

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

Iktatószám:
AL4074-01/2021

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztem a **Kőbányai Vagyonkezelő Zrt**, cégjegyzékszám 01-10-042140 ("a Társaság") 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben

eszközök és források egyező végösszege	3 136 336 E Ft
az adózott eredmény	2 731 E Ft nyereség

az eszközök és források egyező végösszege, az adózott eredmény 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 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2020. 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. 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2020. 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, 2021. március 31.

Eszenyiné Fekete Ágnes
üzgyvezető 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.

2020.12.31

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2021. március 31.



Szabó László
vezérigazgató


KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Bp., Ceglédi út 30.
6.

MÉRLEG "A" változat - Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	1 227 919	0	1 245 045
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	4 118	0	35 674
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
3. Vagyoni értékű jogok	4 118		5 176
4. Szellemi termékek			30 498
5. Üzleti vagy cégérték			
6. Immateriális javakra adott előlegek			
7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 222 131	0	1 208 747
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 094 291		1 053 277
2. Műszaki berendezések, gépek járművek	74 094		99 030
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	50 263		52 883
4. Tenyészállatok			
5. Beruházások, felújítások	3 483		3 557
6. Beruházásokra adott előlegek			
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	1 670		624
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	1 670		624
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
B. FORGÓESZKÖZÖK	1 738 825	0	1 882 965
I. KÉSZLETEK	3 580	0	1 932
1. Anyagok	500		
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
4. Késztermékek	1 932		1 932
5. Áruk	1 148		
6. Készletekre adott előleg			
II. KÖVETELÉSEK	524 251	0	175 707
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	456 107		57 444
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	68 144		118 263
7. Követelések értékelési különbözete			
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
2. Jelentős tulajdoni részesedés			
3. Egyéb részesedés			
4. Saját részvények, saját üzletrészek			
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
6. Értékpapírok értékelési különbözete			
IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 210 994	0	1 705 326
1. Pénztár, csekkek	984		621
2. Bankbetétek	1 210 010		1 704 705
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	9 523	0	8 326
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	45		2 537
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	9 478		5 789
3. Halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 976 267	0	3 136 336

MÉRLEG "A" változat - Források (passzívák)

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
D. SAJAT TŐKE	1 341 223	0	1 343 954
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	129 372		133 747
V. Lékötött tartalék			
VI. Értékelési tartalék			
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII. Adózott eredmény	4 375		2 731
E. CÉLTARTALÉKOK	27 500	0	51 500
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	27 500		51 500
3. Egyéb céltartalék			
F. KÖTELEZETTSÉGEK	1 347 553	0	1 553 916
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni visz. lévő váll. szemben			
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben			
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	162 229	0	162 506
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	162 229		162 506
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 185 324	0	1 391 410
1. Rövid lejáratú kölcsönök			
<i>ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>			
2. Rövid lejáratú hitelek			
3. Vevőktől kapott előlegek	32 359		76 075
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	754 929		626 370
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	398 036		688 965
10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	259 991	0	186 966
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	26 525		
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	44 159		29 430
3. Halasztott bevételek	189 307		157 536
FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 976 267	0	3 136 336

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	4 594 380		1 893 868
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	4 594 380	0	1 893 868
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	2 498 343		2 411 883
	<i>ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>11 158</i>		<i>763</i>
05.	Anyagköltség	133 371		125 957
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 772 089		1 624 842
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	49 858		60 168
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			1 109
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 325 846		1 674 337
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+...+09.)	6 281 164	0	3 486 413
10.	Béreköltség	498 900		518 680
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	60 756		57 101
12.	Bérfelrakások	96 276		86 709
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+...+12.)	655 932	0	662 490
VI.	Értékcsökkenési leírás	98 534		90 983
VII.	Egyéb ráfordítások	52 685		62 778
	<i>ebből: értékvesztés</i>	<i>5 552</i>		<i>5 850</i>
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	4 408	0	3 087
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékp., kölcs.) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1		105
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	12		
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+...+17.)	13		105
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	1		
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	45		
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+...+22.)	46		0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-33		105
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)	4 375		3 192
X.	Adófizetési kötelezettség			461
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)	4 375	0	2 731



**Kiegészítő melléklet
a 2020. december 31.-i fordulónappal
elkészített éves beszámolóhoz**

Budapest, 2021. március 31.



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 3.300.000 Ft + ÁFA.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt részvényeinek ismertetése:

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



A Társaság képviselőitől jogosultak:

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, 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 2020.12.31.-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 Felügyelő-bizottságot 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:

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

A könyvvizetés és a beszámoló pénzneme:

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

A Társaság konszolidált mérleg készítésére nem kötelezett.

A Társaság 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, hasznélvezet 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. 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 lejárattal) 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 visszairás utáni új könyv szerinti érték azonban nem haladhatja meg az eredeti bekerülési értéket. A számviteli nyilvántartásban az értékvesztés összegét az egyéb ráfordítások között, a visszaírt értékvesztés összegét az egyéb bevételek között számolja el a Társaság. Az értékvesztés elszámolására évente egy alkalommal, a zárlati munkák keretében kerül sor.

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

Követelések értékelése

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

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

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

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

Az értékpapírok értékelése

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

Az újonnan beszerzett értékpapírok beszerzési értékükön (vételáron) kerülnek nyilvántartásra. 2020-ban értékpapírok beszerzésére nem került sor.

Pénzeszközök

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



Aktív- és passzív időbeli elhatárolások

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

A saját tőke értékelése

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

Céltartalékok

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

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

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

A kötelezettségek értékelése

- A vevőtől kapott előleget a visszafizetendő összegben kell kimutatni.
- Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó 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 2020. évi tevékenységről

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az alapító tulajdonossal az alábbi jogszabályi rendelkezésekkel összhangban kötött közszolgáltatási keretszerződés és a 2020. 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. 2020 évben gazdálkodásra vonatkozó ellenőrzést a felügyelő bizottság megbízásából külső szakértői cég végzett.



II. A Társaság vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzete

A Társaság vagyoni struktúrájának alakulása:

adatok ezer forintban

Megnevezés	2019. XII. 31.	2020. XII. 31.	Változás
A. Befektetett eszközök	1 227 919	1 245 045	17 126
I. Immateriális javak	4 118	35 674	31 556
II. Tárgyi eszközök	1 222 131	1 208 747	-13 384
III. Befektetett pénzügyi eszközök	1 670	624	-1 046
B. Forgóeszközök	1 738 825	1 882 965	144 140
I. Készletek	3 580	1 932	-1 648
II. Követelések	524 251	175 707	-348 544
III. Értékpapírok			0
IV. Pénzeszközök	1 210 994	1 705 326	494 332
C. Aktív időbeli elhatárolások	9 523	8 326	-1 197
<i>Eszközök összesen</i>	2 976 267	3 136 336	160 069
D. Saját tőke	1 341 223	1 343 954	2 731
E. Céltartalékok	27 500	51 500	24 000
F. Kötelezettségek	1 347 553	1 553 916	206 363
I. Hátrasorolt kötelezettségek			0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	162 229	162 506	277
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 185 324	1 391 410	206 086
1. Rövid lejáratú kölcsönök			0
2. Rövid lejáratú hitelek			0
3. Vevőktől kapott előlegek	32 359	76 075	43 716
4. Szállítók	754 929	626 370	-128 559
5. Rövid lejáratú köt. kapcs. szemben			0
6. Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	398 036	688 965	290 929
G. Passzív időbeli elhatárolások	259 991	186 966	-73 025
<i>Források összesen</i>	2 976 267	3 136 336	160 069



A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. összvagyonát jelentő **mérleg főösszeg 3.136,3 MFt**, ami a 2019. évihez képest 160,1 MFt-tal (+5,4%) növekedett. A növekedést a pénzeszközök állományának változása okozta, amellyel párhuzamosan a források körében az önkormányzattal összefüggő közszolgáltatási elszámolásokból származó kötelezettség növekedett meg.

A Zrt. **aktíváin** belül meghatározó, 60,0%-os részarányt képviselnek a forgóeszközök (előző év adata: 58,4%), valamint 39,7% a befektetett eszközök aránya (előző év 41,3%). A forgóeszközök arányának növekedése a pénzeszközök volumenének növekedését tükrözi, ami a vevői követelések állományának csökkenése mellett ment végbe.

A befektetett eszközök meghatározó állományát a tárgyi eszközök képezik. A tárgyi eszközök állománya az év végével 1.208,7 MFt, ami az előző évihez képest 1,1%-kal csökkent.

A Zrt. az *ingatlanok* forgalmazása mellett saját ingatlanjai tekintetében bérbeadási tevékenységet is folytat. Az ingatlanok értéke a mérlegben a saját tulajdonú ingatlanok könyv szerinti értékét jelenti: Budapest X., Ceglédi u. 30. alatti székhely, a Körösi Csoma Sándor u. 40. épületben meglévő tulajdoni hányad és a Harmat u. 180. V. em. 21. szám alatti, a Liget u 1/C I/16. szám alatti, Körösi Csoma Sándor 18-20. I. em. 13. szám alatti lakás, valamint a Sibrik M. u. 32. szám alatti telek a kapcsolódó építményekkel.

A Társaság ingatlanvagyonának nyilvántartási értéke: 1.053,3 MFt. volt a fordulónapon, nagyságrendjében hasonló az előző évi értékhez.

A *befektetett pénzügyi eszközök* között a dolgozók részére folyósított lakásvásárlási kölcsönök 0,6 MFt éven túl esedékes törlesztő része szerepel (az éven belül esedékessé váló 0,3 MFt, az egyéb követelések mérleg soron található).

A Társaság **forgóeszközein** belül a *követeléseknek* a részaránya az összes forgóeszköz-állomány 9,3%-a (előző év adata: 30,1%), ami csökkent az előző évi arányhoz képest. A jelentős változást egy, az Önkormányzattal szembeni nagyértékű nyitó követelés pénzügyi realizálása okozta 2020 januárjában.

A tárgyév során a fizetési határidőn túli minősített vevői követelésekre 5,8 MFt értékvesztést (előző év: 5,6 MFt) számolt el a Társaság. A vevőkkel szembeni követelések 57,4 MFt-ot jelentettek a fordulónapon, amely 398,7 MFt-tal kisebb az előző évitől. A vevőkövetelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 54,4 MFt. volt.

A tárgyévben a pénzeszközök volumene jelentősen, 494,3 MFt-tal növekedett, a forgóeszközökön belüli arányuk továbbra is meghatározó. (90,6% a teljes forgóeszköz állományon belül, az előző év: 69,6%). Hatást gyakorolt a pénzeszközök állományára a vírusjárvány miatti szigorúbb költséggazdálkodás, a bérfejlesztések befagyasztása, a létszámbővítési tervek elhalasztása. A Társaság likvid pénzeszközeinek állománya 2020. év végén 1.705,3 MFt-ot ért el (előző év: 1.211,0 MFt).



A pénzeszközök bővülését, azzal 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 1,35, ami a tavalyi 1,47-es szinthez képest némileg csökkent, de így is megbízható fizetőképességi helyzetet mutat. A forgóeszközök jelentősen meghaladják az éven belüli tartozások értékét.

A **passzívákon** belül 42,9% a saját tőke, 49,5% a kötelezettségek aránya. A céltartalékok részaránya 1,6%. A passzív időbeli elhatárolások részaránya 6,0%. A tárgyév során a saját tőke részaránya 2,2%-kal csökkent, a rövid lejáratú tartozások részaránya pedig 4,6%-kal növekedett.

A saját tőke a befektetett eszközökre 107,9%-ban nyújt fedezetet, ami a hosszú távú finanszírozási elveknek megfelelő.

Az idegen források állományából 162,5 MFt-ot jelentett a hosszú lejáratú tartozások értéke, amely a kivitelezőktől visszatartott garanciális fedezetből áll.

A kötelezettségek állományán belül meghatározó a szállítók állománya (626,4 MFt), illetve az Önkormányzati elszámolás keretében a megkapott támogatási összegekből adódó kötelezettség (498,6 MFt), valamint a szállítóktól visszatartott garanciális jellegű fedezetek összege (257,1 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 1.893,9 MFt** volt, ami teljes egészében belföldi relációból származott (előző év 4.594,4 MFt). Az árbevétel csökkenése visszavezethető a 2019. évet kedvezően érintő fejlesztési projektre, amely 2020-ra befejeződött. A vírusjárvány miatt az önkormányzat számára végzett –intézményeket és lakásokat érintő– felhalmozási feladatok volumene csökkent, ami a 2021 évre továbbra is fennáll és kedvezőtlen hatásokat fog jelenteni az elvégzett teljesítményeket illetően.

Az üzemi szintű eredmény **3,1 MFt**, ami az előző évi eredményhez képest csökkenést mutatott. (előző év: 4,4 MFt).

A Társaság **adózás előtti eredménye 3,2 MFt** volt, az adózott eredmény **2,7 MFt**.

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



III. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1.) A mérleghez kapcsolódó általános kiegészítések

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

2.) Befektetett eszközök

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

Az immateriális javak állományának alakulása

	adatok ezer forintban			
Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás	Index
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	-	-
Vagyoni értékű jogok	4.118	5.176	+1.058	125,7%
Szellemi termékek	0	30.498	+30.498	-
Immateriális javak	4.118	35.674	+31.556	866,3%

Az év során az immateriális javakra 2.263 eFt terv szerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva. Terven felüli értékcsökkenés nem volt.

A tárgyi eszközök állományának alakulása

	adatok ezer forintban			
Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás	Index
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.094.291	1.053.277	-41.014	96,3%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	74.094	99.030	+24.936	133,7%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	50.263	52.883	+2.620	105,2%
Beruházások, felújítások	3.483	3.557	+74	102,1%
Tárgyi eszközök	1.222.131	1.208.747	-13.384	98,9%

A tárgyév során a fenti tárgyi eszköz kategóriákban összességében 88.720 eFt tervszerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva, év közbeni átértékelés nem volt.



Értékcsökkenés elszámolás

Az értékcsökkenés lineáris módszerrel került elszámolásra. Az éves értékcsökkenés 90.983 eFt volt, ami az előző évihez képest 7.551 eFt-tal (-7,7%) csökkent. Terven felüli értékcsökkenés 204 eFt értékben került elszámolásra.

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 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.

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 tárgyév során erre a célra 18.000 eFt céltartalékot 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			
	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás	Index
Egyéb tartósan adott kölcsönök	1.670	624	-1.046	37,4%

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			
	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás	Index
Anyagok	500	0	-500	0
Késztermékek	1.932	1.932	0	100,0%
Áruk	1.148	0	-1.148	0
Összesen:	3.580	1.932	-1.648	54,0%

A Társaság késztermékei között egy darab eladásra szánt gépkocsi beálló található. Az anyagok között a korábbi években végrehajtott területrendezés során fellelt "uponor" csöveket a társaság a tárgyév során selejtezte.

A Zrt. az áruk körében mutatja ki a továbbszámlázandó közvetített szolgáltatásokat. Továbbszámlázandó szolgáltatással a Társaság 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			
	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás	Index
Követelések áruszállításból, szolgáltatásokból (vevők)	456.107	57.444	-398.663	12,6%
Egyéb követelések	68.144	118.263	+50.119	173,5%
Összesen:	524.251	175.707	-348.544	33,5%

A vevői követelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 54.395 eFt-ot tett ki. A vevőállomány nagymértékű csökkenésének oka, hogy 2020 évben pénzügyileg rendezésre került egy nagyértékű 2019 évi önkormányzati vevőkövetelés, ami az állomány csökkenését eredményezte.



Az egyéb követelések összetétele az alábbi módon alakult:

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2019.12.31.	2020.12.31.
Szállítóknak adott előlegek	28.261	71.342
Lakásvásárlásra adott dolg.kölcsön	1.024	1.065
Adókövetelések	28.085	27.557
Kapott előleg áfa rész	6.879	12.618
Munkavállalói követelések	998	2.843
Egyéb ki nem emelt követelések	2.897	2.838
Összesen:	68.144	118.263

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	-	-	28.064	-
Növekedés			5.850	
Csökkenés (és kivezetés)			1.071	
Záró állomány	-	-	32.843	-

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. 2020. évben 308 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			
	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás	Index
Pénztár	984	621	-363	63,1%
Bankbetétek	1.210.010	1.704.705	+494.695	140,9%
Összesen:	1.210.994	1.705.326	+494.332	140,8%

A Társaság pénzeszközeinek záró értéke 1.705,3 MFt volt a fordulónapon, ami az előző évi záró állományhoz képest növekedést mutat +494,3 MFt értékben (+40,8%). A II. számú mellékletben található Cash-flow kimutatás mutatja be a pénzeszközök állományváltozásának részletes összetevőit.

8.) Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2020.12.31.	Esedékesség
Szoftver support díjak (ktg akt.elh)	4.699	2021
Biztosítási díjak (költség akt.elh)	501	2021
Közüzemi díjak (költség akt.elh)	57	2021
Egyéb költségek (költség akt.elh)	532	2021
Bevételek aktív elhatárolása	2.537	2021
Összesen:	8.326	

A tárgyévben elszámolt, de a következő évre eső költségek 5.789 eFt. értékben merültek föl. A 2021. évben ténylegesen kiszámlázott, de a 2020. évet érintő bevételek 2.537 eFt.-ot jelentettek.

9.) Saját tőke

Jogcím	adatok ezer forintban			
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	1.160.000			1.160.000
Tőketartalék	47.476			47.476
Eredménytartalék	129.372	4.375		133.747
Lekötött tartalék				
Értékelési tartalék				
Adózott eredmény	4.375	2.731	4.375	2.731
Saját tőke	1.341.223	7.106	4.375	1.343.954



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		6.000		6.000
Környezetvédelmi ráfordítások	27.500	18.000		45.500
Összesen:	27.500	24.000		51.500

A céltartalékok nyitó állománya 27,5 MFt. volt, amely a tárgyév során 24,0 MFt-tal növekedett két jogcímen történő képzés miatt. A fordulónapi záró céltartalék állomány 51,5 MFt. volt. A meghatározó tartalék elem a környezetvédelmi ráfordítások fedezetére szolgál. A Vagyonkezelőnek környezetvédelmi felelőssége van, a tulajdonában lévő ún. Gergely bánya tekintetében, mely több évvel ezelőtt a bányaművelést követően kommunális és vegyes hulladék lerakóként működött.

A rekultiváció során telepített egyes víz-monitoring kutaknál észlelt megengedett határértéket meghaladó szennyeződések miatt a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya 2015. szeptember 30. óta a megállapított környezetszennyezés ügyében eljárást folytat, amelyben az érintett tulajdonosokkal együtt a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. is ügyfélként szerepel. A 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 6,0 MFt. céltartalék képzésre került sor a folyamatban lévő jogi ügyek és peres ügyekből eredő esetleges jogi költségek okozta veszteségekre.

11.) Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettséggel a Társaság nem rendelkezik.

12.) Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása

2020. évben a hosszú lejáratú kötelezettséget a vállalkozóktól visszatartott felújítási munkákkal kapcsolatos jótállási garancia állomány jelentette. Lejáratuk éven túli esedékességű. Az állomány fordulónapon kimutatott összege 162,5 MFt. Az előző évhez képest 0,3 MFt-tal növekedett az értékük. A tárgyévben az egy éven belül esedékessé váló garanciális kötelezettségekre eszközölt visszatartások át lettek sorolva a rövid lejáratú kötelezettségek állományába.



13.) Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás	Index
Vevőktől kapott előlegek	32.359	76.075	43 716	235,1%
Kötelezettségek áruszállításból	754.929	626.370	-128 559	83,0%
Egyéb rövid lejáratú köt.	398.036	688.965	290 929	173,1%
<i>ebből:</i>				
<i>Rövid lej. szállítói biztosítékok</i>	<i>121.085</i>	<i>94.614</i>	<i>-26 471</i>	<i>78,1%</i>
<i>Kapott kauciók</i>	<i>49.443</i>	<i>48.124</i>	<i>-1 319</i>	<i>97,3%</i>
<i>Adók, járulékok</i>	<i>26.236</i>	<i>21.020</i>	<i>-5 216</i>	<i>80,1%</i>
<i>Jövedelem elszámolás</i>	<i>27.959</i>	<i>25.979</i>	<i>-1 980</i>	<i>92,9%</i>
<i>Kompenzációval kapcs. köt.</i>	<i>168.655</i>	<i>498.551</i>	<i>329 896</i>	<i>295,6%</i>
Összesen:	1.185.324	1.391.410	206 086	117,4%

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	
	2020.12.31.	Esedékesség
Következő év(ek)re előírt prémium, jutalom közterheivel együtt	27.707	2021 év
Közüzemi díjak	668	2021 év
Könyvvizsgálati díj	1.043	2021 év
Egyéb költségek	12	2021 év
Halasztott bevételek	157.536	2021 évtől
Összesen:	186.966	

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 2020. 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 2020. évben 1.893,9 MFt értékesítési árbevételt ért el, ami az előző évi időszak árbevételétől elmaradt 58,8%-kal. A jelentős változás az önkormányzati fejlesztési projektek volumenének csökkenésével magyarázható, illetve a vírushatás sajnálatos negatív következményeivel.



Az árbevétel főbb tevékenységi bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

Tevékenység	adatok ezer forintban	
	Érték	%
Saját tevékenység árbevétele - bérbeadás	165.539	8,7
Saját tevékenység árbevétele - társasházkezelés	23.857	1,3
Felhalmozási feladatok, projekt kivitelezés nettó árbevétele	1.693.047	89,4
Egyéb közvetített szolgáltatások	7.594	0,4
Egyéb árbevételek	3.831	0,2
Összesen	1.893.868	100,0

Árbevétel kapcsolt féllel szemben nem keletkezett.

Export árbevétellel nem rendelkezett a Társaság.

3.) Egyéb bevételek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás	Index
Közszolgáltatásra kapott támogatás	2.454.760	2.392.564	-62 196	97,5%
Halasztott bevételek feloldása	25.539	13.193	-12 346	51,7%
Céltartalék felhasználás	1.025	-	-	-
Visszaírt értékvesztés	11.158	763	-10 395	6,8%
Különféle egyéb bevételek	5.861	-	-5 861	0,0%
Összesen:	2.498.343	2.411.883	-86 460	96,5%

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

4.) Költségek

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

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



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

A ráfordítások körében jelentősebben a közvetített szolgáltatások értéke változott. A többi költség elem az előző évi sinthez képest jelentősebben nem módosult, a változásuk 10%-on belüli. Az egyéb szolgáltatások költségei és az egyéb ráfordítások változása +20,7% és +19,2%.

Az előző évhez képest a közvetített szolgáltatások értéke 2.651,5 MFt értékben csökkentek, amely -61,3%-os változásnak felelt meg. A változás a nettó árbevételek párhuzamos csökkenése mellett következett be és az önkormányzati felhalmozási típusú feladatok volumenének csökkenésével magyarázható.

A személyi jellegű ráfordítások +6,6 MFt-tal, azaz +1,0%-kal növekedtek a tárgyév során. A tárgyév során bérfeljesztés nem történt.

Jelentős tételek:

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

adatok ezer forintban	
Megnevezés	Érték
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó karbantartási költségek	632.487
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó társasházi közös költségek	258.079
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó egyéb költségek (pl. őrzés, közüzemi díjak, hulladék elszállítás, takarítás, zöldterület gondozás)	451.663
Saját tulajdonú ingatlanok őrzése	61.588
Jogi képviselet költsége	52.816
Saját ingatlanokhoz kapcsolódó társasházi közös költségek	24.358
Egyéb igénybevett szolgáltatások (bankktg, hatósági díj)	60.169
Szoftverek support díjai, bérleti díjai	23.855
Mérnöki, műszaki szolgáltatások	12.221

5.) Egyéb ráfordítások

adatok ezer forintban				
Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás	Index
Céltartalék képzés		24.000	+24.000	-
Követelések értékvesztése	5.552	5.850	+298	105,4%
Adóráfördítések	37.661	29.745	-7.916	79,0%
Káresemény, kártérítés	6.045	21	-6.024	0,3%
Különbféle egyéb ráfordítások	3.427	3.162	-265	92,3%
Összesen:	52.685	62.778	+10.093	119,2%

Jelentős arányú változás a céltartalékok körében, valamint a kártérítések értékében 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 lekötni. Mivel a Társaság hitelállománnyal nem rendelkezett az év során egyszer sem, így kamatráfordítások sem keletkeztek. A pénzügyi műveletek eredménye 105 eFt. lett az év során.

7.) Jelentős összegű hibák eredményre, vagyonra gyakorolt hatásai

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

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

A Társaság számviteli politikájában rögzítésre kerültek a kivételes nagyságú és előfordulású tételek minősítési kritériumai. 2020. évben a leírtaknak megfelelő rendkívüli esemény nem történt. Kivételes előfordulású, vagy kivételes összegű egyedi tételek /azaz az adott évi összes bevétel 15%-át (284.080 eFt.-ot) egyedileg elérő, vagy meghaladó tételek/ nem keletkeztek a tárgyév során.



9.) Adóalap módosító tételek bemutatása

adatok ezer forintban

Adózás előtti eredmény	3.192	
	Növelő tételek	Csökkentő tételek
Korábbi évek veszteség felhasználása		5.117
Értékcsökkenési leírás elszámolása	90.983	111.788
Terven felüli értékcs. leírás (selejtezés)		
Nyilvántartásból kivezetett eszk. nettó értéke	1.904	204
Nem a vállalkozás érdekében felmerült...	514	
Céltartalék képzés, feloldás	24.000	
Követelés értékvesztés, visszaírás	5.850	4.797
Értékvesztett köv.befolyás/Behajthat köv.	581	
Módosító tételek összesen	123.832	121.906
Adóalap	5.118	
Számított adó	461	
Adókedvezmény		
Fizetendő Társasági adó	461	
Adózott eredmény	2.731	

A 2020. 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 95 fő volt (előző év: 97 fő), a tárgyidőszaki bérköltségük 518.680 eFt volt (előző év: 498.900 eFt).

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

ezer forint

	Megnevezés		Éves átlagos áll. létsz.(fő)	Bérköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifiz. (eFt)	Munkáltató járulékai	
	Létszám és kereset állománycsoportok szerint					Szoc.hó (e Ft)	Szakképzés (e Ft)
1	Teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	15	44 949	5 555	5 821	625
2		Szellemi	66	414 411	47 872	62 290	5 385
3		Össz(1+2)	81	459 360	53 427	68 111	6 010
4	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	1	1 110	117	175	17
5		Szellemi	13	46 320	3 557	3 537	287
6		Össz (4+5)	14	47 430	3 674	3 712	304
7	1..6-ból a Foglalkoztatott nyugdíjas	Fizikai	2	4 039	233	36	0
8		Szellemi	17	98 472	7 874	580	0
9		Össz (7+8)	19	102 511	8 107	616	0
7	Fizikai fogl. összesen (1+4)		16	46 059	5 672	5 996	642
8	Szellemi fogl. összesen (2+5)		79	460 731	51 429	65 827	5 672
9	<i>Állományba nem tartozó munkav.</i>			11 890	0	1 789	162
10	<i>Mindösszesen (7+8+9)</i>		95	518 680	57 101	73 612	6 476

A 2020. évi átlagos munkajogi állományi létszám 96 fő volt.

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

Szociális hozzájárulási adó	73.612
Szakképzési hozzájárulás	6.476
Rehabilitációs hozzájárulás	5.361
Kifizetői SZJA	4.810
összesen:	90.259



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

Felügyelő Bizottság részére elszámolt tiszteletdíj: 11.050 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.

2020. évben nem történt egyéb kifizetés (előleg, kölcsön, stb.) vezető tisztségviselők részére. A Társaságnak korábbi vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági taggal kapcsolatos nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs.

2020. 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 2020 évre	2.907.453	2.392.564	514.889*

* 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 2020.12.31.-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 2020. 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:

.....
Szabó László

Vezérigazgató

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Bp., Ceglédi út 30.
6.



Tárgyi eszközök és immateriális javak tárgyévi állományváltozásai:

I.sz. melléklet

adatok forintban

Tétel megnevezése	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jog bruttó értéke	53 648 499	2 994 785		7 620	56 635 664
Szellemi termék bruttó értéke	21 933 573	30 824 036		0	52 757 609
Ingatlanok bruttó értéke	1 661 160 626	13 604 494		0	1 674 765 120
Műszaki berendezések, járművek bruttó értéke	150 643 542	43 956 073		6 712 110	187 887 505
Egyéb berendezések bruttó értéke	167 573 764	19 607 940		4 795 681	182 386 023
Beruházások, beruházásra adott előlegek	3 483 500	73 850			3 557 350
Bruttó érték összesen:	2 058 443 504	111 061 178	0	11 515 411	2 157 989 271
Vagyoni értékű jog értékcsökkenése	49 530 786	1 936 701		7 620	51 459 867
Szellemi termék értékcsökkenése	21 933 573	326 144		0	22 259 717
Ingatlanok értékcsökkenése	566 869 886	54 618 216		0	621 488 102
Műszaki berendezések, járművek ért.csökkenése	76 549 393	17 320 212		5 012 110	88 857 495
Egyéb berendezések értékcsökkenése	117 310 751	16 781 239		4 588 509	129 503 481
Értékcsökkenés összesen:	832 194 389	90 982 512	0	9 608 239	913 568 662
Vagyoni értékű jog nettó értéke	4 117 713	1 058 084			5 175 797
Szellemi termék nettó értéke	0	30 497 892			30 497 892
Ingatlanok nettó értéke	1 094 290 740	-41 013 722			1 053 277 018
Műszaki berendezések, járművek nettó értéke	74 094 150	26 635 861		1 700 000	99 030 010
Egyéb berendezések nettó értéke	50 263 012	2 826 701		207 172	52 882 542
Beruházások, beruházásra adott előlegek	3 483 500	73 850			3 557 350
Nettó összesen:	1 226 249 115	20 078 666	0	1 907 172	1 244 420 609



II. sz. melléklet

A Társaság Cash-Flow kimutatása

adatok ezer forintban

Sorsz.	Megnevezés	2019. év	2020. év	Eltérés
I.	MŰKÖDÉSI CASH FLOW (1-13. sor)	-46 810	601 947	648 757
1.a	Adózás előtti eredmény	4 375	3 192	-1 183
	<i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rend. tám.</i>			0
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	100	300	200
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1.a + 1.b)	4 475	3 492	-983
2.	Elszámolt amortizáció	98 534	90 983	-7 551
3.	Elszámolt értékveszt., visszairás, terven felüli écs	-6 347	5 290	11 637
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-1 025	24 000	25 025
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	231	-720	-951
6.	Szállítói kötelezettség változása	385 091	-128 559	-513 650
7.	Egyéb rövidelejáratú kötelezettség változása	-361 163	334 646	695 809
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	-65 504	-73 025	-7 521
9.	Vevőkövetelés változása	-294 457	393 575	688 032
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélk.) vált.	198 572	-48 471	-247 043
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-5 217	1 197	6 414
12.	Fizetett adó (nyereség után)	0	-461	-461
13.	Fizetett osztalék, részesedés	0	0	0
II.	BEFEKTETÉSI CASH FLOW (14-18. sor)	-61 158	-107 592	-46 434
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-63 523	-111 058	-47 535
15.	Befektetett eszközök eladása	1 363	2 420	1 057
16.	Hosszú lej.nyújtott kölcsön, elh. bankbetét törl,beváltása	1 002	1 046	44
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elh. bankbetétek			0
18.	Kapott osztalék, részesedés	0	0	0
III.	FINANSZÍROZÁSI CASH FLOW (19-27. sor)	57 721	-23	-57 744
19.	Részvénykibocs., tőkebevonás (tőkeemelés) bev.	0	0	0
20.	Kötvény és hitelvisz megt. értékpapír kib. bev.			0
21.	Hitel és kölcsön felvétele	0	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	0	0
24.	Kötvény és hitelvisz megt. értékpapír visszafiz.			0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-100	-300	-200
27.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása	57 821	277	-57 544
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	-50 247	494 332	544 579
28.	Devizás pénzeszközök átvértékelése			0
V.	Pénzeszközök mérleg sz. változása (IV+28. sor)	-50 247	494 332	544 579



III. sz. melléklet

Közszolgáltatási tevékenység és a saját tevékenység gazdálkodási adatai

Megnevezés	Közszolgáltatási tevékenység			adatok ezer forintban Saját tevékenység		
	2019 év	2020év	Index	2019 év	2020 év	Index
Értékesítés nettó árbev.	3.452.277	1.667.632	48,3%	1.142.103	226.236	19,8%
Aktivált saját. telj. értéke						
Egyéb bevételek	2.459.730	2.395.833	97,4%	38.613	16.050	41,6%
Anyagjellegű ráfordítások	5.258.778	3.386.279	64,4%	1.022.386	100.134	9,8%
Személyi jellegű ráford.	591.427	631.078	106,7%	64.505	31.412	48,7%
Értékcsökkenési leírás	32.305	30.964	95,8%	66.228	60.018	90,6%
Egyéb ráfordítások	29.451	15.144	51,4%	23.234	47.634	205,0%
Pénzügyi bevételek	0	1		12	104	866,7%
Pénzügyi ráfordítások	46	1	2,2%	0		
Adózás előtti eredmény	0	0		4.375	3.192	73,0%



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Statistikai számjel: 10816772-6832-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

ÜZLETI JELENTÉS

A KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

2020. ÉVI

MÉRLEGBESZÁMOLÓJÁHOZ

Budapest, 2021. március 31.

Szabo László
vezérigazgató

BEVEZETÉS

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint 100%-os tulajdonosával – 2015. évben kötött Közszolgáltatási Keretszerződés és a 2020. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés (a továbbiakban együtt: szerződések) alapján látta el 2020. 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 parkolászemeltetéssel 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 2020. év minden szempontból egy 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 Városfejlesztési igazgatósága és a Mázsa téri projekt iroda összevonásából kialakított Projektlebonyolító iroda munkatársai, míg a fennmaradó irodákat és a gazdasági épületben található helyiségeket, üresen álló gépjármű beállókát a Vagyonkezelő bérbe adja.

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

A 2020. év eredményei

A 2020. évben több, mint bruttó 8,3 MrdFt értékben tervezett az Önkormányzat fejlesztési feladatokat. A 2020. évben berobbanó járványhelyzet kapcsán az Önkormányzat mérlegelt a beruházási feladatok kapcsán (törekedve az óvatosságra, illetve felkészülve az esetleges bevétel elmaradásra), így a beruházási keretből mintegy 2,1 MrdFt összeg került tényleges pénzügyi rendezésre, illetve további 3,9 MrdFt összegben szerződünk le vagy indítottunk el közbeszerzést.

Ezek közül a legnagyobb volumenű feladatok az alábbiak voltak:

- elvégeztük az Önkormányzat több nagy volumenű beruházását:
 - elindítottuk a Szervátiusz Jenő Általános Iskola bővítését emeletréépítéssel, a projekt értéke közel bruttó 1 000 MFt);
 - elkezdtük a Kőbányai Mocorgó Óvoda építésének megelőző munkálatait, a közbeszerzés elindítása 2021 elején indul, a projektre elkülönített keret br. 1 400 MFt);
 - elkészítettük az Újhegyi Uszoda elújításának II. ütemét több, mint bruttó 850 MFt értékben;
 - a néhai „Tengerszem” épületében orvosi rendelő kialakításának előkészületei szintén 2020-ban indultak el, mintegy bruttó 800 MFt értékben;
 - az ún. S1 telepen mintegy br. 250 MFt értékben végeztünk felújítási munkálatokat (pl. tetőfelújítások, csatorna csere);
 - a Sportligetben futókört alakítottunk ki, amelynek értéke bruttó 250 MFt);
 - szilárd burkolatot kapott a kerületben a Vaspálya utca bruttó 80 MFt értékben;
 - lakásokat újítottunk fel kb. bruttó 100 MFt értékben;
 - a Kertvárosban járdákat újítottunk fel és illemhelyet helyeztünk el mintegy bruttó 80 MFt összegben;
 - járdákat újítottunk fel bruttó 50 MFt keretösszegig;
 - a Napsugár Bölcsőde és az Aprók Háza Óvoda (telephely Széchenyi István Ált. Iskola) tetejét felújítottuk, amelyeknek összértéke megközelítette a br. 85 MFt-ot;
 - intézményekben kazánokat cseréltünk, közel br. 30 MFt értékben;
 - parkolóhelyeket alakítottunk ki br. 30 MFt értékben;
 - a közvilágítás fejlesztésre is minden évben költ az Önkormányzat, 2020-ban br. 13 MFt összegben.
- 2020. 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;
- gépjárműveket vásároltunk;
- a számítástechnikai park szükséges cseréi megtörténtek;
- nagyteljesítményű ózongenerátorokat vettünk, kollégáink és ügyfeleink védelmére, a levegő fertőtlenítése céljából.

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

adatok ezer forintban

	2013. év	2014. év	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év
Befektetett eszközök értéke	1 264 825	1 218 968	1 264 967	1 247 330	1 258 946	1 265 667	1 227 919	1 245 045
Forgóeszközök értéke	488 270	533 595	513 693	815 877	1 312 391	1 686 699	1 738 825	1 882 965
Követelések	111 715	185 672	146 663	69 026	147 802	423 880	524 251	175 707
Saját tőke	1 307 749	1 322 333	1 322 474	1 324 700	1 330 269	1 336 849	1 341 223	1 343 954
Kötelezettségek	188 981	167 275	247 715	503 422	933 430	1 265 803	1 347 553	1 553 916

Bevételek – Ráfordítások

adatok ezer forintban

	2013. év	2014. év	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év
Bevételek	2 183 525	2 472 662	2 305 196	3 948 468	3 403 695	5 138 786	7 092 736	4 305 856
Ráfordítások	2 143 327	2 458 078	2 305 054	3 946 242	3 398 126	5 132 206	7 088 361	4 303 125
Eredmény	40 198	14 584	142	2 226	5 569	6 580	4 375	2 731

2016. évtől a közszolgáltatási tevékenység ellátásának pénzügyi fedezetét (kompenzációt) a Vagyonkezelő támogatásként kapja. Hasonlóan az előző évekhez, 2020-ban is a kapott támogatást a Zrt. nem az árbevételek között, hanem egyéb bevételként számolta el.

Az Önkormányzat 2020. 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.

Humán erőforrások alakulása

A munkavállalói létszám a működéshez szükséges felmért munkaerőigény szerint alakult. 2020. december 31. napján 98 fő volt a munkavállalói létszámunk. (előző év 102 fő).

A Vagyonkezelőnél a kor, nemek és iskolai végzettség szerinti megoszlás – a 2020. december 31-i napi állapotot figyelembe véve – az alábbiak szerint alakult:

Munkavállaló életkora	M.váll neme	M.váll.iskolai végzettsége			Jelenleg oktatásban részesül	Mínd
		Felsőfokú	Középfokú	Alapfokú		
25 év alatt	férfi		2			2
	nő		2		1	2
26 év és 35 év között	férfi	2	1	1	1	4
	nő	2	4			6
36 év és 45 év között	férfi	2	8	1		11
	nő	5	7	1	1	13
46 év és 55 év között	férfi	4	2			6
	nő	2	15			17
55 év felett nyugdíjassal együtt	férfi	14	7	1		22
	nő	3	12			15
Összesen	férfi	22	20	3		45
	nő	12	40	1		53
Nyugdíjas foglalkoztatott	férfi	8	1			9
	nő	2	8			10
Összes munkavállaló		34	60	4	3	98

A 2019. évhez képest jelentős változás nem történt a végzettséget tekintve.

Az alkalmazottak fluktuációja a 2020. évben:

Munkavállalói állomány nemek szerinti bontásban 2020.december 31.		
Munkavállaló neme	2020. évben belépők száma	2020. évben kilépők száma
férfi	7	9
nő	4	3
Összesen:	11	12

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. Bár az elmúlt években évente, átlagosan 10%-os béremelést tudtunk biztosítani a kollégáink részére, a koronavírus járvány kapcsán hozott rendelkezések miatt 2020-ban nem történt béremelés.

A sajnálatos módon világszerte kitört koronavírus-járvány miatt a Társaság vezérigazgatója 2020 márciusától több olyan intézkedést léptetett életbe, amely a biztonságot helyezi előtérbe és egyes

feladatok ellátását csak korlátozott időben, korlátozott módon engedte ellátni. Ezek az intézkedések a Társaság tevékenységének a folytatását nem befolyásolták, a munkaerő helyzetét hátrányosan nem érintették és a gazdálkodás pénzügyi kockázatait érdemben nem veszélyeztették.

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 még decemberben átutalt a Vagyonkezelőnek. A fennmaradó 115 000 eFt pedig a 2021. évben kerül kiutalásra.

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

Tulajdonosra vonatkozó információk

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

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

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

A Vagyonkezelőnél nem működik munkavállalói részvényesi program.

Fordulónap utáni lényeges események

1. 2021 január 01-től új, 5 évre szóló közszolgáltatási keretszerződés lett megkötve az Önkormányzat és a Vagyonkezelő között. Lényegében hasonló gazdálkodási konstrukcióban tervezi a két fél a tevékenység folytatását.
2. A vírusjárvány elleni védekezést továbbra is szigorúan folytatjuk, az ügyfélforgalom be lett szüntetve, több kontrolltesztet végez Társaságunk a munkatársak védelmében.
3. A mérleg fordulónap utáni lényeges esemény, hogy az Önkormányzat 5/2021. (II.18.) számú határozatával megalkotta a 2021. évi költségvetés rendeletét, amelyben az Önkormányzat fedezetet biztosít a Vagyonkezelő 2021. évi kompenzációjára.

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 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. 2020-ban tovább frissítettük az autóparkot, amely bérbeadása megtörtént.

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

Kockázatkezelési politika

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

Pénzügyi instrumentumok hasznosítása

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

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

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

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

Főbb pénzügyi mutatók

Mutatószámok a társaság vagyoni helyzetének átfogó jellemzéséhez				
Sor-szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2019	2020
			Mutatószám (%)	Mutatószám (%)
1.	Tartósan befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	41.26	39.82
2.	Eszközök fordulatszáma	$\frac{\text{Nettó árbevétel} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	154.37	60.38
3.	A tőke szerkezete	$\frac{\text{Jegyzett tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	38.97	36.99
4.	Forgóeszközök aránya	$\frac{(\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhat.}) \times 100}{\text{Összes eszköz}}$	58.74	60.30
5.	Saját tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	45.06	42.85
6.	Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Befektetett eszközök}}$	109.23	107.94
7.	A tőke hatékonysága	$\frac{\text{Adózott eredmény} \times 100}{\text{Saját tőke}}$	0.33	0.20

Mutatószámok a társaság pénzügyi, likviditási helyzetének átfogó jellemzéséhez				
Sor-szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2019	2020
			Mutatószám (%)	Mutatószám (%)
1.	Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Kötelezettségek}}$	129.04	121.18
2.	Rövidtávú likviditás (1)	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	146.70	135.33
3.	Rövidtávú likviditás (2)	$\frac{(\text{Forgóeszköz} - \text{követelések}) \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	102.47	122.70
4.	Gyorsráta	$\frac{\text{Likvid pénzeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	102.17	122.56
5.	Dinamikus likviditás	$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	0.37	0.22

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 2021. évre tervezett, mindennapi feladataink mellett megvalósítandó, nagyobb volumenű feladataink az Önkormányzat finanszírozásában megvalósuló nagy beruházások (Mocorgó Óvoda építése, Szervátiusz Jenő Iskola bővítése, „Tengerszem” orvosi rendelő épületének felújítása, környezetének rendezése, Fecskefészek Bölcsőde konyha felújítása, folytatjuk az útépitéseket, felújításokat, az S1 felújítást, a lakásfelújításokat).

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.