

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2023. 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 2023. évi beszámolóját (a továbbiakban: beszámoló). A Vagyonkezelő 2023. évi mérlegének aktív és passzív egyező végösszege: 2 902 627 eFt. A Vagyonkezelő 2023. évi adózott eredménye: 159 055 eFt nyereség.

A független könyvvizsgálói jelentés alapján a Vagyonkezelő beszámolója megbízható és valós képet ad a Vagyonkezelő 2023. 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 2023. 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 2024. április 11. napján tartott ülésén tárgyalta, és a 13.1/2024. (IV. 11.), valamint a 13.2/2024. (IV. 11.) FB határozatával elfogadásra javasolta. A beszámoló és mellékletei az előterjesztés 2. melléklete.

II. Hatásvizsgálat

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

III. A végrehajtás feltételei

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

IV. Döntési javaslat

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

Budapest, 2024. április „12”



Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2024. (IV. 18.) határozata
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2023. évi számviteli beszámolójáról**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2023. évi számviteli beszámolóját és üzleti jelentését – mely szerint a mérleg főösszege 2 902 627 eFt, az adózott eredménye 159 055 eFt nyereség – jóváhagyja, és az adózott eredményt eredménytartalékba helyezi.
2. A Képviselő-testület a 2023. évi számviteli beszámoló és üzleti jelentés alapján megállapítja meg, hogy a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2023. évi ügyvezetési tevékenysége megfelelő volt, ezért a vezérigazgató kérésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:117. § (1) bekezdése szerinti felmentvényt Szabó László vezérigazgató részére megadja.

Határidő: 2024. május 31.
Feladatkörében érintett: a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója



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

Iktatószám:AL4155-01/2024

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt részvényesének

Vélemény

Elvégeztem a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt, cégjegyzékszám 01-10-042140 ("a Társaság") 2023. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az

eszközök és források egyező végösszege az adózott eredmény	2 902 627 eFt, 159 055 eFt 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 2023. 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 2023. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményem szerint a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt 2023. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

Továbbá:

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

közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

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

Budapest, 2024. március 25.

AUDIT-LINE KFT.
BUDAPEST



Audit-Line Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft
ügyvezető igazgató
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.

2023.12.31

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2024. március 25.



Szabó László
vezérigazgató

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1107 Budapest, Ceglédi utca 30.
Adószám: 10816772-2-42

1.

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

MÉRLEG "A" változat - Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2022.12.31	Előző év(ek) módosításai	2023.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	1 185 213	0	1 242 717
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	13 592	0	12 856
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
3. Vagyon értékű jogok	13 592		12 856
4. Szellemi termékek			
5. Üzleti vagy cégérték			
6. Immateriális javakra adott előlegek			
7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 171 621	0	1 229 861
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	934 324		1 094 259
2. Műszaki berendezések, gépek járművek	74 880		84 424
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	44 334		40 098
4. Tenyészállatok			
5. Beruházások, felújítások	118 083		11 080
6. Beruházásokra adott előlegek			
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész. visz. álló vállalkozásban			
5. Egyéb tartós részesedés			
6. Tartósan adott kölcsön egyéb rész. viszonyban álló vállalkozásban			
7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
B. FORGÓESZKÖZÖK	1 356 778	0	1 657 112
I. KÉSZLETEK	2 241	0	5 983
1. Anyagok			
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
4. Késztermékek			
5. Áruk	2 241		5 983
6. Készletekre adott előleg			
II. KÖVETELÉSEK	112 744	0	241 703
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	62 308		153 043
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	50 436		88 660
7. Követelések értékelési különbözete			
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
III. ÉRTÉKPAPÍROK	199 997	0	299 999
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
2. Jelentős tulajdoni részesedés			
3. Egyéb részesedés			
4. Saját részvények, saját üzletrészek			
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	199 997		299 999
6. Értékpapírok értékelési különbözete			
IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 041 796	0	1 109 427
1. Pénztár, csekkek	734		665
2. Bankbetétek	1 041 062		1 108 762
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	5 299	0	2 798
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 631		1 594
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 668		1 204
3. Halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 547 290	0	2 902 627

MÉRLEG "A" változat - Források (passzívák)

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2022.12.31	Előző év(ek) módosításai	2023.12.31
D. SAJÁT TŐKE	1 429 544	0	1 588 599
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	140 444		222 068
V. Lekötött tartalék			
VI. Értékelési tartalék			
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII. Adózott eredmény	81 624		159 055
E. CÉLTARTALÉKOK	64 600	0	50 751
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	64 600		50 751
3. Egyéb céltartalék			
F. KÖTELEZETTSÉGEK	775 440	0	996 171
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben			
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni visz. lévő váll. szemben			
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben			
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	112 603	0	132 537
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 kapcsoló 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	112 603		132 537
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	662 837	0	863 634
1. Rövid lejáratú kölcsönök			
<i>ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>			
2. Rövid lejáratú hitelek			
3. Vevőktől kapott előlegek	29 262		70 826
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	306 062		296 173
5. Váltótartozások			
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló 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	327 513		496 635
10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	277 706	0	267 106
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	37 442		44 960
3. Halasztott bevételek	240 264		222 146
FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 547 290	0	2 902 627

Budapest, 2024. március 25.


Szabó László vezérigazgató


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

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

	A tétel megnevezése	2022.12.31	Előző év(ek) módosításai	2023.12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 023 152		2 436 226
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	3 023 152	0	2 436 226
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-1 932		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	-1 932	0	0
III.	Egyéb bevételek	2 696 078		3 247 302
	<i>ebből: visszaírt értékvesztés</i>	836		1 324
05.	Anyagköltség	217 907		326 957
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 675 514		1 920 735
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	48 126		62 385
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	33 620		2 131
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 767 069		2 217 338
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+...+09.)	4 742 236	0	4 529 546
10.	Béreköltség	636 354		743 166
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	66 010		81 040
12.	Bérbírlások	79 593		89 035
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+...+12.)	781 957	0	913 241
VI.	Értékcsökkenési leírás	109 803		92 798
VII.	Egyéb ráfordítások	79 548		145 082
	<i>ebből: értékvesztés</i>	3 544		1 269
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	3 754	0	2 861
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	81 206		161 657
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+...+17.)	81 206		161 657
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékp., kölcs.) származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1		1
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+...+22.)	1		1
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	81 205		161 656
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)	84 959		164 517
X.	Adófizetési kötelezettség	3 335		5 462
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)	81 624	0	159 055

Budapest, 2024. március 25.


Szabó László vezérigazgató
KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.
Auószám: 10816772-2-42



**Kiegészítő melléklet
a 2023. december 31.-i fordulónappal
elkészített éves beszámolóhoz**

Budapest, 2024. március 25.



I. Általános kiegészítések

1.) A vállalkozás bemutatása

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

A Társaság 100 %-os tulajdonosa:

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

A Társaság internetes honlapja: www.kvzrt.hu

Az éves beszámoló aláírására, a Társaság képviselőjére jogosult:

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

A Társaság könyvviteli szolgáltatásainak irányításáért felelős személy:

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

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

A könyvvizsgálattal megbízott cég:

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

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

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt részvényeinek ismertetése:

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



A Társaság képviselőit a következők képviselik:

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

an.: Péli Erzsébet

2193 Galgahévíz, Dobó István utca 29.

Deézsi Tibor (más munkavállaló), képviselő módja: együttes

an.: Intódy Ida

2120 Dunakeszi, Szent István u. 60.

Szabó Anna (más munkavállaló), képviselő módja: együttes

an.: Juhász Anna

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, Szövöszék u. 8. 8/35.

Wagner Zoltán (más munkavállaló), képviselő módja: együttes

an.: Fejér Mária

2120 Dunakeszi, Szegély utca 1.

Kaldenecker Zoltán (más munkavállaló), képviselő módja: együttes

an.: Mráz Ilona

2367 Újhartyán, József Attila utca 62.

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

an.: Juhász Mária



1155 Budapest, Perczel Mór utca 30.

Felügyelőbizottsági tagok 2022.12.31.-én:

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

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

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

Dr. Péntes Károly
1106 Budapest Szellőrózsa u.14.

Huszt-VouszkaAndrás Norbert
1106 Budapest, Gyakorló u. 7. 3. em. 17.

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

A Társaság főbb tevékenységi körei az alábbiak:

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



2.) A számviteli politika fő vonásai:

Könyvvezetés módja:	Kettős könyvvitel rendszerében, forintban minden év január 1 – december 31-ig
Alkalmazott 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 leírása 5 év alatt történik lineáris módszerrel.

Az immateriális javaknál az amortizáció alapja a tárgyhóban meglévő állomány. Az amortizáció elszámolása az év során havonta történik.



A tárgyi eszközök értékelése

- A Zrt. több ingatlannal rendelkezik. Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik. A leírás módja lineáris és az amortizáció kulcsa 2%, kivétel a bérbe adott ingatlan, melynek egyedi döntés szerinti leírási kulcsa 5%.
- A Társaság beruházásként mutatja ki a beszerzett tárgyi eszközöket, amelyek még nem kerültek aktiválásra, üzembe helyezésre. A tárgyi eszközök beszerzési költségébe tartozó tételek, így a tárgyi eszközök bruttó értékének meghatározása a számvitelről szóló törvényben foglaltaknak megfelelően történik. Az üzembe helyezett, rendeltetésszerűen használatba vett tárgyi eszközök nyilvántartásba vétele elkülönítetten történik.
- Az amortizáció számításának kezdete az üzembe helyezés napja.
- A Társaság a 100 eFt egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a használatba vételkor egyösszegű értékcsökkenési leírásként számolja el.
- A tárgyi eszközök értékcsökkenési leírásának elszámolása a tárgyévben havonta történik.
- A Társaság év végén egyedileg értékeli a tárgyi eszközeit és ha szükséges, terven felüli értékcsökkenést számol el annak érdekében, hogy azok értéke a piaci értéket tükrözze. Értékhelyesbítést a Társaság nem alkalmaz.

A befektetett pénzügyi eszközök értékelése

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

Készletek elszámolásának módja

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

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



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

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

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

Követelések értékelése

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

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

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

Amennyiben a körülmények indokolják, a vevői követeléseket a fenti mértékektől eltérően egyedileg is minősíti a Társaság.

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 lejáratát 12 hónapnál rövidebb.

Az újonnan beszerzett értékpapírok beszerzési értékükön (vételáron) kerülnek nyilvántartásra. 2023 évben a Társaság kamatbevétel realizálása céljából rendelkezett diszkont kincstárjegyekkel.

Pénzeszközök

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



Aktív- és passzív időbeli elhatárolások

A mindenkori tényadatok birtokában a mérlegkészítés időpontjáig felmerült eredményt módosító időbeli elhatárolásokat a törvényben előírtaknak megfelelően minősíti és számolja el a Társaság. Halasztott bevételként mutatja ki a tárgyi eszközökhöz kapcsolódó kapott támogatások aktuális (értékcsökkenés ellentételezésre még fel nem használt) összegét.

A saját tőke értékelése

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

Céltartalékok

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

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

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

A kötelezettségek értékelése

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



3.) Általános tájékoztató a 2023. évi tevékenységről

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az alapító tulajdonossal az alábbi jogszabályi rendelkezésekkel összhangban kötött közszolgáltatási keretszerződés és a 2023. éves közszolgáltatási szerződés alapján látta el a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek, lakás- és nem lakás célú helyiségek üzemeltetésével, karbantartásával, felújításával, illetve egyes intézmények karbantartásával, felújításával kapcsolatos feladatokat. Ezen túlmenően ellátta a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú albetétek tulajdonosi képviseletét.

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

A felek a szerződésben meghatározták a Társaságot, mint közszolgáltatót terhelő közszolgáltatási kötelezettség tartalmát, a kompenzáció és az ellentételezés kiszámításának, ellenőrzésének és felülvizsgálatának módszerét és a kompenzáció elszámolására, valamint a közszolgáltatási tevékenység elszámolására vonatkozó szabályokat. A Társaság számlarendje a leírtaknak megfelelően került kialakításra.

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

2023 évben nem történt Állami Számvevőszéki ellenőrzés. Külső szervként a X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal Belső Ellenőrzési osztálya folytatott ellenőrzést a Társaság parkolás üzemeltetési feladataival kapcsolatosan. Az ellenőrzés lezárult, amelyet követően az észrevételezett működési hibák javítása megtörtént. Közbeszerzésre vonatkozó ellenőrzést a felügyelő bizottság megbízásából külső szakértői cég végzett. Érdemi hibára vonatkozó megállapítás nem történt.



A 2023 évet meghatározó és vészhelyzet kihirdetését okozó Ukrajnában zajló háborús helyzet Társaságunk működésének folytatására vonatkozólag nincs érdemi kihatással. A vészhelyzeti kockázat alacsony mértékét az a tény biztosítja, hogy a Társaság egy öt éves közszolgáltatási keretszerződés alapján végzi feladatait, ahol fő tevékenységünk az Önkormányzat megrendelésein alapul, annak forrásai költségvetés alapján biztosítottak.



II. A Társaság vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzete

A Társaság vagyoni struktúrájának alakulása:

adatok ezer forintban

Megnevezés	2022. XII. 31.	2023. XII. 31.	Változás
A. Befektetett eszközök	1 185 213	1 242 717	57 504
I. Immateriális javak	13 592	12 856	-736
II. Tárgyi eszközök	1 171 621	1 229 861	58 240
III. Befektetett pénzügyi eszközök			
B. Forgóeszközök	1 356 778	1 657 112	300 334
I. Készletek	2 241	5 983	3 742
II. Követelések	112 744	241 703	128 959
III. Értékpapírok	199 997	299 999	100 002
IV. Pénzeszközök	1 041 796	1 109 427	67 631
C. Aktív időbeli elhatárolások	5 299	2 798	-2 501
Eszközök összesen	2 547 290	2 902 627	355 337
D. Saját tőke	1 429 544	1 588 599	159 055
E. Céltartalékok	64 600	50 751	-13 849
F. Kötelezettségek	775 440	996 171	220 731
I. Hátrasorolt kötelezettségek			
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	112 603	132 537	19 934
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	662 837	863 634	200 797
1. Rövid lejáratú kölcsönök			
2. Rövid lejáratú hitelek			
3. Vevőktől kapott előlegek	29 262	70 826	41 564
4. Szállítók	306 062	296 173	-9 889
5. Rövid lejáratú köt. kapcs. szemben			
6. Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	327 513	496 635	169 122
G. Passzív időbeli elhatárolások	277 706	267 106	-10 600
Források összesen	2 547 290	2 902 627	355 337



A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. összvagyonát jelentő **mérleg főösszeg 2.902,6 MFt**, ami a 2022. évihez képest növekedés jelentett +355,3 MFt-tal (+13,9%). A növekedést első sorban a követelések és a forgatási célú értékpapírok állományában bekövetkező változás okozta.

A Zrt. **aktíváin** belül 57,1%-os részarányt képviselnek a forgóeszközök (előző év adata: 53,3%), valamint 42,8% a befektetett eszközök aránya (előző év 46,5%). A forgóeszközök arányának nagyobb növekedése a követelések és a rövid lejáratú értékpapírok volumenének változását tükrözi, ami a saját tőke állományának növekedése mellett ment végbe.

A befektetett eszközök meghatározó állományát a tárgyi eszközök képezik. A tárgyi eszközök állománya az év végével 1.229,9 MFt, ami az előző évihez képest 5,0%-kal nőtt.

A Zrt. a saját ingatlanjai tekintetében bérbeadási tevékenységet 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 ingatlan vagyonának nyilvántartási értéke: 1.094,3 MFt volt a fordulónapon és ez 17,1 %-os növekedést jelentett az előző évi értékhez képest. A növekedést a székházon végzett felújítási munka jelentette.

Befektetett pénzügyi eszközökkel a Társaság nem rendelkezett.

A Társaság **forgóeszközein** belül a *követeléseknek* a részaránya az összes forgóeszköz-állomány 14,6%-a (előző év adata: 8,3%), ami növekedett az előző évi arányhoz képest.

A tárgyév során a fizetési határidőn túli minősített vevői követelésekre 1,3 MFt értékvesztést (előző év: 3,5 MFt) számolt el a Társaság. A vevőkkel szembeni követelések 153,0 MFt-ot jelentettek a fordulónapon, amely 90,7 MFt-tal magasabb az előző évitől. A vevőkövetelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 141,3 MFt. volt.

A tárgyévben a pénzeszközök volumene 67,6 MFt-tal nőtt és e mellett a diszkont kincstárjegyek értéke is – amely teljesen likvid eszköznek tekinthető – 100,0 MFt.-tal növekedett. A pénzeszközök forgóeszközökön belüli aránya továbbra is jelentős. (66,9% a teljes forgóeszköz állományon belül, az előző év: 76,8%).

A fizetőképességet jól jellemző likviditási mutató értéke 1,92, ami a tavalyi 2,05-ös szinthez képest is megbízható fizetőképességi helyzetet mutat. A forgóeszközök jelentősen meghaladják az éven belüli tartozások értékét.

A **passzívákon** belül 54,7% a saját tőke, 34,3% a kötelezettségek aránya. A céltartalékok részaránya 1,7%, a passzív időbeli elhatárolásoké 9,2%. A tárgyév



során a saját tőke részaránya némileg csökkent (-1,4%), a rövid lejáratú tartozások részaránya pedig 3,7%-kal növekedett.

A saját tőke a befektetett eszközökre 127,8%-ban nyújt fedezetet, ami a hosszú távú finanszírozási elveknek megfelelő.

Az idegen források állományából 132,5 MFt-ot jelentett a hosszú lejáratú tartozások értéke, amely a kivitelezőktől visszatartott garanciális fedezetből áll. Állományuk a tárgyév során növekedett.

A kötelezettségek állományán belül meghatározó a szállítók állománya (296,2 MFt), illetve az Önkormányzati elszámolás keretében a megkapott támogatási összegekből adódó kötelezettség (190,2 MFt), valamint a szállítóktól visszatartott garanciális jellegű fedezetek összege (163,8 MFt).

A Vagyonkezelő a működése során fokozottan ügyel arra, hogy lejárt szállítói tartozásai ne keletkezzenek, adókapcsolatai rendezettek és pontosak legyenek. A közszolgáltatási feladatok kompenzációs többletét az éves beszámoló elfogadását követően kell rendeznie az Önkormányzattal.

Határidőn túli tartozása a Társaságnak nem volt.

A Társaság értékesítési **árbevétele 2.436,2 MFt** volt, ami teljes egészében belföldi relációból származott (előző év 3.023,2 MFt).

A Társaság **adózás előtti eredménye 164.5 MFt** volt, ami jelentős növekedés az előző évi eredményhez képest. Az eredményben bekövetkezett jelentős növekedést elsősorban a szabad pénzeszközök lekötéséből, állami értékpapírok jegyzéséből, illetve a látra szóló betétek kedvező kondíciókkal elért kamatbevételek okozták.

A Társaság az éves eredménye után 5,5 MFt. társasági adót állapított meg, **adózott eredménye így 159.055 eFt** lett.

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



III. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1.) A mérleghez kapcsolódó általános kiegészítések

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

2.) Befektetett eszközök

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

Az immateriális javak állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2022.12.31.	2023.12.31.	Változás	Index
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	-	-
Vagyoni értékű jogok	13.592	12.856	-736	-5,4%
Szellemi termékek	-	-	-	-
Immateriális javak	13.592	12.856	-736	-5,4%

Az év során az immateriális javakra 4.585 eFt terv szerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva. Terven felüli értékcsökkenés nem volt.

A tárgyi eszközök állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2022.12.31.	2023.12.31.	Változás	Index
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	934.324	1.094.259	159 935	117,1%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	74.880	84.424	9 544	112,7%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	44.334	40.098	-4 236	90,4%
Beruházások, felújítások	118.083	11.080	-107 003	9,4%
Tárgyi eszközök	1.171.621	1.229.861	58 240	105,0%

A tárgyév során a fenti tárgyi eszköz kategóriákban összességében 88.213 eFt terv szerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva, év közbeni átértékelés nem volt.



Értékcsökkenés elszámolás

Az értékcsökkenés lineáris módszerrel került meghatározásra és elszámolva. Az éves értékcsökkenés 92.798 eFt volt, ami az előző évi értéktől 15,5 %-kal kisebb volt. Terven felüli értékcsökkenés nem került elszámolásra.

Környezetvédelemmel kapcsolatos eszközök bemutatása

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-nek környezetvédelmi feladata áll fenn a tulajdonában álló 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 BKV Zrt.-t (jogelődje a Fővárosi Közterület Fenntartó Zrt.), valamint a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t, hogy kármentesítési monitoring tervet készítsen és erre alapozva monitoring rendszert építsen ki.

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

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

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

2021. évben került sor az I. ütem kivitelezésére megkötött vállalkozói szerződés teljesítésére. Ennek keretében elkészültek a létesítések és megszüntetések tervei, az engedélyezési eljárások, a kiviteli tervek és megtörtént a kibővített monitoring létesítmények kivitelezése is. 2021 év novemberében az eredményes műszaki átadás-átvétel megtörtént. A vízjogi, üzemeltetési engedélyek kiadása 2022 év végén történt meg, ezzel a projekt sikeresen lezárult. A monitoring rendszer üzembe helyezésére 2023 elején került sor.

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



Vagyonkezelésbe vett eszközök

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.

Befektetett pénzügyi eszközökkel a Társaság nem rendelkezik.

3.) Készletek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2022.12.31.	2023.12.31.	Változás	Index
Anyagok	0	0	-	-
Késztermékek	0	0	-	-
Áruk	2.241	5.983	3.742	267,0%
Összesen:	2.241	5.983	3.742	267,0%

A Társaság az áruk körében mutatja ki a továbbszámázandó közvetített szolgáltatásokat, amivel a fordulónapon 5.983 eFt értékben rendelkezett. Felhalmozott veszélyes hulladékokkal a Társaság nem rendelkezik. A megkötött szerződések értelmében az ilyen típusú hulladékokat szakcégekkel azonnal elszállítatja, vagy a vállalkozóknak előírja az elszállítás kötelezettségét.

4.) Követelések

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2022.12.31.	2023.12.31.	Változás	Index
Követelések áruszállításból, szolgáltatásokból (vevők)	62.308	153.043	90.735	245,6%
Egyéb követelések	50.436	88.660	38.224	175,8%
Összesen:	112.744	241.703	128.959	214,4%

A vevői követelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 141,3 MFt-ot tett ki. A vevőállomány összességében növekedett, a kétes kintlévőségek állománya érdemben nem változott.



Az egyéb követelések összetétele az alábbi módon alakult:

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2022.12.31.	2023.12.31.
Szállítóknak adott előlegek	37.856	68.667
Lakásvásárlásra adott dolg.kölcsön	103	5
Adókövetelések	2.253	1.867
Kapott előleg áfa rész	6.352	15.392
Munkavállalói követelések	944	408
Egyéb ki nem emelt követelések	2.928	2.321
Összesen:	50.436	88.660

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

5.) Tárgyidőszaki elszámolt értékvesztés alakulása

VÁLTOZÁS	Befektetett pénzügyi eszközök	Készletek	adatok ezer forintban	
			Követelések	Értékpapírok (forgat. célú)
Értékvesztés nyitó állománya	-	-	32.817	-
Növekedés			1.269	
Csökkenés (és kivezetés)			24.429	
Záró állomány	-	-	9.657	-

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

6.) Értékpapírok

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



7.) Pénzeszközök

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2022.12.31.	2023.12.31.	Változás	Index
Pénztár	734	665	-69	90,6%
Bankbetétek	1.041.062	1.108.762	67.700	106,5%
Összesen:	1.041.796	1.109.427	67.631	106,5%

A Társaság pénzeszközeinek záró értéke 1.109,4 MFt volt a fordulónapon, ami az előző évi záró állományhoz képest növekedést mutat 67,6 MFt értékben (+6,5%). A II. számú mellékletben található Cash-flow kimutatás mutatja be a pénzeszközök állományváltozásának részletesösszetevőit.

8.) Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2023.12.31.	Esedékesség
Szoftver support díjak (ktg akt.elh)	523	2024-2025
Biztosítási díjak (költség akt.elh)	327	2024
Közüzemi díjak (költség akt.elh)	8	2024
Egyéb költségek (költség akt.elh)	346	2024
Kapott kamatok aktív elhatárolása	1.594	2024
Összesen:	2.798	

A tárgyévben elszámolt, de a következő évre eső költségek 2.798 eFt. értékben merültek fel. A szoftver support díjak 2025 évig arányosan kerülnek feloldásra. A meglévő diszkont kincstárjegyek időarányos tárgyévre eső kamata 1.594 eFt. értékben került elhatárolásra.



9.) Saját tőke

Jogcím	Nyitó	Növekedés	adatok ezer forintban	
			Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	1.160.000			1.160.000
Tőketartalék	47.476			47.476
Eredménytartalék	140.444	81.624		222.068
Lekötött tartalék				
Értékelési tartalék				
Adózott eredmény	81.624	159.055	81.624	159.055
Saját tőke	1.429.544	240.679	81.624	1.588.599

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

10.) Céltartalékok

Jogcím	Nyitó	Növekedés	adatok ezer forintban	
			Csökkenés	Záró
Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-	-	-
Céltartalék a jövőbeni költségekre				
Jogi ráfordítások	7.100		4.194	2.906
Környezetvédelmi ráfordítások	45.500		9.000	36.500
Ismétlődő jellegű karb. feladatok	12.000		655	11.345
Összesen:	64.600		13.849	50.751

A céltartalékok nyitó állománya 64,6 MFt. volt, amely a tárgyév során 13,8 MFt-tal csökkent. A csökkenés a BKM Zrt.-vel történő költségmegosztási egyezség miatt következett be. A fordulónapi záró céltartalék állomány 50,8 MFt. volt. A meghatározó tartalék elem a környezetvédelmi ráfordítások fedezetére szolgál. A Vagyonkezelőnek környezetvédelmi felelőssége van, a tulajdonában lévő ún. Gergely bánya tekintetében, mely több évvel ezelőtt a bányaművelést követően kommunális és vegyes hulladék lerakóként működött.

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



várhatóan növekvő környezetvédelmi költségek forrásainak megteremtéséről, céltartalékok képzéséről.

11.) Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettséggel a Társaság nem rendelkezik.

12.) Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása

2023. évben a hosszú lejáratú kötelezettséget a vállalkozóktól visszatartott felújítási munkákkal kapcsolatos garancia állomány jelentette. Lejáratuk éven túli esedékességű. Az állomány fordulónapon kimutatott összege 132,5 MFt. Az előző évhez képest 19,9 MFt-tal növekedett a hosszú lejáratú kötelezettségek között kimutatott értékük. A tárgyévben az egy éven belül esedékessé váló garanciális kötelezettségekre eszközölt visszatartások át lettek sorolva a rövid lejáratú kötelezettségek állományába.

13.) Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2022.12.31.	2023.12.31.	Változás	Index
Vevőktől kapott előlegek	29 262	70 826	41 564	242,0%
Kötelezettségek áruszállításból	306 062	296 173	-9 889	96,8%
Egyéb rövid lejáratú köt.	327 513	496 635	169 122	151,6%
<i>ebből:</i>				
<i>Rövid lej. szállítói biztosítékok</i>	<i>96 135</i>	<i>156 692</i>	<i>60 557</i>	<i>163,0%</i>
<i>Kapott kauciók</i>	<i>62 271</i>	<i>68 470</i>	<i>6 199</i>	<i>110,0%</i>
<i>Adók, járulékok</i>	<i>28 215</i>	<i>39 701</i>	<i>11 486</i>	<i>140,7%</i>
<i>Jövedelem elszámolás</i>	<i>34 804</i>	<i>40 624</i>	<i>5 820</i>	<i>116,7%</i>
<i>Kompenzációval kapcs. köt.</i>	<i>105 118</i>	<i>190 166</i>	<i>85 048</i>	<i>180,9%</i>
Összesen:	662 837	863 634	200 797	130,3%

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

14.) Egyes kötelezettségek bemutatása

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



15.) Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2023.12.31.	Esedékesség
Következő év(ek)re előírt prémium, jutalom közterheivel együtt	43.759	2024 év
Könyvvizsgálati díj	1.201	2024 év
Halasztott bevételek	222.146	2024 évtől
Összesen:	267.106	

A Társaság halasztott bevételeket a tárgyi eszköz fejlesztéseire kapott vissza nem térítendő támogatások kapcsán 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).

A Társaság a közszolgáltatási feladatainak ellátásának fedezetére az Önkormányzattól támogatásban részesül, amelyet az egyéb bevételei között számol el és amelynek költségelszámolását elkülönítetten, a saját gazdálkodási tevékenységétől elkülönítve 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 saját nevében bonyolítja és számlázza tovább az Önkormányzat részére. A végzett beruházások ráfordításait közvetített szolgáltatásként számolja el a nettó árbevétel elszámolásával egyidejűleg.

A Társaság által végzett 2023. 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 2023. évben 2.436,2 M Ft értékesítési árbevételt ért el, ami az előző évi árbevételtől 19,4%-kal maradt el. A változás az önkormányzati fejlesztési projektek volumenének csökkenésével magyarázható.



Az árbevétel főbb tevékenységi bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

Tevékenység	adatok ezer forintban	
	Érték	%
Saját tevékenység árbevétele - bérbeadás	170.837	7,0
Saját tevékenység árbevétele - társasházkezelés	28.953	1,2
Saját tevékenység árbevétele - ingatlan eladás	6.535	0,3
Saját tevékenység árbevétele –nyújtott szolgáltatások	12.558	0,5
Felhalmozási feladatok, projekt kivitelezés nettó árbevétele	2.207.055	90,6
Egyéb közvetített szolgáltatások	10.288	0,4
Összesen	2.436.226	100,0

Árbevétel kapcsolt féllel szemben nem keletkezett.

Export árbevétellel nem rendelkezett a Társaság.

3.) Egyéb bevételek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2022.12.31.	2023.12.31.	Változás	Index
Közszolgáltatásra kapott támogatás	2 670 534	3 144 582	474 048	117,8%
Halasztott bevételek feloldása	11 651	15 198	3 547	130,4%
Céltartalék felhasználás	-	13 849		
Visszaírt értékvesztés	836	1 324	488	158,4%
Különféle egyéb bevételek	13 057	72 349	59 292	554,1%
Összesen:	2 696 078	3 247 302	551 224	120,4%

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 -549,7 MFt értékben csökkent, amely -19,9%-os változásnak felelt meg. A változás a nettó árbevételek párhuzamos csökkenése mellett következett be és az önkormányzati felhalmozási típusú feladatok volumenének változásával magyarázható.

A személyi jellegű ráfordítások +131,3 MFt-tal, azaz +16,8%-kal növekedtek a tárgyév során.

Az éves értékcsökkenési leírás az év során -17,0 MFt.-tal, változott.

Jelentős tételek:

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

Megnevezés	Érték
Közszolgáltatás karbantartási díjak	739 449 016
Közszolgáltatás egyéb szolgáltatási díjak (pl. őrzés, közüzemi díjak, hulladék elszállítás, takarítás, zöldterület gondozás, csatornadíjak, távhődíj...)	596 159 920
Közszolgáltatás közös költség	305 071 818
Jogi képviselő költsége	78 375 880
Egyéb igénybevett szolgáltatási díjak	39 973 214
Közszolgáltatás hatósági díjak	39 886 485
Társasházi közös költségek	31 430 221
Szoftver bérlet / előfizetési díj	17 185 839
Postaköltség	16 857 965
Szoftver karbantartás / rendszerkövetés	14 989 898
Bankköltségek	13 143 170
Mérnöki tevékenység, műszaki tervezések díjai, szakértői tevékenység	12 809 540
Takarítási költségek	12 805 480



5.) Egyéb ráfordítások

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2022.12.31.	2023.12.31.	Változás	Index
Céltartalék képzés	12 000	-		
Követelések értékvesztése	3 544	1 269		
Adóráfordítások	61 841	88 560		
Káresemény, kártérítés	396	3		
Különféle egyéb ráfordítások	1 767	55 250		
Összesen:	79 548	145 082		

Jelentős arányú változás a céltartalékok körében, az adóráfordítások körében, valamint az egyéb tételek körében következett be. 2022 évtől –jogsabályi változások hatására– az arányosítással számított vissza nem igényelhető áfa összegét az egyéb ráfordítások között kell elszámolni. Az egyéb tételek között a meghatározó tétel az Önkormányzat részére továbbított, BKM Zrt.-től befolyt kártérítési összeg volt.

6.) Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság a tárgyév során jelentős pénzügyi bevételeket realizált. A kamatszintek az év során magas szinten alakultak és a szabad pénzállományt a Társaság a lehetőségekhez igazodva lekötötte, vagy állampapírba fektette. A Társaság hitelállománnyal nem rendelkezett az év során egyszer sem, így kamatráfordítások nem keletkeztek. A pénzügyi műveletek eredménye 161,7 MFt. lett az év során.

7.) Jelentős összegű hibák eredményre, vagyona gyakorolt hatásai

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

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

A Társaság számviteli politikájában rögzítésre kerültek a kivételes nagyságú és előfordulású tételek minősítési kritériumai. 2023. évben a leírtaknak megfelelő rendkívüli esemény nem történt. Kivételes előfordulású, vagy kivételes összegű



egyedi tételek /azaz az adott évi összes bevétel15%-át (876.778 eFt.-ot) egyedileg elérő, vagy meghaladó tételek/ nem keletkeztek a tárgyév során.

9.) Adóalap módosító tételek bemutatása

adatok ezer forintban

Adózás előtti eredmény	164.517	
	Növelő tételek	Csökkentő tételek
Korábbi évek veszteség felhasználása		60.688
Értékcsökkenési leírás elszámolása	92.798	123.132
Terven felüli értékcs. leírás (selejtezés)	42	
Nyilvántartásból kivezetett eszk. nettó értéke	742	42
Nem a vállalkozás érdekében felmerült...	400	
Megállapított bírság	300	
Céltartalék képzés, feloldás		13.849
Közhasznú szervezetnek adott támog. (20%)		140
Követelés értékvesztés, visszairás	1.269	1.324
Értékvesztett köv.befolyás/Behajthat köv.	178	382
Módosító tételek összesen	95.729	199.557
Adóalap	60.689	
Számított adó		5.462
Adókedvezmény		
Fizetendő Társasági adó	5.462	
Adózott eredmény	159.055	

A 2023. 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 105 fő volt (előző év: 102 fő), a tárgyidőszaki bérköltségük 743.166 eFt volt (előző év: 636.354 eFt).

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

	Megnevezés		Éves átlagos állományi létszám (fő)	Bérköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifiz. (eFt)
	Létszám és kereset állománycsoportok szerint				
1	Teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	23	107 299	16 956
2		Szellemi	64	531 757	57 630
3		Össz(1+2)	87	639 056	74 586
4	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	2	5 301	652
5		Szellemi	16	88 427	5 802
6		Össz (4+5)	18	93 728	6 454
7	Fizikai fogl. össz. (1+4)		25	112 600	17 608
8	Szellemi fogl. össz (2+5)		80	620 184	63 432
9	Állományba nem t. mváll.			10 382	
10	Mindösszesen (7+8+9)		105	743 166	81 040

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

Szociális hozzájárulási adó	77 508
Rehabilitációs hozzájárulás	10 858
Fizetett táppénz	669
összesen:	89 035

A Társaságot a vezérigazgató irányítja, ellenőrzését 2014 október 31.-től öt tagú Felügyelő Bizottság látja el.

Felügyelő Bizottság részére elszámolt tiszteletdíj: 11.160 eFt

Vezérigazgató bruttó járandóságának összege: 31.500 eFt

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

2023. évben nem történt egyéb kifizetés (előleg, kölcsön, stb.) vezető tisztségviselők részére. A Társaságnak korábbi vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági taggal kapcsolatos nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs.



2023. évben 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 2023 évre	3.374.219	3.144.582	229.637*

* 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 2023.12.31.-én a következő volt:

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

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

Jelen kiegészítő mellékletben ismertetett adatok és az időszaki beszámoló a Társaság 2023. év december 31. napjáig folytatott gazdálkodásáról átfogó, megbízható, teljes körű és a valóságos helyzetet tükröző képet mutat. A Számviteli törvény által további előírt, de jelen mellékletben nem szereplő információ azért nem került bemutatásra, mert a Társaságnál ilyen jellegű tételek nem fordultak elő.

Jóváhagyta:

Szabó László

Vezérigazgató

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt

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



Tárgyi eszközök és immateriális javak tárgyévi állományváltozásai:

I.sz. melléklet

adatok forintban

Tétel megnevezése	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Vagyoni értékű jog bruttó értéke	69 545 504	3 849 550	0		73 395 054
Szellemi termék bruttó értéke	48 913 829	0	0		48 913 829
Ingatlanok bruttó értéke	1 662 847 539	211 998 499	0		1 874 846 038
Műszaki berendezések, járművek bruttó értéke	197 407 652	33 263 382	3 755 246		226 915 788
Egyéb berendezések bruttó értéke	198 901 131	8 936 121	5 201 446		202 635 806
Beruházások, beruházásra adott előlegek	118 083 370		107 002 913		11 080 457
Bruttó érték összesen:	2 295 699 025	258 047 552	115 959 605		2 437 786 972
Vagyoni értékű jog értékcsökkenése	55 953 944	4 584 622	0		60 538 566
Szellemi termék értékcsökkenése	48 913 829	0	0		48 913 829
Ingatlanok értékcsökkenése	728 523 625	52 063 683	0		780 587 308
Műszaki berendezések, járművek értékcsökk.	122 527 523	23 019 329	3 055 246		142 491 606
Egyéb berendezések értékcsökkenése	154 567 312	13 129 896	5 158 989		162 538 219
Értékcsökkenés összesen:	1 110 486 233	92 797 530	8 214 235		1 195 069 528
Vagyoni értékű jog nettó értéke	13 591 560	-735 072	0		12 856 488
Szellemi termék nettó értéke	0	0	0		0
Ingatlanok nettó értéke	934 323 914	159 934 816	0		1 094 258 730
Műszaki berendezések, járművek nettó értéke	74 880 129	10 244 053	700 000		84 424 182
Egyéb berendezések nettó értéke	44 333 819	-4 193 775	42 457		40 097 587
Beruházások, beruházásra adott előlegek	118 083 370	0	107 002 913		11 080 457
Nettó összesen:	1 185 212 792	165 250 022	107 745 370		1 242 717 444



II. sz. melléklet

A Társaság Cash-Flow kimutatása

adatok ezer forintban

Sorsz.	Megnevezés	2022. év	2023. év	Eltérés
I.	MŰKÖDÉSI CASH FLOW (1-13. sor)	-123 277	199 641	322 918
1.a	Adózás előtti eredmény	84 959	164 517	79 558
	<i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rend. tám.</i>			0
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	0	1 100	1 100
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1.a + 1.b)	84 959	165 617	80 658
2.	Elszámolt amortizáció	109 803	92 798	-17 005
3.	Elszámolt értékveszt., visszairás, terven felüli écs	2 708	-13	-2 721
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	12 000	-13 849	-25 849
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-234	500	734
6.	Szállítói kötelezettség változása	28 874	-9 889	-38 763
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	-151 947	210 686	362 633
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	8 152	-10 600	-18 752
9.	Vevőkövetelés változása	-52 621	-90 821	-38 200
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélk.) vált.	-162 775	-141 827	20 948
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	1 139	2 501	1 362
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-3 335	-5 462	-2 127
13.	Fizetett osztalék, részesedés	0	0	0
II.	BEFEKTETÉSI CASH FLOW (14-18. sor)	-52 470	-150 844	-98 374
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-52 822	-151 044	-98 222
15.	Befektetett eszközök eladása	234	200	-34
16.	Hosszú lej.nyújtott kölcsön, elh. bankbetét törl,bevéáltása	118	0	-118
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elh. bankbetétek			0
18.	Kapott osztalék, részesedés	0	0	0
III.	FINANSZÍROZÁSI CASH FLOW (19-27. sor)	32 755	18 834	-13 921
19.	Részvénykibocs., tőkebevonás (tőkeemelés) bev.	0	0	0
20.	Kötvény és hitelviszmeget. értékpapír kib. bev.			0
21.	Hitel és kölcsön felvétele	0	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0	0
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	0	0	0
24.	Kötvény és hitelviszmeget. értékpapír visszafiz.			0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	0	-1 100	-1 100
27.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása	32 755	19 934	-12 821
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	-142 992	67 631	210 623
28.	Devizás pénzeszközök átértékelése			0
V.	Pénzeszközök mérleg sz. változása (IV+28. sor)	-142 992	67 631	210 623



III. sz. melléklet

Közszolgáltatási tevékenység és saját tevékenység gazdálkodási adatai

Megnevezés	Közszolgáltatási tevékenység			adatok ezer forintban Saját tevékenység		
	2022 év	2023 év	Index	2022 év	2023 év	Index
Értékesítés nettó árbev.	2.756.331	2.207.055	80,1%	266.820	229.171	85,9%
Aktivált saját. telj. értéke				-1.932		0,0%
Egyéb bevételek	2.681.242	3.156.660	117,7%	14.836	90.641	611,0%
Anyagjellegű ráfordítások	4.644.054	4.432.427	95,4%	98.180	97.120	98,9%
Személyi jellegű ráford.	704.767	828.966	117,6%	77.191	84.275	109,2%
Értékcsökkenési leírás	45.304	32.898	72,6%	64.499	59.900	92,9%
Egyéb ráfordítások	43.448	69.425	159,8%	36.100	75.658	209,6%
Pénzügyi bevételek				81.206	161.658	199,1%
Pénzügyi ráfordítások				1	1	100,0%
Adózás előtti eredmény	0	0		84.959	164.517	193,6%



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.

2023. december 31.-i fordulónappal

elkészített éves beszámolójához

Budapest, 2024. március 25.

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 2023. évi éves közszolgáltatási szerződés (a továbbiakban együtt: Szerződések) alapján látta el 2023. évben a feladatai jelentős részét. A Szerződések szerint a Vagyonkezelő látja el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, illetve pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási, beruházási feladatait, továbbá a parkolásüzemeltetéssel kapcsolatos feladatokat. A közszolgáltatási tevékenység elvégzéséért a Vagyonkezelő a kompenzációt ellentételezés formájában nyújtott támogatásként kapja az Önkormányzattól.

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

A Vagyonkezelő a Ceglédi utca 30. szám alatti székhelyén működik leginkább, illetve a Parkolásüzemeltetési Iroda a Gépmadár utca 2-8. telephelyen végzi a feladatát. 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 Projektlebonyolító irodája, a Vagyonkezelő Bérlemény-ellenőrzési csoportja, illetve a Szervezési és üzemeltetési igazgatóság néhány munkatársa, míg a fennmaradó irodákat és a gazdasági épületben található helyiségeket, üresen álló gépjármű beállókát a Vagyonkezelő bérbe adja, piaci alapon hasznosítja.

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

1. A 2023. év eredményei

A 2023. évben közel bruttó 5,5 MrdFt értékben tervezett az Önkormányzat fejlesztési feladatokat. A beruházási keretből mintegy 2,8 MrdFt összeg került tényleges pénzügyi rendezésre, a fennmaradó 2,7 MrdFt összeg kapcsán pályázatás zajlott vagy már szerződéssel rendelkezünk.

A 2023. évi eredményeink:

- elvégeztük az Önkormányzat több nagy volumenű beruházását:
 - elkezdjük az Óhegy parki játszó-, pihenő- és sportterület fejlesztését, összesen br. 800 MFt értékben;
 - elvégeztük az Újhegyi Uszoda és Strandfürdő területén a kiszolgáló épület megépítését br. 372 MFt értékben;
 - két ütemben felújítottuk az Újhegyi orvosi rendelőt (részben támogatott beruházás) br. 930 MFt értékben;
 - járdákat újítottunk fel összesen br. 280 MFt összegben;
 - több ütemben végezzük el (már 2021-ben elkezdődött) a KÖKERT Kft. Serpenyő utcai telephelyének kialakítását, a 2023. évet érintő fedezet br. 153 MFt
 - elvégeztük a Kőbányai Gyöngyike Bölcsőde és Óvoda valamint a Gyermeksziget Bölcsőde és Csodafa Óvoda fűtőkorszerűsítését, összesen br. 379 MFt összegben
 - felújítottuk a Kőbányai Aprajafalva Bölcsőde és Aprók Háza Óvoda homlokzatát br. 378 M Ft értékben, valamint a Bölcsődében található konyha is felújításra került br. 158 MFt értékben
 - 250 M Ft értékben önkormányzati épületeken végeztünk részleges felújítást;
 - lakásokat újítottunk fel br. 127 MFt értékben.
- a 2023. évben az Önkormányzat – Vagyonkezelő által lebonyolított – összes beruházási és felújítási feladatát határidőre és költségkereten belül valósítottuk meg;
- felújítottuk a Ceglédi u. 30. irodaépületünk homlokzatát;
- tovább folytattuk a Vagyonkezelő szabályzatainak a felülvizsgálatát, figyelembe véve és biztosítva a magasabb rendű jogszabályok változásához való illeszkedést;
- befejeződött, és aktiválásra került a Gergely bánya területén végzett beruházás, amelynek bruttó könyv szerinti értéke meghaladja a 100 MFt-t;
- 3 db gépjárműtárolót vásároltunk meg a Gergely bánya területén;
- 1 db gépjárművet vásároltunk;
- a számítástechnikai park szükséges cseréje megtörtént.

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

adatok ezer forintban

	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év
Befektetett eszközök értéke	1 258 946	1 265 667	1 227 919	1 245 045	1 242 312	1 185 213	1 242 717
Forgóeszközök értéke	1 312 391	1 686 699	1 738 825	1 882 965	1 287 082	1 356 778	1 657 112
Követelések	147 802	423 880	524 251	175 707	64 611	112 744	241 703
Saját tőke	1 330 269	1 336 849	1 341 223	1 343 954	1 347 920	1 429 544	1 588 599
Kötelezettségek	933 430	1 265 803	1 347 553	1 553 916	865 758	775 440	996 171

2. Bevételek – Ráfordítások

adatok ezer forintban

	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év
Bevételek	3 403 695	5 138 785	7 092 736	4 305 856	4 608 533	5 800 436	5 845 185
Ráfordítások	3 398 126	5 132 205	7 088 361	4 303 125	4 604 567	5 718 812	5 686 130
Eredmény	5 569	6 580	4 375	2 731	3 966	81 624	159 055

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

Az Önkormányzat 2023. 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.

A 2023. év eredményének jelentős hányadát a szabad pénzeszközök lekötéseiből szerzett kamatok teszik ki: diszkont kincstárjegyek vásárlásával, illetve az átmeneti szabad pénzeszközök lekötésével igyekeztünk a kedvező kamatkörnyezetet kihasználni és így pénzügyi bevételeinket növelni.

3. Humán erőforrások alakulása

A munkavállalói létszám a működéshez szükséges felmért munkaerőigény szerint alakult. 2023. december 31. napján 110 fő volt a munkavállalói létszámunk (előző év 104 fő).

A Vagyongézelőnél a kor, nemek és iskolai végzettség szerinti megoszlás – a 2023. december 31-i napi állapotot figyelembe véve – az alábbiak szerint alakult:

Korcsoport	Nem	
	Nő	Férfi
0 - 14	0	0
15 - 24	2	4
25 - 49	18	17
50 - 64	27	17
65 - 79	6	16
80+	0	3
Mindösszesen:	53	57

KŐBÁNYAI VAGYONGÉZELŐ ZRT.										
2023.év	Iskolai végzettség			Belépők	Kilépők	Nyugdíjas		Portaszolgálat		Tanulmány
Létszám	Felsőfokú	Középfokú	Alapfokú			50 év feletti	65 év feletti	Gergely	Telephely	
110 fő (ebből munkajogi állományban 0 fő)	31 fő	76 fő	3 fő	14 fő	8 fő	8 fő	23 fő	6 fő	4 fő	1 fő

A 2023. évhez képest jelentős változás nem történt sem a nemek szerinti összetétel, sem a végzettséget tekintve. Az év során 8 fő lépett ki, és 14 új kollégát vettünk fel.

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

4. Környezetvédelem

A Vagyongézelőnek 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 (BKM Zrt., korábbi Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt.) együtt a Kőbányai Vagyongézelő 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 Vagyongézelő 100%-os tulajdonosa 2020. év végén 120.000 eFt támogatást hagyott jóvá a Vagyongézelő részére.

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

- meglévő monitoring rendszer kibővítése, új vizsgálópontok kiépítése, térbeli kiterjesztése,
- 8 db régi kút megszüntetése (490 fm); 16 db új kút létesítése (750 fm),
- 11 db megmaradó kút felújítása (462 fm),
- 1 db gázkút helyreállítása,

- 11 db süllyedésmérő pont kiépítése tervezéssel, engedélyezéssel, kivitelezéssel és üzembehelyezéssel.

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

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.

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

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

A Vagyonkezelőnél nem működik munkavállalói részvényesi program.

6. Fordulónap utáni lényeges események

A mérleg fordulónap utáni lényeges esemény, hogy az Önkormányzat 2/2024. (II.22.) számú rendeletében meghatározta a 2024. évi költségvetését, amelyben az Önkormányzat fedezetet biztosít a Vagyonkezelő 2024. évi kompenzációjára.

7. Kutatás, kísérleti fejlesztés

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

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

8. Kockázatkezelési politika

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

9. Pénzügyi instrumentumok hasznosítása

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

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

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

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

11. Főbb pénzügyi mutatók

<i>Mutatószámok a társaság vagyoni helyzetének átfogó jellemzéséhez</i>				
Sor- szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2022	2023
			Mutató- szám (%)	Mutató- szám (%)
1.	Tartósan befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	46,53	42,81
2.	Eszközök fordulatszáma	$\frac{\text{Nettó árbevétel} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	118,68	83,93
3.	A tőke szerkezete	$\frac{\text{Jegyzett tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	45,54	39,96
4.	Forgóeszközök aránya	$\frac{(\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhat.}) \times 100}{\text{Összes eszköz}}$	53,47	57,19
5.	Saját tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	56,12	54,73
6.	Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Befektetett eszközök}}$	120,61	127,83
7.	A tőke hatékonysága	$\frac{\text{Adózott eredmény} \times 100}{\text{Saját tőke}}$	5,71	10,01

<i>Mutatószámok a társaság pénzügyi, likviditási helyzetének átfogó jellemzéséhez</i>				
Sor- szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2022	2023
			Mutató- szám (%)	Mutató- szám (%)
1.	Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Kötelezettségek}}$	174,97	166,35
2.	Rövidtávú likviditás (1)	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	204,69	191,88
3.	Rövidtávú likviditás (2)	$\frac{(\text{Forgóeszköz} - \text{követelések}) \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	187,68	163,89
4.	Gyorsráta	$\frac{\text{Likvid pénzeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	157,17	128,46
5.	Dinamikus likviditás	$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	0,57	0,33

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 2024. évre tervezett, mindennapi munkánk mellett megvalósítandó, nagyobb volumenű feladataink az Önkormányzat finanszírozásában megvalósuló nagy beruházások megvalósítása (útfelújítások, Kőbányai Gézengúz Óvoda homlokzat és udvarfelújítása, Gyermekjóléti Központ teljes felújítása, Királydombi vízelvezetés kiépítése, Kőbányai Gyermeksziget Bölcsőde és Csodafa Óvoda udvarfelújítása, a KŐKERT Kft. Serpenyő utcai telephely kialakításának III. üteme, Árpa utcai csomópont építése, a Sportligetben aszfalt járdák felújítása, új térkő járdák építése, vizes játszótér kialakítása, nagy kutyafuttató kialakítása a Bányató utcában parkoló építése, a KÖSZI melletti parkoló felújítása, a Harmat utca 166-168. „Lavotta dühöngő” felújítása, Kőbányai Kiskakas Óvoda vízhálózat fejlesztése).

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:



Szabó László

Vezérigazgató

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1107 Budapest, Ceglédi utca 30.
Adószám: 10816772-2-42

1.