekedés			737	
Csökkenés (és kivezetés)			3.471	
Záró állomány	-	-	30.109	-

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



Behajthatatlan követelések leírása: a Zrt. 2021. évben 1.228 eFt-ot számolt el behajthatatlan követelésként. Jelzett követelések az előző években értékvesztésre kerültek, ezért nem eredményezett tárgyévben veszteséget

## 6.) Értékpapírok

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

## 7.) Pénzeszközök

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás	Index
Pénztár	621	774	153	124,6%
Bankbetétek	1.704.705	1.184.014	-520.691	69,5%
<b>Összesen:</b>	<b>1.705.326</b>	<b>1.184.788</b>	<b>-520.538</b>	<b>69,5%</b>

A Társaság pénzeszközeinek záró értéke 1.184,8 MFt volt a fordulónapon, ami az előző évi záró állományhoz képest csökkenést mutat -520,5 MFt értékben (-30,5%). A II. számú mellékletben található Cash-flow kimutatás mutatja be a pénzeszközök állományváltozásának részletes összetevőit.

## 8.) Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2021.12.31.	Esedékesség
Szoftver support díjak (ktg akt.elh)	3.307	2022
Biztosítási díjak (költség akt.elh)	377	2022
Közüzemi díjak (költség akt.elh)	0	2022
Egyéb költségek (költség akt.elh)	434	2022
Ingatlan közvetítői díj (ktg akt.elh)	2.320	
Bevételek aktív elhatárolása	0	
<b>Összesen:</b>	<b>6.438</b>	

A tárgyévben elszámolt, de a következő évre eső költségek 6.438 eFt. értékben merültek fel. A szoftver support díjak 2025 évig arányosan kerülnek feloldásra.



## 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	133.747	2.731		136.478
Lekötött tartalék				
Értékelési tartalék				
Adózott eredmény	2.731	3.966	2.731	3.966
<b>Saját tőke</b>	<b>1.343.954</b>	<b>6.697</b>	<b>2.731</b>	<b>1.347.920</b>

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

## 10.) Céltartalékok

Jogcím	adatok ezer forintban			
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
<b>Céltartalék a várható kötelezettségekre</b>	-	-	-	-
<b>Céltartalék a jövőbeni költségekre</b>				
Jogi ráfordítások	6.000	1.100		7.100
Környezetvédelmi ráfordítások	45.500			45.500
<b>Összesen:</b>	<b>51.500</b>	<b>1.100</b>		<b>52.600</b>

A céltartalékok nyitó állománya 51,5 MFt. volt, amely a tárgyév során 1,1 MFt-tal növekedett a várható jogi költségek miatti jogcímen történő képzés miatt. A fordulónapi záró céltartalék állomány 52,6 MFt. volt. A meghatározó tartalék elem a környezetvédelmi ráfordítások fedezetére szolgál. A Vagyonkezelőnek környezetvédelmi felelőssége van, a tulajdonában lévő ún. Gergely bánya tekintetében, mely több évvel ezelőtt a bányaművelést követően kommunális és vegyes hulladék lerakóként működött.

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





A tárgyév során további 1,1 Mft. céltartalék képzésre került sor egy 2021 évben meginduló jogi ügy esetleges jogi költségei miatti veszteségre.

#### 11.) Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettséggel a Társaság nem rendelkezik.

#### 12.) Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása

2021. évben a hosszú lejáratú kötelezettséget a vállalkozóktól visszatartott felújítási munkákkal kapcsolatos jótállási garancia állomány jelentette. Lejáratuk éven túli esedékességű. Az állomány fordulónapon kimutatott összege 79,8 Mft. Az előző évhez képest 82,7 Mft-tal csökkent a hosszú lejáratú kötelezettségek között kimutatott értékük. A tárgyévben az egy éven belül esedékessé váló garanciális kötelezettségekre eszközölt visszatartások át lettek sorolva a rövid lejáratú kötelezettségek állományába.

#### 13.) Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás	Index
Vevőktől kapott előlegek	76.075	57.351	-18.724	75,4%
Kötelezettségek áruszállításból	626.370	277.188	-349.182	44,3%
Egyéb rövid lejáratú köt.	688.965	451.371	-237.594	65,5%
<i>ebből:</i>				
<i>Rövid lej. szállítói biztosítékok</i>	<i>94.614</i>	<i>153.358</i>	<i>58.744</i>	<i>162,1%</i>
<i>Kapott kauciók</i>	<i>48.124</i>	<i>54.664</i>	<i>6.540</i>	<i>113,6%</i>
<i>Adók, járulékok</i>	<i>21.020</i>	<i>27.569</i>	<i>6.549</i>	<i>131,2%</i>
<i>Jövedelem elszámolás</i>	<i>25.979</i>	<i>31.150</i>	<i>5.171</i>	<i>119,9%</i>
<i>Kompenzációval kapcs. köt.</i>	<i>498.551</i>	<i>183.937</i>	<i>-314.614</i>	<i>36,9%</i>
<b>Összesen:</b>	<b>1.391.410</b>	<b>785.910</b>	<b>-605.500</b>	<b>56,5%</b>

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

#### 14.) Egyes kötelezettségek bemutatása

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



15.) Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2021.12.31.	Esedékesség
Következő év(ek)re előírt prémium, jutalom közterheivel együtt	31.839	2022 év
Közüzemi díjak	11	2022 év
Könyvvizsgálati díj	1.201	2022 év
Egyéb költségek	8	2022 év
Halasztott bevételek	236.495	2022 évtől
<b>Összesen:</b>	<b>269.554</b>	

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



#### **IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**

##### **1.) Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó általános kiegészítések**

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

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

A Társaság a közszolgáltatási feladatainak ellátásának fedezetére az Önkormányzattól támogatásban részesül, amelyet az egyéb bevételei között 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 számlazza az Önkormányzat részére. A végzett beruházások ráfordításait közvetített szolgáltatásként számolja el a nettó árbevétel elszámolásával egyidejűleg.

A Társaság által végzett 2021. 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 2021. évben 2.192,8 MFt értékesítési árbevételt ért el, ami az előző évi időszaki árbevételt 15,8%-kal haladja meg. A változás az önkormányzati fejlesztési projektek volumenének növekedésével magyarázható.



Az árbevétel főbb tevékenységi bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

Tevékenység	adatok ezer forintban	
	Érték	%
Saját tevékenység árbevétele - bérbeadás	162.611	7,4
Saját tevékenység árbevétele - társasházkezelés	24.710	1,1
Saját tevékenység árbevétele – nyújtott szolgáltatások	3.688	0,2
Felhalmozási feladatok, projekt kivitelezés nettó árbevétele	1.995.607	91,0
Egyéb közvetített szolgáltatások	3.894	0,2
Egyéb árbevételek	2.329	0,1
<b>Összesen</b>	<b>2.192.839</b>	<b>100,0</b>

Árbevétel kapcsolt féllel szemben nem keletkezett.

Export árbevétellel nem rendelkezett a Társaság.

### 3.) Egyéb bevételek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás	Index
Közszolgáltatásra kapott támogatás	2.392.564	2.385.774	-6 790	99,7%
Halasztott bevételek feloldása	13.193	12.790	-403	96,9%
Céltartalék felhasználás	-	-		
Visszaírt értékvesztés	763	2.242	1 479	293,8%
Különféle egyéb bevételek	5.363	12.163	6 800	226,8%
<b>Összesen:</b>	<b>2.411.883</b>	<b>2.412.969</b>	<b>1 086</b>	<b>100,0%</b>

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

### 4.) Költségek

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

A Társaság a bevételek elszámolásához hasonlóan, a költségeinek elszámolásakor is elkülönítetten kezeli a közszolgáltatáshoz kapcsolódó és a saját tevékenységéhez tartozó költségeket. Költséghely-költségviselő számviteli rendszer alkalmazásával





oldja meg a tételes elkülönítést. A közszolgáltatási feladatok elvégzéséhez kötődő felmerült ráfordításokat, valamint a saját tevékenység ráfordításait a III. számú melléklet mutatja be.

A ráfordítások körében jelentősebb volumenben a közvetített szolgáltatások értéke változott.

Az előző évhez képest a közvetített szolgáltatások értéke +325,1 MFt értékben növekedtek, amely +19,4%-os változásnak felelt meg. A változás a nettó árbevételek párhuzamos növekedése mellett következett be és az önkormányzati felhalmozási típusú feladatok volumenének változásával magyarázható.

A személyi jellegű ráfordítások +43,4 MFt-tal, azaz +6,6%-kal növekedtek a tárgyév során.

Az éves értékcsökkenési leírás az év során +18,8 MFt-tal, azaz +20,6%-kal növekedett.

#### Jelentős tételek:

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

Megnevezés	Érték
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó karbantartási költségek	579.164
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó társasházi közös költségek	298.387
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó egyéb költségek (pl.örzés, közüzemi díjak, hulladék elszállítás, takarítás, zöldterület gondozás, csatornadíjak, távhődíj...)	497.171
Jogi képviselő költség	49.421
Saját ingatlanokhoz kapcsolódó társasházi közös költségek	24.779
Egyéb igénybevett szolgáltatások (bankktg, hatósági díj)	35.658
Szoftverek support díjai, bérleti díjai	26.113
Mérnöki, műszaki szolgáltatások	11.975

adatok ezer forintban

#### 5.) Egyéb ráfordítások

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás	Index
Céltartalék képzés	24.000	1.100	-22.900	4,6%
Követelések értékvesztése	5.850	736	-5.114	12,6%
Adóráfördítések	29.745	37.060	7.315	124,6%
Káresemény, kártérítés	21	7	-14	33,3%
Különbféle egyéb ráfordítások	3.162	735	-2.427	23,2%
<b>Összesen:</b>	<b>62.778</b>	<b>39.638</b>	<b>-23.140</b>	<b>63,1%</b>

Jelentős arányú változás a céltartalékok körében következett be.



#### 6.) Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság a pénzügyi műveletekkel kapcsolatban nem realizált jelentős pénzügyi bevételt, illetve pénzügyi ráfordítást. A kamatszintek rendkívül alacsony volta miatt gazdaságosabb volt a szabad pénzállományt a munkák folyó finanszírozására, illetve beruházásra, fejlesztésre fordítani, mint betétként lekötöni. Mivel a Társaság hitelállománnyal nem rendelkezett az év során egyszer sem, így kamatráfordítások sem keletkeztek. A pénzügyi műveletek eredménye 2,7 MFt. 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 feltárára.

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

A Társaság számviteli politikájában rögzítésre kerültek a kivételes nagyságú és előfordulású tételek minősítési kritériumai. 2021. évben a leírtaknak megfelelő rendkívüli esemény nem történt. Kivételes előfordulású, vagy kivételes összegű egyedi tételek /azaz az adott évi összes bevétel 15%-át (691.280 eFt.-ot) egyedileg elérő, vagy meghaladó tételek/ nem keletkeztek a tárgyév során.



9.) Adóalap módosító tételek bemutatása

adatok ezer forintban

<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3.966</b>	
	<b>Növelő tételek</b>	<b>Csökkentő tételek</b>
Korábbi évek veszteség felhasználása		
Értékcsökkenési leírás elszámolása	109.742	131.571
Terven felüli értékcs. leírás (selejtezés)		
Nyilvántartásból kivezetett eszk. nettó értéke	41.395	35.482
Nem a vállalkozás érdekében felmerült...		
Céltartalék képzés, feloldás	1.100	
Követelés értékvesztés, visszairás	736	7.065
Értékvesztett köv.befolyás/Behajthat köv.	505	
<b>Módosító tételek összesen</b>	<b>153.478</b>	<b>174.118</b>
<b>Adóalap</b>	<b>-16.674</b>	
Számított adó	0	
Adókedvezmény		
<b>Fizetendő Társasági adó</b>	<b>0</b>	
<b>Adózott eredmény</b>	<b>3.966</b>	

A 2021. 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: 95 fő), a tárgyidőszaki bérköltségük 557.453 eFt volt (előző év: 518.680 eFt).

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

	Megnevezés		Éves átlagos állományi létszám (fő)	Béreköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifiz. (eFt)
	Létszám és kereset állománycsoportok szerint				
1	Teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	22	79 224	12 678
2		Szellemi	65	411 127	44 304
3		Össz(1+2)	87	490 351	56 982
4	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	2	3 940	1 157
5		Szellemi	12	50 662	6 009
6		Össz (4+5)	14	54 602	7 166
7	<b>Fizikai fogl. össz. (1+4)</b>		<b>24</b>	<b>83 164</b>	<b>13 835</b>
8	<b>Szellemi fogl. össz (2+5)</b>		<b>77</b>	<b>461 789</b>	<b>50 313</b>
9	<b>Állományba nem t. mváll.</b>			<b>12 500</b>	<b>268</b>
<b>10</b>	<b>Mindösszesen (7+8+9)</b>		<b>101</b>	<b>557 453</b>	<b>64 416</b>

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

Szociális hozzájárulási adó	70.145
Szakképzési hozzájárulás	6.450
Rehabilitációs hozzájárulás	5.796
Fizetett táppénz	1.655
<b>összesen:</b>	<b>84.046</b>

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

Felügyelő Bizottság részére elszámolt tiszteletdíj: 11.160 eFt  
Vezérigazgató bruttó járandóságának összege: 18.000 eFt

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





2021. évben nem történt egyéb kifizetés (előleg, kölcsön, stb.) vezető tisztségviselők részére. A Társaságnak korábbi vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági taggal kapcsolatos nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs.

2021. évre szóló jogcímen a Társaság a közszolgáltatások fedezetére kapott önkormányzati támogatást. Ennek értéke az alábbi módon alakult:

Jogcím	adatok ezer forintban		
	Kapott támogatás összege	Felhasználás	Fennmaradó rész
Közszolgáltatás fedezetére kapott önkormányzati támogatás 2021 évre	2.622.393	2.385.774	236.619*

\* 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 2021.12.31.-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 törzsrészvénnyel rendelkezik. Más típusú részvény nincsen

Jelen kiegészítő mellékletben ismertetett adatok és az időszaki beszámoló a Társaság 2021. 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 utca 30.  
Adószám: 10616772-2-42

Szabó László

Vezérigazgató

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt



Tárgyi eszközök és immateriális javak tárgyévi állományváltozásai:

I.sz. melléklet

adatok forintban				
Tétel megnevezése	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jog bruttó értéke	56 635 664	1 878 563	319 123	58 195 104
Szellemi termék bruttó értéke	52 757 609	1 820 420	0	54 578 029
Ingatlanok bruttó értéke	1 674 765 120	20 567 917	38 320 144	1 657 012 893
Műszaki berendezések, járművek bruttó értéke	187 887 505	14 093 461	18 330 402	183 650 564
Egyéb berendezések bruttó értéke	182 386 022	14 627 931	3 895 409	193 118 544
Beruházások, beruházásra adott előlegek	3 557 350	95 924 020	0	99 481 370
<b>Bruttó érték összesen:</b>	<b>2 157 989 270</b>	<b>148 912 312</b>	<b>60 865 078</b>	<b>2 246 036 504</b>
Vagyoni értékű jog értékcsökkenése	51 459 867	2 118 192	319 123	53 258 936
Szellemi termék értékcsökkenése	22 259 717	13 464 085	0	35 723 802
Ingatlanok értékcsökkenése	621 488 102	54 689 269	2 568 939	673 608 432
Műszaki berendezések, járművek értékcsökk.	88 857 495	22 361 071	12 830 402	98 388 164
Egyéb berendezések értékcsökkenése	129 503 481	17 109 667	3 751 343	142 861 805
<b>Értékcsökkenés összesen:</b>	<b>913 568 662</b>	<b>109 742 284</b>	<b>19 469 807</b>	<b>1 003 841 139</b>
Vagyoni értékű jog nettó értéke	5 175 797	-239 629	0	4 936 168
Szellemi termék nettó értéke	30 497 892	-11 643 665	0	18 854 227
Ingatlanok nettó értéke	1 053 277 018	-34 121 352	35 751 205	983 404 461
Műszaki berendezések, járművek nettó értéke	99 030 010	-8 267 610	5 500 000	85 262 400
Egyéb berendezések nettó értéke	52 882 542	-2 481 736	144 066	50 256 740
Beruházások, beruházásra adott előlegek	3 557 350	95 924 020	0	99 481 370
<b>Nettó összesen:</b>	<b>1 244 420 609</b>	<b>39 170 028</b>	<b>41 395 271</b>	<b>1 242 195 366</b>



II. sz. melléklet

**A Társaság Cash-Flow kimutatása**

adatok ezer forintban

Sorsz.	Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés
<b>I.</b>	<b>MŰKÖDÉSI CASH FLOW (1-13. sor)</b>	<b>601 947</b>	<b>-369 909</b>	<b>-971 856</b>
1.a	Adózás előtti eredmény	3 192	3 966	774
	<i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rend. tám.</i>			0
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	300	0	-300
<b>1.</b>	<b>Korrigált adózás előtti eredmény (1.a + 1.b)</b>	<b>3 492</b>	<b>3 966</b>	<b>474</b>
2.	Elszámolt amortizáció	90 983	109 742	18 759
3.	Elszámolt értékveszt., visszairás, terven felüli écs	5 290	-1 506	-6 796
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	24 000	1 100	-22 900
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-720	-3 287	-2 567
6.	Szállítói kötelezettség változása	-128 559	-349 182	-220 623
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	334 646	-256 318	-590 964
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	-73 025	82 588	155 613
9.	Vevőkövetelés változása	393 575	46 555	-347 020
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélk.) vált.	-48 471	-5 455	43 016
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	1 197	1 888	691
12.	Fizetett adó ( nyereség után )	-461	0	461
13.	Fizetett osztalék, részesedés	0	0	0
<b>II.</b>	<b>BEFEKTETÉSI CASH FLOW (14-18. sor)</b>	<b>-107 592</b>	<b>-67 971</b>	<b>39 621</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-111 058	-72 264	38 794
15.	Befektetett eszközök eladása	2 420	3 787	1 367
16.	Hosszú lej.nyújtott kölcsön, elh. bankbetét törl,beváltása	1 046	506	-540
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elh. bankbetétek			0
18.	Kapott osztalék, részesedés	0	0	0
<b>III.</b>	<b>FINANSZÍROZÁSI CASH FLOW (19-27. sor)</b>	<b>-23</b>	<b>-82 658</b>	<b>-82 635</b>
19.	Részvénykibocs., tőkebevonás (tőkeemelés) bev.	0	0	0
20.	Kötvény és hitelvisz meg. értékpapír kib. bev.			0
21.	Hitel és kölcsön felvétele	0	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás ( tőke szállítás )	0	0	0
24.	Kötvény és hitelvisz meg. értékpapír visszafiz.			0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-300	0	300
27.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása	277	-82 658	-82 935
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása ( I+II+III. sorok )</b>	<b>494 332</b>	<b>-520 538</b>	<b>-1 014 870</b>
28.	Devizás pénzeszközök ártértékelése			0
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg sz. változása (IV+28. sor)</b>	<b>494 332</b>	<b>-520 538</b>	<b>-1 014 870</b>



III. sz. melléklet

Közszolgáltatási tevékenység és a saját tevékenység gazdálkodási adatai

Megnevezés	Közszolgáltatási tevékenység			adatok ezer forintban Saját tevékenység		
	2020 év	2021év	Index	2020 év	2021 év	Index
Értékesítés nettó árbev.	1.667.632	1.995.607	119,7%	226.236	197.232	87,2%
Aktivált saját. telj. értéke						
Egyéb bevételek	2.395.833	2.394.320	99,9%	16.050	18.648	116,2%
Anyagjellegű ráfordítások	3.386.279	3.692.536	109,0%	100.134	56.735	56,7%
Személyi jellegű ráford.	631.078	632.071	100,2%	31.412	73.845	235,1%
Értékcsökkenési leírás	30.964	44.651	144,2%	60.018	65.091	108,5%
Egyéb ráfordítások	15.144	20.669	136,5%	47.634	18.968	39,8%
Pénzügyi bevételek	1	0	119,7%	104	2.725	2620,2%
Pénzügyi ráfordítások	1				0	
Adózás előtti eredmény	0	0		3.192	3.966	124,2%



# **KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.**

---

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Statisztikai számjel: 10816772-6832-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

## **ÜZLETI JELENTÉS**

### **A KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.**

**2021. ÉVI**

**MÉRLEGBESZÁMOLÓJÁHOZ**

**Budapest, 2022. március 31.**



**BEVEZETÉS**

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint 100%-os tulajdonosával – 2020. évben kötött közszolgáltatási keretszerződés és a 2021. évi éves közszolgáltatási szerződés (a továbbiakban együtt: szerződések) alapján látta el 2021. évben a feladatai jelentős részét. A szerződések szerint a Vagyonkezelő látja el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, illetve pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási, beruházási feladatait, továbbá a parkolásüzemeltetéssel kapcsolatos feladatokat. A közszolgáltatási tevékenység elvégzéséért a Vagyonkezelő a kompenzációt ellentételezés formájában nyújtott támogatásként kapja az Önkormányzattól.

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

A 2021. év – az előző évhez hasonlóan – speciális év volt. A koronavírus megjelenése az országban, illetve az azzal járó szigorítások, kormányzati rendelkezések betartása új perspektívákat, új, a járványügyi helyzethez igazodó ügymenetkezelési megoldások kidolgozását követelte. A Vagyonkezelő a legnagyobb igyekezettel támogatta az Önkormányzatot mind a teherviselésben, mind az ügyfelek kiszolgálásában.

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

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.

## 1. 2021. év eredményei

2021. évben több, mint bruttó 8,7 MrdFt értékben tervezett az Önkormányzat fejlesztési feladatokat. A beruházási keretből mintegy 3,5 MrdFt összeg került tényleges pénzügyi rendezésre, 2,5 MrdFt összegben szerződünk le, a fennmaradó 2,7 MrdFt volt a fedezete az év végéig elindított, de még be nem fejeződött közbeszerzéseknek.

Ezek közül a legnagyobb volumenű feladatok az alábbiak voltak:

- elvégeztük az Önkormányzat több nagy volumenű beruházását:
  - befejeztük a Szervátiusz Jenő Általános Iskola bővítésének I. ütemét (emeletráépítés), illetve elindítottuk a II. ütemet (a meglévő szintek modernizálása), összességében közel br. 1.700 MFt értékben;
  - elkezdtük a Kőbányai Mocorgó Óvoda építését, a projektre elkülönített keret br. 1.400 MFt;
  - a néhai „Tengerszem” épületében orvosi rendelőt alakítottunk ki, illetve a rendelő környezetének rendezése is megtörtént összességében bruttó 910 MFt értékben;
  - az ún. S1 telepen mintegy br. 320 MFt értékben végeztünk tetőfelújítási munkálatokat;
  - szilárd burkolatot kapott az Albert Camus utca bruttó 210 MFt értékben;
  - a Fecskefészek Bölcsőde konyhafelújítását bonyolítottuk le; ennek bruttó értéke 190 MFt volt;
  - felújítottuk az Aprajafalva Bölcsőde, Aprók Háza Óvoda lapostetejét bruttó 135 MFt összegben;
  - megkezdtük a Gém utca felújítását, melynek szerződött bruttó értéke 155 MFt;
  - lakásokat újítottunk fel bruttó 112 MFt értékben;
  - a Kertvárosban járdákat újítottunk fel és illemhelyet helyeztünk el mintegy bruttó 80 MFt összegben;
  - terveket készítettünk el, összességében bruttó 100 MFt értékben;
  - intézményekben kazánokat cseréltünk, közel br. 10 MFt értékben;
  - parkolóhelyeket alakítottunk ki bruttó 30 MFt értékben;
  - a közvilágítás fejlesztésre is minden évben költ az Önkormányzat, 2021-ben bruttó 17 MFt összegben történt ez meg;
  - továbbá előkészítésre került az Újhegyi orvosi rendelő felújítása, a gyermekfogászat és a védőnői szolgálat kialakítása, az Újhegyi Strandfürdő fejlesztése, valamint a Sportligetben játszóterek fejlesztése, amelyek nagyrészt kormányzati és/vagy főváros támogatásból fognak megvalósulni a 2022-2023. év folyamán; ezek várható összértéke bruttó 2.500 MFt.
- 2021. 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;
- gépjárművet vásároltunk;
- a számítástechnikai park szükséges cseréi megtörténtek, továbbá két darab nagy értékű szerver beszerzése történt meg (nettó 2 és 2,5 MFt értékben)
- illetve 2 db gépjárműtárolót vásároltunk meg a Gergely bánya területén.

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

adatok ezer forintban

	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év
<b>Befektetett eszközök értéke</b>	1 264 967	1 247 330	1 258 946	1 265 667	1 227 919	1 245 045	1 242 312
<b>Forgóeszközök értéke</b>	513 693	815 877	1 312 391	1 686 699	1 738 825	1 882 965	1 287 082
<b>Követelések</b>	146 663	69 026	147 802	423 880	524 251	175 707	64 611
<b>Saját tőke</b>	1 322 474	1 324 700	1 330 269	1 336 849	1 341 223	1 343 954	1 347 920
<b>Kötelezettségek</b>	247 715	503 422	933 430	1 265 803	1 347 553	1 553 916	865 758

## 2. Bevételek – Ráfordítások

adatok ezer forintban

	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év
<b>Bevételek</b>	2 305 196	3 948 468	3 403 695	5 138 786	7 092 736	4 305 856	4 608 533
<b>Ráfordítások</b>	2 305 054	3 946 242	3 398 126	5 132 206	7 088 361	4 303 125	4 604 567
<b>Eredmény</b>	142	2 226	5 569	6 580	4 375	2 731	3 966

2016. évtől a közszolgáltatási tevékenység ellátásának pénzügyi fedezetét (kompenzációt) a Vagyonkezelő támogatásként kapja. Hasonlóan az előző évekhez, 2021-ben is a kapott támogatást a Vagyonkezelő egyéb bevételként számolta el.

Az Önkormányzat 2021. évi költségvetésének jóváhagyása és a több évre kötött hatályos Közszolgáltatási Keretszerződés megfelelő alapot biztosított a Vagyonkezelő tevékenységéhez, likviditási kockázatunkat minimálisra csökkentette. A stabilitás megőrzésének fontos pillérét képezi a költségvetéssel párhuzamosan készített éves üzleti terv, melynek kidolgozására, teljesítésére és alakulásának figyelésére minden évben különös hangsúlyt fektetünk.

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

### 3. Humán erőforrások alakulása

A munkavállalói létszám a működéshez szükséges felmért munkaerőigény szerint alakult. 2021. december 31. napján 106 fő volt a munkavállalói állapotletszámunk. (előző év 98 fő).

A Vagyonkezelőnél a kor, nemek és iskolai végzettség szerinti megoszlás – a 2021. 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	0	1	0		1
	nő	0	1	0		1
26 év és 35 év között	férfi	1	4	0		5
	nő	1	4	0		5
36 év és 45 év között	férfi	3	4	1	1	8
	nő	5	8	2	1	15
46 év és 55 év között	férfi	4	7	1		12
	nő	2	13	1		16
55 év felett nyugdíjossal együtt	férfi	13	11	0		24
	nő	5	14	0		19
Összesen	férfi	21	27	2		50
	nő	13	40	3		56
Nyugdíjas foglalkoztatott	férfi	6	5	0		11
	nő	3	8	0		11
Összes munkavállaló		34	67	5	2	106

A 2021. évhez képest jelentős változás nem történt sem a nemek szerinti összetételt, sem a végzettséget tekintve.

Az alkalmazottak fluktuációja a 2021. évben:

Munkavállalói állomány nemek szerinti bontásban 2021.december 31.		
Munkavállaló neme	2021. évben belépők száma	2021. évben kilépők száma
férfi	16	12
nő	5	4
<b>Összesen:</b>	<b>21</b>	<b>16</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.

#### 4. Környezetvédelem

A Vagyonkezelőnek környezetvédelmi felelőssége van, a tulajdonában lévő ún. Gergely bánya tekintetében, mely a bányaművelést követően kommunális és vegyes hulladéklerakóként működött. A rekultiváció során telepített egyes vízmonitoring kutaknál észlelt megengedett határértéket meghaladó szennyeződések miatt a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya 2015. szeptember 30. napja óta a megállapított környezetszennyezés ügyében eljárást folytat, amelyben az érintett társasággal (Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt.) együtt a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. is ügyfélként szerepel. A Kormányhivatal 2016. december 8. napján kelt határozatában kötelezte az érintett társaságokat a kármentesítési monitoring terv elkészítésére. Az Önkormányzat, mint a Vagyonkezelő 100%-os tulajdonosa 2020. év végén 120.000 eFt támogatást hagyott jóvá a Vagyonkezelő részére, amelyből 5.000 eFt-ot 2020. decemberben, a fennmaradó 115.000 eFt pedig 2021-2022. években utal át a Vagyonkezelőnek. A támogatás elszámolása 2022. évben fog megtörténni.

2021. évben került sor az I. ütem kivitelezésére megkötött vállalkozói szerződés teljesítésére. Ennek keretében elkészültek a létesítések és megszüntetések tervei, az engedélyezési eljárások, a kiviteli tervek és megtörtént a kibővített monitoring létesítmények kivitelezése is. Novemberben az eredményes műszaki átadás-átvétel megtörtént. Jelenleg is folyamatban van a vízjogi, üzemeltetési engedélyek kiadása.

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

#### 5. Tulajdonosra vonatkozó információk

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

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.



## **6. Fordulónap utáni lényeges események**

A mérleg fordulónap utáni lényeges esemény, hogy az Önkormányzat 3/2022. (II.18.) számú rendeletében meghatározta a 2022. évi költségvetését, amelyben az Önkormányzat fedezetet biztosít a Vagyonkezelő 2022. évi kompenzációjára.

## **7. Kutatás, kísérleti fejlesztés**

A Vagyonkezelő működésére jellemző, hogy innovatív technológiákat alkalmaz, folyamatosan keresi az energiahatékonyságot javító megoldásokat. Így például 2018-ban helyezte üzembe a saját székhelyén az energiafogyasztás csökkenését eredményező napelem parkot. 2018-ban és 2021-ben 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.

## **8. Kockázatkezelési politika**

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

## **9. Pénzügyi instrumentumok hasznosítása**

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

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

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

A biztos likviditás megteremtése a finanszírozási politikán keresztül valósul meg, mivel a Társaság olyan szolgáltatást nem jogosult végezni, amelynek nincs meg az előzetes költségvetési fedezete az alapfinanszírozást biztosító Önkormányzatnál. Ezen kívül heti rendszerességgel pénzügyi előrejelzések készülnek, amelyek legalább két hétre előre jelzik a pénzbevételek és pénzkidadások összegeit, azaz a várható pénzállomány alakulását.

## 11. Főbb pénzügyi mutatók

<i>Mutatószámok a társaság vagyoni helyzetének átfogó jellemzéséhez</i>				
Sor-szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2020	2021
			Mutatószám (%)	Mutatószám (%)
1.	Tartósan befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	39,70	48,99
2.	Eszközök fordulatszáma	$\frac{\text{Nettó árbevétel} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	60,38	86,47
3.	A tőke szerkezete	$\frac{\text{Jegyzett tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	36,99	45,74
4.	Forgóeszközök aránya	$\frac{(\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhat.}) \times 100}{\text{Összes eszköz}}$	60,30	51,01
5.	Saját tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	42,85	53,15
6.	Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Befektetett eszközök}}$	107,94	108,50
7.	A tőke hatékonysága	$\frac{\text{Adózott eredmény} \times 100}{\text{Saját tőke}}$	0,20	0,29

<i>Mutatószámok a társaság pénzügyi, likviditási helyzetének átfogó jellemzéséhez</i>				
Sor-szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2020	2021
			Mutatószám (%)	Mutatószám (%)
1.	Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Kötelezettségek}}$	121,18	148,67
2.	Rövidtávú likviditás (1)	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	135,33	163,77
3.	Rövidtávú likviditás (2)	$\frac{(\text{Forgóeszköz} - \text{követelések}) \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	122,70	155,55
4.	Gyorsráta	$\frac{\text{Likvid pénzeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	122,56	150,75
5.	Dinamikus likviditás	$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	0,22	0,16

## Összegzés

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

A 2022. évre tervezett, mindennapi feladataink mellett megvalósítandó, nagyobb volumenű feladataink az Önkormányzat finanszírozásában megvalósuló nagy beruházások (Mocorgó Óvoda építése, Szervátiusz Jenő Iskola felújításának II. üteme, az Újhegyi orvosi rendelő felújítása, a védőnői szolgálat és a gyermekfogászat kialakítása, az Újhegyi Strandfürdő fejlesztése, az Aprajafalva Bölcsőde konyha felújítása, folytatjuk az útépitéseket, felújításokat, az S1 felújítást, a lakásfelújításokat) lebonyolítása.

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

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

Jóváhagyta:

  
KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.  
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.  
Adószám: 10616772-2-42  
1.



Szabó László

Vezérigazgató

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt