

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2025. 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 2025. évi beszámolóját (a továbbiakban: beszámoló). A Vagyonkezelő 2025. évi mérlegének aktív és passzív egyező végösszege: 3 050 229 eFt. A Vagyonkezelő 2025. évi adózott eredménye: 29 607 eFt nyereség.

A független könyvvizsgálói jelentés alapján a Vagyonkezelő beszámolója megbízható és valós képet ad a Vagyonkezelő 2025. 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 2025. 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 2026. április 29. napján tartott ülésén a 16.1/2026. (IV. 29.) FB határozatával elfogadta. A beszámoló és mellékletei az előterjesztés 2. melléklete.

**II. Hatásvizsgálat**

A számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyása és a nyereségről szóló döntés Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzatnak mint a Vagyonkezelő alapítójának a 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

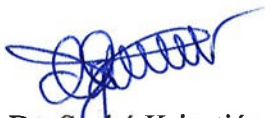
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2026. május „6.”



Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

*1. melléklet az előterjesztéshez*

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

**.../2026. (V. 14.) határozata**

#### **a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2025. évi számviteli beszámolójáról**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2025. évi számviteli beszámolóját és üzleti jelentését – mely szerint a mérleg főösszege: 3 050 229 eFt, az adózott eredmény: 29 607 eFt nyereség – jóváhagyja, és az adózott eredményt eredménytartalékba helyezi.

2. A Képviselő-testület a 2025. évi számviteli beszámoló és üzleti jelentés alapján megállapítja, hogy a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2025. 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: 2026. május 31.  
Feladatkörében érintett: a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője  
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója



**AUDIT-LINE**  
KÖNYVELŐ ES KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

1107. Budapest Balkán u. 12. fszt.1.  
Tel: 263-29-03  
e-mail: [info@auditline.hu](mailto:info@auditline.hu)  
[www.auditline.hu](http://www.auditline.hu)  
cgsz: 01-09-661579

Elektronikusan aláírta:  
Eszenyié Fekete Ágnes Zsuzsanna  
2026-04-10 09:31:50 +0200



**Iktatószám: AL4216-01/20206**

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt tulajdonosának

#### Vélemény

Elvégeztem a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt, cégjegyzékszám 01-10-042140 ("a Társaság") 2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az

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

**3 050 229 eFt  
29 607 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 2025. 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 2025. 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 beszámolóknak 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 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt 2025. 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.

Kelt az elektronikus aláírás időbélyegzője szerint.

---

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

---

*Eszenyiné Fekete Ágnes Zsuzsanna*  
*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.

**2025.12.31**

**Éves beszámoló**

Keltezés: Budapest, 2026. április 10.



Szabó László  
vezérigazgató

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

MÉRLEG "A" változat - Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.12.31
<b>A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>	<b>1 214 165</b>	<b>0</b>	<b>1 208 322</b>
<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>13 218</b>	<b>0</b>	<b>8 715</b>
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
3. Vagyoni értékű jogok	13 218		8 715
4. Szellemi termékek			
5. Üzleti vagy cégérték			
6. Immateriális javakra adott előlegek			
7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>1 200 947</b>	<b>0</b>	<b>1 199 607</b>
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 053 106		1 002 830
2. Műszaki berendezések, gépek járművek	100 970		147 708
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	44 239		41 069
4. Tenyészállatok			
5. Beruházások, felújítások	2 632		8 000
6. Beruházásokra adott előlegek			
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész. visz. álló vállalkozásban			
5. Egyéb tartós részesedés			
6. Tartósan adott kölcsön egyéb rész. viszonyban álló vállalkozásban			
7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
<b>B. FORGOESZKÖZÖK</b>	<b>1 711 170</b>	<b>0</b>	<b>1 839 869</b>
<b>I. KÉSZLETEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Anyagok			
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
4. Késztermékek			
5. Áruk			
6. Készletekre adott előleg			
<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>89 134</b>	<b>0</b>	<b>231 851</b>
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	25 386		197 519
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	63 748		34 332
7. Követelések értékelési különbözete			
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
<b>III. ÉRTÉKPAPIROK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
2. Jelentős tulajdoni részesedés			
3. Egyéb részesedés			
4. Saját részvények, saját üzletrészek			
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
6. Értékpapírok értékelési különbözete			
<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>1 622 036</b>	<b>0</b>	<b>1 608 018</b>
1. Pénztár, csekk	801		3 761
2. Bankbetétek	1 621 235		1 604 257
<b>C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>1 784</b>	<b>0</b>	<b>2 038</b>
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása			
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 784		2 038
3. Hálasztott ráfordítások			
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>2 927 119</b>	<b>0</b>	<b>3 050 229</b>

MÉRLEG "A" változat - Források (passzívák)

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.12.31
<b>D. SAJAT TÖKE</b>	<b>1 675 485</b>	<b>0</b>	<b>1 705 092</b>
I. Jegyzett tőke	1 160 000		1 160 000
<i>ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken</i>			
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)			
III. Tőketartalék	47 476		47 476
IV. Eredménytartalék	381 123		468 009
V. Lekötött tartalék			
VI. Értékelési tartalék			
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII. Adózott eredmény	86 886		29 607
<b>E. CELTARTALEKOK</b>	<b>29 424</b>	<b>0</b>	<b>22 932</b>
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	29 424		22 932
3. Egyéb céltartalék			
<b>F. KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>960 448</b>	<b>0</b>	<b>1 068 938</b>
<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni visz. lévő váll. szemben			
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben			
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>211 667</b>	<b>0</b>	<b>255 741</b>
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni rész. visz. lévő váll. szemben			
8. Tartós kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalkozással szemben			
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	211 667		255 741
<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>748 781</b>	<b>0</b>	<b>813 197</b>
1. Rövid lejáratú kölcsönök			
<i>ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>			
2. Rövid lejáratú hitelek			
3. Vevőktől kapott előlegek	9 738		
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	137 462		320 612
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	601 581		492 585
10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
<b>G. PASSZIV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>261 762</b>	<b>0</b>	<b>253 267</b>
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	54 866		61 620
3. Halasztott bevételek	206 896		191 647
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>2 927 119</b>	<b>0</b>	<b>3 050 229</b>

Budapest, 2026. április 10.


  
Szabó László vezérigazgató

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

	A tétel megnevezése	2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 822 463		2 514 882
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>3 822 463</b>	<b>0</b>	<b>2 514 882</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>3 358 347</b>		<b>3 845 111</b>
	<i>ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>3 913</i>		<i>507</i>
05.	Anyagköltség	212 643		206 537
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 863 011		2 155 933
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	67 909		85 672
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			1 069
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 610 131		2 258 313
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+...+09.)</b>	<b>5 753 694</b>	<b>0</b>	<b>4 707 524</b>
10.	Béreköltség	1 020 598		1 243 673
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	104 138		112 150
12.	Bérfelrakások	114 909		139 216
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+...+12.)</b>	<b>1 239 645</b>	<b>0</b>	<b>1 495 039</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>96 185</b>		<b>107 795</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>90 219</b>		<b>88 103</b>
	<i>ebből: értékvesztés</i>	<i>456</i>		<i>693</i>
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>1 067</b>	<b>0</b>	<b>-38 468</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés <i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek <i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékp., kölcs.) származó bevételek, árfolyamnyereségek <i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek <i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	87 345		68 039
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei <i>ebből: értékelési különbözet</i>			132
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+...+17.)</b>	<b>87 345</b>		<b>68 171</b>
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 <i>ebből: értékelési különbözet</i>	92		96
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+...+22.)</b>	<b>92</b>		<b>96</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>87 253</b>		<b>68 075</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)</b>	<b>88 320</b>		<b>29 607</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>1 434</b>		
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)</b>	<b>86 886</b>	<b>0</b>	<b>29 607</b>

Budapest, 2026. április 10.

  
Szabó László vezérigazgató



**Kiegészítő melléklet  
a 2025. december 31.-i fordulónappal  
elkészített éves beszámolóhoz**

**Budapest, 2026. április 10.**



## 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: Cégbíróóság  
Cégjegyzékszám: 01-10-042140  
Jegyzett tőke: 1.160.000.000.-Ft  
Statisztikai jelzőszám: 10816772-6832-114-01  
Adószám: 10816772-2-42  
Társaság működési időtartama: határozatlan

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

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

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

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

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

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

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

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

A könyvvizsgálattal megbízott cég:

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

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

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

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



**A Társaság képviselőit**

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

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

Matel Viktória (más munkavállaló), képviselő módja: együttes  
an.: Nagy Erzsébet  
1213 Budapest, Cirmos sétány 10. 4. em. 20. ajtó

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

Pap Judit (más munkavállaló), képviselő módja: együttes  
an.: Németh Éva  
3534 Miskolc, Budai Nagy Antal utca 4. 1. em. 4. ajtó

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 5 ajtó

Lajcsák Anett (más munkavállaló), képviselő módja: együttes  
an.: Váradi Zsuzsanna  
1108 Budapest, Szövőszék u. 8. 8/35.

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

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

Rábai Krisztina Anna (más munkaváll.), képviselő módja:  
együttes,  
an.: Cser Krisztina Gizella  
8053 Bodajk, Gesztenyés utca 24.



Légrádi Péter (más munkaváll.), képviselő módja: együttes  
an: Nagy Klára Valéria  
1041 Budapest, Lőrinc u. 31. II.a

**Felügyelőbizottsági tagok 2025.12.31.-én:**

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

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

Jankovich Tibor Kálmán  
1106 Budapest, Pilisi utca 79.

Dr. Pénzes Károly  
1106 Budapest Szellőrózsa u.14.

Papp Zoltán  
1103 Budapest, Gergely utca 36. 2. em. 3. ajtó

Sötér Dávid  
1105 Budapest, Halom utca 36. 2. em. 11. ajtó

2024 december 01-től a X. kerület Kőbányai Önkormányzat új, hat fős Felügyelőbizottságot nevezett ki a Társaságnál, akik a határozat alapján 2029. december 01-ig látják el felügyelőbizottsági feladataikat.

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

- 6832 '25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás **(főtevékenység)**
- 6812 '25 Ingatlanfejlesztés
- 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6811 '25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- 7112 '25 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 4120 '08 Lakó- és nem lakó épület építése
- 4311 '25 Bontás
- 4339 '08 Egyéb befejező építés m.n.s.
- 4399 '08 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.



2.) A számviteli politika fő vonásai:

Könyvvizetés módja:	Kettős könyvvitel rendszerében, forintban minden év január 1 – december 31-ig
Alkalmazott mérlegképtelítékek:	"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, haszonélvezet és használat) beszerzési költségének meghatározása az azt alátámasztó szerződések alapján történik.
- A szellemi termékek értékcsökkenésének leírasi módja lineáris 2-5 év.
- Az alapítás- átszervezés aktivált értéke a vállalkozási tevékenység indításával, jelentős bővítésével, átalakításával, átszervezésével kapcsolatosan felmerült költségek összege. Ennek leírasi módja 5 év alatt történik lineáris módszerrel.

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



#### *A tárgyi eszközök értékelése*

- A Zrt. több ingatlannal rendelkezik. Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik. A leírás módja lineáris és az amortizáció kulcsa 2%, kivétel a bérbe adott ingatlan, melynek egyedi döntés szerinti leírási kulcsa 5%.
- A Társaság beruházásként mutatja ki a beszerzett tárgyi eszközöket, amelyek még nem kerültek aktiválásra, üzembe helyezésre. A tárgyi eszközök beszerzési költségébe tartozó tételek, így a tárgyi eszközök bruttó értékének meghatározása a számvitelről szóló törvényben foglaltaknak megfelelően történik. Az üzembe helyezett, rendeltetésszerűen használatba vett tárgyi eszközök nyilvántartásba vétele elkülönítetten történik.
- Az amortizáció számításának kezdete az üzembe helyezés napja.
- A Társaság a 100 eFt egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a használatba vételkor egyösszegű értékcsökkenési leírásként számolja el.
- A tárgyi eszközök értékcsökkenési leírásának elszámolása a tárgyévben havonta történik.
- A Társaság év végén egyedileg értékeli a tárgyi eszközeit és ha szükséges, terven felüli értékcsökkenést számol el annak érdekében, hogy azok értéke a piaci értéket tükrözze. 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.
- 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 szállítói 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 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 lejáratára 12 hónapnál rövidebb.

Az újonnan beszerzett értékpapírok beszerzési értékükön (vételáron) kerülnek nyilvántartásra. 2025 évben a Társaság kamatbevétel realizálása céljából rendelkezett diszkont kincstárjegyekkel, év végi fordulónapon azonban kincstárjegy állománya nem volt.

#### *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 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 2025. évi tevékenységről

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az alapító tulajdonossal az alábbi jogszabályi rendelkezésekkel összhangban kötött közszolgáltatási keretszerződés és a 2025. 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 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.

2025 évben nem történt Állami Számvevőszéki ellenőrzés. Közbeszerzésre vonatkozó ellenőrzést a felügyelő bizottság megbízásából külső szakértői cég végzett. Érdemi hibára vonatkozó megállapítás nem történt.

A 2025 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	2024. XII. 31.	2025. XII. 31.	Változás
<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>1 214 165</b>	<b>1 208 322</b>	<b>-5 843</b>
I. Immateriális javak	13 218	8 715	-4 503
II. Tárgyi eszközök	1 200 947	1 199 607	-1 340
III. Befektetett pénzügyi eszközök			0
<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>1 711 170</b>	<b>1 839 869</b>	<b>128 699</b>
I. Készletek			0
II. Követelések	89 134	231 851	142 717
III. Értékpapírok			0
IV. Pénzeszközök	1 622 036	1 608 018	-14 018
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 784</b>	<b>2 038</b>	<b>254</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>2 927 119</b>	<b>3 050 229</b>	<b>123 110</b>
<b>D. Saját tőke</b>	<b>1 675 485</b>	<b>1 705 092</b>	<b>29 607</b>
<b>E. Céltartalékok</b>	<b>29 424</b>	<b>22 932</b>	<b>-6 492</b>
<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>960 448</b>	<b>1 068 938</b>	<b>108 490</b>
I. Hátrasorolt kötelezettségek			0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	211 667	255 741	44 074
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	748 781	813 197	64 416
1. Rövid lejáratú kölcsönök			0
2. Rövid lejáratú hitelek			0
3. Vevőktől kapott előlegek	9 738		-9 738
4. Szállítók	137 462	320 612	183 150
5. Rövid lejáratú köt. kapcs. szemben			0
6. Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	601 581	492 585	-108 996
<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>261 762</b>	<b>253 267</b>	<b>-8 495</b>
<b>Források összesen</b>	<b>2 927 119</b>	<b>3 050 229</b>	<b>123 110</b>



A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. összvagyonát jelentő **mérleg főösszeg 3.050,2 MFt**, ami a 2024. évihez képest növekedés jelentett +123,1 MFt-tal (+4,2%). A változást első sorban a követelések állományában bekövetkező változás okozta.

A Zrt. **aktíváin** belül 60,3%-os részarányt képviselnek a forgóeszközök (előző év adata: 58,5%), valamint 39,6% a befektetett eszközök aránya (előző év 41,5%). A forgóeszközök arányának növekedése a követelések volumenének változását tükrözi, ami a szállítói tartozások állományának növekedése mellett ment végbe.

A befektetett eszközök meghatározó állományát a tárgyi eszközök képezik. A tárgyi eszközök állománya az év végével 1.199,6 MFt, ami az előző évihez képest nem változott számottevően (-1,3 MFt).

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: 1.002,8 MFt volt a fordulónapon és ez minimális, 4,8 %-os csökkenést jelentett az előző évi értékhez képest.

*Befektetett pénzügyi eszközökkel a Társaság nem rendelkezett.*

A Társaság **forgóeszközein** belül a *követeléseknek* a részaránya az összes forgóeszköz-állomány 12,6%-a (előző év adata: 5,2%), ami növekedett az előző évi arányhoz képest.

A tárgyév során a fizetési határidőn túli minősített vevői követelésekre mindössze 0,7 MFt értékvesztést számolt el a Társaság (előző év: 0,5 MFt). A vevőkkel szembeni követelések 197,5 MFt-ot jelentettek a fordulónapon, amely 172,1 MFt-tal nőtt az előző évihez képest. A vevőkövetelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 179,7 MFt. volt.

A tárgyévben a pénzeszközök volumene kisebb mértékben csökkent: -14 MFt, záró értéke 1.608,0 MFt. A jelentős likvid eszközben komoly tényezőt jelentett az év végén lejáró diszkont kincstárjegy állomány, amely a pénzeszközök állományát növelte. A pénzeszközök forgóeszközökön belüli aránya továbbra is jelentős. (87,4% a teljes forgóeszköz állományon belül, az előző év: 94,8%).

A fizetőképességet jól jellemző likviditási mutató értéke 2,26, ami a tavalyi 2,29-es szinthez képest gyakorlatilag hasonló szintet jelez és megbízható fizetőképességi helyzetet mutat. A forgóeszközök jelentősen meghaladják az éven belüli tartozások értékét.

A **passzívákon** belül 55,9% a saját tőke, 35,0% a kötelezettségek aránya. A céltartalékok részaránya 0,8%, a passzív időbeli elhatárolásoké 8,3%. A tárgyév során a saját tőke részaránya az eredményes gazdálkodás következtében



növekedett (+1,8%), a kötelezettségek részaránya +11,3%-kal nőtt, a céltartalékok és a passzív elhatárolások állománya pedig csökkent (-22,1%, -3,2%).

A saját tőke a befektetett eszközökre 141,1%-ban nyújt fedezetet, ami a hosszú távú finanszírozási elveknek megfelelő.

Az idegen források állományából 255,7 MFt-ot jelentett a hosszú lejáratú tartozások értéke, amely a kivitelezőktől visszatartott garanciális fedezetből áll. Állományuk a tárgyév során növekedett.

A rövid lejáratú kötelezettségek állományán belül meghatározó a szállítók állománya (320,6 MFt), illetve az Önkormányzati elszámolás keretében a megkapott támogatási összegekből adódó kötelezettség (212,1 MFt), valamint a szállítóktól visszatartott garanciális jellegű fedezetek összege (142,9 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 2.514,9 MFt** volt, ami teljes egészében belföldi relációból származott (előző év 3.822,5 MFt).

A Társaság **adózás előtti eredménye 29,6 MFt** volt, ami csökkenést mutat az előző évi eredményhez képest. A változás oka a megtakarítások átlagos kamatszintjének folyamatos csökkenése volt, valamint egy társasházi beruházás fedezetére biztosított nagyobb volumenű közös költség hozzájárulás. Az eredmény jelentős összetevője volt a szabad pénzeszközök lekötéséből, állami értékpapírok jegyzéséből, illetve a látra szóló betétek kedvező kondíciókkal elért kamatbevétele.

A Társaságnak 2025 évben negatív adóalapja keletkezett, így az éves eredménye után társasági adót nem állapított meg, tehát **adózott eredménye 29.607 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			
	2024.12.31.	2025.12.31.	Változás	Index
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-	-
Vagyoni értékű jogok	13.218	8.715	-4.503	65,9%
Szellemi termékek	-	-	-	-
<b>Immateriális javak</b>	<b>13.218</b>	<b>8.715</b>	<b>-4.503</b>	<b>65,9%</b>

Az év során az immateriális javakra 6.834 eFt terv szerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva. Terven felüli értékcsökkenés nem volt.

#### A tárgyi eszközök állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2024.12.31.	2025.12.31.	Változás	Index
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.053.106	1 002 830	-50.276	95,2%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	100.970	147 708	46.738	146,3%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	44.239	41 069	-3.170	92,8%
Beruházások, felújítások	2.632	8.000	5.368	304,0%
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>1.200.947</b>	<b>1.199.607</b>	<b>-1.340</b>	<b>99,9%</b>

A tárgyév során a fenti tárgyi eszköz kategóriákban összességében 100.961 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 107.795 eFt volt, ami az előző évi értéktől 12,1 %-kal magasabb. 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 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 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.



A monitoring rendszer kiejed a bánya területén és környezetében kialakított és üzemelő 23 db felszín alatti víz monitoring kútra; a 14 db különálló gázfigyelő kútra, 11 db süllyedésmérő pontra, valamint a radiológiai vizsgálatokra. A vizsgálati rendszer negyedéves, féléves mintavételeken alapul, melyek alapján éves monitoring jelentést kell készíteni és megküldeni a hatóságnak. Minden éves monitoring jelentésben az adott mérési eredmények felhasználásával trendelemzést kell végezni, és annak eredményeit szövegesen ki kell értékelni.

A 2024. évi általános vízkémiai eredmények megerősítették, hogy a területen a szennyezőanyagok természetes bomlása továbbra is folyamatosan zajlik és hasonlóan az előző évi mérési eredményekhez, a talajvízben oldott szennyezettség mértéke 2021. év óta nem változott jelentősen.

2025. évben a Vagyonkezelő tovább folytatta a hatósági határozatban előírt monitoringozási tevékenységet, az esetlegesen szükségessé váló beavatkozási terv és kármentesítési terv megalapozásában. Ennek során megtörtént az összes előírt mintavétel és analízis, elkészültek és határidőre leadásra kerültek a kötelező jelentések. Az elkészített trendelemzés érdemleges eltérést nem mutatott ki a korábbiakhoz képest.

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

#### *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 rendelkezett.

#### 3.) Készletek

Anyagkészletek, befejezetlen termelés és késztermékek a fordulónapon nem voltak a Társaság tulajdonában.

A Társaság az áruk körében mutatja ki a továbbszámlázandó közvetített szolgáltatásokat, de a fordulónapon ilyen jellegű tétellel nem 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. A Vagyonkezelő fő tevékenysége (ingatlankezelés) során veszélyes hulladék nem keletkezik, a lakás- és helyiséggazdálkodási folyamatok során az Önkormányzat környezetvédelmi tervének megfelelően végzi feladatát.



#### 4.) Követelések

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2024.12.31.	2025.12.31.	Változás	Index
Követelések áruszállításból, szolgáltatásokból (vevők)	25.386	197.519	172.133	778,1%
Egyéb követelések	63.748	34.332	-29.416	53,9%
<b>Összesen:</b>	<b>89.134</b>	<b>231.851</b>	<b>142.717</b>	<b>260,1%</b>

A vevői követelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 179,7 MFt-ot tett ki. A vevőállomány összességében növekedett, a kétes kintlévőségek állománya nem változott érdemben az előző évihez képest.

Az egyéb követelések összetétele az alábbi módon alakult:

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2024.12.31.	2025.12.31.
Szállítóknak adott előlegek	26.297	2.369
Adókövetelések	20.886	8.853
Kapott előleg áfa rész	0	0
Munkavállalói követelések	1.069	2.763
Egyéb ki nem emelt követelések	15.496	20.347
<b>Összesen:</b>	<b>63.748</b>	<b>34.332</b>

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	Követelések	adatok ezer forintban	
				Értékpapírok (forgat. célú)	
Értékvesztés nyitó állománya	-	-	6.144	-	-
Növekedés			693		
Csökkenés (és kivezetés)			4.093		
Záró állomány	-	-	2.744	-	-

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. A fordulónapon értékpapír állomány nem volt. Befektetési célú, tehát hosszú lejáratú értékpapírokkal a Társaság nem rendelkezett.

## 7.) Pénzeszközök

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2024.12.31.	2025.12.31.	Változás	Index
Pénztár	801	3.761	2.960	469,5%
Bankbetétek	1.621.235	1.604.257	-16.978	99,0%
<b>Összesen:</b>	<b>1.622.036</b>	<b>1.608.018</b>	<b>-14.018</b>	<b>99,1%</b>

A Társaság pénzeszközeinek záró értéke 1.604,3 MFt volt a fordulónapon, ami az előző évi záró állományhoz hasonló nagyságrendet mutat, 14,0 MFt értékben csökkent (-0,9%). A II. számú mellékletben található Cash-flow kimutatás mutatja be a pénzeszközök állományváltozásának részletes összetevőit.

## 8.) Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2025.12.31.	Esedékesség
Szoftver support díjak (ktg akt.elh)	1.139	2026
Biztosítási díjak (költség akt.elh)	369	2026
Közüzemi díjak (költség akt.elh)	8	2026
Egyéb költségek (költség akt.elh)	522	2026
<b>Összesen:</b>	<b>2.038</b>	

A tárgyévben elszámolt, de a következő évre eső költségek 2.038 eFt. értékben merültek fel. A szoftver support díjak 2025 évig arányosan kerülnek feloldásra.



## 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	381.123	86.886		468.009
Lekötött tartalék				
Értékelési tartalék				
Adózott eredmény	86.886	29.607	86.886	29.607
<b>Saját tőke</b>	<b>1.675.485</b>	<b>116.493</b>	<b>86.886</b>	<b>1.705.092</b>

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

## 10.) Céltartalékok

Jogcím	Nyitó	Növekedés	adatok ezer forintban	
			Csökkenés	Záró
<b>Céltartalék a várható kötelezettségekre</b>	-	-	-	-
<b>Céltartalék a jövőbeni költségekre</b>				
Jogi ráfordítások	2.906			2.906
Környezetvédelmi ráfordítások	20.400		6.492	13.908
Ismétlődő jellegű karb. feladatok	6.118			6.118
<b>Összesen:</b>	<b>29.424</b>		<b>6.492</b>	<b>22.932</b>

A céltartalékok nyitó állománya 29,4 MFt. volt, amely a tárgyév során 6,5 MFt-tal csökkent. A csökkenés a környezetvédelemmel kapcsolatos költségek ellentételezésére feloldott összegek miatt következett be. A fordulónapi záró céltartalék állomány 22,9 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 BKM Zrt.-t (jogelőd: Fővárosi Közterület Fenntartó Zrt.), 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, valamint ilyen jellegű ráfordítások felmerülése esetén az erre szolgáló céltartalék elemből ellentételezi annak hatását.



#### 11.) Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettséggel a Társaság nem rendelkezik.

#### 12.) Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása

2025. évben a hosszú lejáratú kötelezettséget a vállalkozóktól visszatartott felújítási munkákkal kapcsolatos garancia állomány jelentette. Lejáratuk éven túli esedékességű. Az állomány fordulónapon kimutatott összege 255,7 MFt. Az előző évhez képest 44,1 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			
	2024.12.31.	2025.12.31.	Változás	Index
Vevőktől kapott előlegek	9.738	0	-9 738	-%
Kötelezettségek áruszállításból	137.462	320.612	183 150	233,2%
Egyéb rövid lejáratú köt.	601.581	492.585	-108 996	81,9%
<i>ebből:</i>			0	
<i>Rövid lej. szállítói biztosítékok</i>	<i>158.283</i>	<i>144.242</i>	<i>-14 041</i>	<i>91,1%</i>
<i>Kapott kauciók</i>	<i>71.547</i>	<i>84.981</i>	<i>13 434</i>	<i>118,8%</i>
<i>Adók, járulékok</i>	<i>43.178</i>	<i>48.612</i>	<i>5 434</i>	<i>112,6%</i>
<i>Jövedelem elszámolás</i>	<i>57.915</i>	<i>1.820</i>	<i>-56 095</i>	<i>3,1%</i>
<i>Kompenzációval kapcs. köt.</i>	<i>263.058</i>	<i>212.125</i>	<i>-50 933</i>	<i>80,6%</i>
<b>Összesen:</b>	<b>748.781</b>	<b>813.197</b>	<b>64 416</b>	<b>108,6%</b>

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

#### 14.) Egyes kötelezettségek bemutatása

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



15.) Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2025.12.31.	Esedékesség
Következő év(ek)re előírt prémium, jutalom közterheivel együtt	58.322	2026 év
Könyvvizsgálati díj	2.403	2026 év
Közüzemi díj elhatárolás	895	2026 év
Halasztott bevételek	191.647	2026 évtől
<b>Összesen:</b>	<b>253.267</b>	

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 szétválasztva 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 számlazza tovább az Önkormányzat részére. A végzett beruházások ráfordításait közvetített szolgáltatásként számolja el a nettó árbevétel elszámolásával egyidejűleg.

A Társaság által végzett 2025. 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 2025. évben 2.514,9 MFt értékesítési árbevételt ért el, ami az előző évi árbevételt nem éri el, 34,2%-kal kevesebb annál. A változás az önkormányzati fejlesztési projektek volumenének alakulásával magyarázható.



Az árbevétel főbb tevékenységi bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

Tevékenység	adatok ezer forintban	
	Érték	%
Saját tevékenység árbevétele - bérbeadás	181.856	7,2%
Saját tevékenység árbevétele - társasházkezelés	20.342	0,8%
Saját tevékenység árbevétele – vagyónvédelmi szolg.	36.597	1,5%
Saját tevékenység árbevétele –nyújtott szolgáltatások	17.761	0,7%
Felhalmozási feladatok, projekt kivitelezés nettó árbevétele	2.237.499	89,0%
Egyéb közvetített szolgáltatások	20.827	0,8%
<b>Összesen</b>	<b>2.514.882</b>	<b>100,0</b>

Árbevétel kapcsolt féllel szemben nem keletkezett.

Export árbevétellel nem rendelkezett a Társaság.

### 3.) Egyéb bevételek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2024.12.31.	2025.12.31.	Változás	Index
Közszolgáltatásra kapott támogatás	3 303 019	3.808.243		115,3%
Halasztott bevételek feloldása	15 345	15.342		100,0%
Céltartalék felhasználás	21 327	6.492		30,4%
Visszaírt értékvesztés	3 913	507		13,0%
Különféle egyéb bevételek	14 743	14.527		98,5%
<b>Összesen:</b>	<b>3 358 347</b>	<b>3.845.111</b>		<b>114,5%</b>

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

### 4.) Költségek

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

A Társaság a bevételek elszámolásához hasonlóan, a költségeinek elszámolásakor is elkülönítetten kezeli a közszolgáltatáshoz kapcsolódó és a saját tevékenységéhez



tartozó költségeket. Költséghely-költségviselő számviteli rendszer alkalmazásával oldja meg a tételes elkülönítést. A közszolgáltatási feladatok elvégzéséhez kötődő felmerült ráfordításokat, valamint a saját tevékenység ráfordításait a III. számú melléklet mutatja be.

A ráfordítások körében jelentősebb volumenben a közvetített szolgáltatások értéke és az igénybe vett szolgáltatások értéke változott.

Az előző évhez képest a közvetített szolgáltatások értéke 1.351,8 MFt értékben csökkent, amely -37,4%-os változásnak felelt meg. A változás a nettó árbevételek párhuzamos csökkenése mellett következett be és az önkormányzati felhalmozási típusú feladatok volumenének változásával magyarázható. Az igénybe vett szolgáltatások értéke 292,9 MFt.-tal (+15,7%) nőtt, jellemzően az ingatlan karbantartási költségek növekedése miatt.

A személyi jellegű ráfordítások +255,4 MFt-tal, azaz +20,6%-kal növekedtek a tárgyév során. A Társaság létszáma növekedett, kialakításra került a saját őrzési tevékenység, valamint az év elején jelentősebb bérfejlesztésre is sor került.

Az éves értékcsökkenési leírás az év során 11,6 MFt.-tal, nőtt, ami +12,1%-os változásnak felelt meg.

#### Jelentős tételek:

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

Megnevezés	Érték eFt
Közszolgáltatás karbantartási díjak	995.029,4
Közszolgáltatás egyéb szolgáltatási díjak (pl.őrzés, közüzemi díjak, hulladék elszállítás, takarítás, zöldterület gondozás, csatornadíjak, távhődíj...)	384.976,6
Közszolgáltatás közös költség	383.308,8
Jogi díjak, jogi képviselet költsége	81.544,8
Egyéb igénybevett szolgáltatási díjak	78.405,6
Társasházi közös költségek	72.853,4
Közszolgáltatás hatósági díjak	51.662,1
Szoftver bérlet/ előfizetési díj	41.292,6
Postaköltség	25.028,9
Bankköltség	22.258,8
Gépjármű karbantartás	14.318,5
Egyéb karbantartás	13.252,5
Mérnöki, szakértői tevékenység, műszaki tervezési díjak	13.082,4
Takarítási költség	11.913,5
Biztosítási díjak	10.929,7



## 5.) Egyéb ráfordítások

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2024.12.31.	2025.12.31.	Változás	Index
Céltartalék képzés	-	-	-	-
Követelések értékvesztése	456	693	237	152,0%
Adóráfordítások	79.698	83.342	3.644	104,6%
Káresemény, kártérítés	125	8	-117	6,4%
Különféle egyéb ráfordítások	9.940	4.060	-5.880	40,8%
<b>Összesen:</b>	<b>90.219</b>	<b>88.103</b>	<b>-2.116</b>	<b>97,7%</b>

Jelentős volumenű változás az egyéb ráfordítások körében nem következett be.

## 6.) Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság a tárgyév során jelentős pénzügyi bevételeket realizált. A kamatszintek az év során viszonylag állandó szinten alakultak és a szabad pénzállományt a Társaság a lehetőségekhez igazodva lekötötte, vagy állampapírba fektette. Az átlagos kamatszint az év során csökkent, ami azt eredményezte, hogy az előző évi volumenhez képest a kamatbevételek csökkentek. A Társaság hitelállománnyal nem rendelkezett, így kamatráfordítások nem keletkeztek. A pénzügyi műveletek eredménye 68,1 MFt (előző év: 87,3 MFt.).

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

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

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

A Társaság számviteli politikájában rögzítésre kerültek a kivételes nagyságú és előfordulású tételek minősítési kritériumai. 2025. évben a leírtaknak megfelelő rendkívüli esemény nem történt. Kivételes előfordulású, vagy kivételes összegű egyedi tételek /azaz az adott évi összes bevétel 15%-át (964.225 eFt.-ot) egyedileg elérő, vagy meghaladó tételek/ nem keletkeztek a tárgyév során.



## 9.) Adóalap módosító tételek bemutatása

adatok ezer forintban

Adózás előtti eredmény	29.607	
	Növelő tételek	Csökkentő tételek
Korábbi évek veszteség felhasználása		
Értékcsökkenési leírás elszámolása	107.795	142.694
Terven felüli értékcs. leírás (selejtezés)		
Nyilvántartásból kivezetett eszk. nettó értéke	12.075	3.114
Nem a vállalkozás érdekében felmerült...	122	
Megállapított bírság		
Céltartalék képzés, feloldás		6.492
Közhasznú szervezetnek adott támog. (20%)		200
Követelés értékvesztés, visszairás	693	507
Értékvesztett köv.befolyás/Behajthat köv.	140	110
<b>Módosító tételek összesen</b>	<b>120.825</b>	<b>153.117</b>
<b>Adóalap</b>	<b>-2.685</b>	
Számított adó	0	
Adókedvezmény		
<b>Fizetendő Társasági adó</b>	<b>0</b>	
<b>Adózott eredmény</b>	<b>29.607</b>	

A 2025. 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 129 fő volt (előző év: 128 fő), a tárgyidőszaki bérköltségük 1.243.673 eFt volt (előző év: 1.020.598 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	43	304 161	19722
2		Szellemi	72	848 471	53220
3		Össz(1+2)	115	1 152 632	68 942
4	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	2	8 496	798
5		Szellemi	12	81 098	7 516
6		Össz(4+5)	14	89 594	8 314
7	Fizikai fogl. össz. (1+4)		45	312 657	20 520
8	Szellemi fogl. össz (2+5)		84	929 569	60 736
9	Állományba nem t. mváll.			1 447	162
<b>Nem felosztható</b>					<b>30 732</b>
10	<b>Mindösszesen (7+8+9)</b>		<b>129</b>	<b>1 243 673</b>	<b>112 150</b>

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

Szociális hozzájárulási adó	129 267
Rehabilitációs hozzájárulás	9 160
Fizetett táppénz	787
<b>összesen:</b>	<b>139 214</b>

A Társaságot a vezérigazgató irányítja, ellenőrzését 2024 december 01.-től hat tagú Felügyelő Bizottság látja el.

Felügyelő Bizottság részére elszámolt tiszteletdíj: 16.800 eFt

Vezérigazgató bruttó járandóságának összege: 41.900 eFt

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

2025. évben nem történt egyéb kifizetés (előleg, kölcsön, stb.) vezető tisztségviselők részére. A Társaságnak korábbi vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági taggal kapcsolatos nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs.



2025. 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 2025 évre	4.124.498	3.808.243	316.255*

\* 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 2025.12.31.-én a következő volt:

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

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

Jelen kiegészítő mellékletben ismertetett adatok és az időszaki beszámoló a Társaság 2025. 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



Tárgyi eszközök és immateriális javak tárgyévi állományváltozásai:

I.sz. melléklet

adatok forintban

Tétel megnevezése	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Vagyoni értékű jog bruttó értéke	79 083 955	2 331 236	0		81 415 191
Szellemi termék bruttó értéke	48 913 829	0	0		48 913 829
Ingatlanok bruttó értéke	1 887 520 685	3 352 443	0		1 890 873 128
Műszaki berendezések, járművek bruttó értéke	265 155 322	90 502 729	49 835 076		305 822 975
Egyéb berendezések bruttó értéke	222 024 781	12 471 254			234 496 035
Beruházások, beruházásra adott előlegek	2 631 890	5 368 110			8 000 000
<b>Bruttó érték összesen:</b>	<b>2 505 330 462</b>	<b>114 025 772</b>	<b>49 835 076</b>		<b>2 569 521 158</b>
Vagyoni értékű jog értékcsökkenése	65 866 002	6 834 430	0		72 700 432
Szellemi termék értékcsökkenése	48 913 829	0	0		48 913 829
Ingatlanok értékcsökkenése	834 414 689	53 628 750	0		888 043 439
Műszaki berendezések, járművek értékcsökk.	164 185 323	31 689 868	37 759 864		158 115 327
Egyéb berendezések értékcsökkenése	177 785 350	15 641 470	0		193 426 820
<b>Értékcsökkenés összesen:</b>	<b>1 291 165 193</b>	<b>107 794 518</b>	<b>37 759 864</b>		<b>1 361 199 847</b>
Vagyoni értékű jog nettó értéke	13 217 953	-4 503 194	0		8 714 759
Szellemi termék nettó értéke	0	0	0		0
Ingatlanok nettó értéke	1 053 105 996	-50 276 307	0		1 002 829 689
Műszaki berendezések, járművek nettó értéke	100 970 000	58 812 861	12 075 212		147 707 649
Egyéb berendezések nettó értéke	44 239 430	-3 170 216	0		41 069 214
Beruházások, beruházásra adott előlegek	2 631 890	5 368 110			8 000 000
<b>Nettó összesen:</b>	<b>1 214 165 269</b>	<b>6 231 254</b>	<b>12 075 212</b>		<b>1 208 321 311</b>



II. sz. melléklet

**A Társaság Cash-Flow kimutatása**

adatok ezer forintban

Sorsz.	Megnevezés	2024. év	2025. év	Eltérés
<b>I.</b>	<b>MŰKÖDÉSI CASH FLOW (1-13. sor)</b>	<b>502 106</b>	<b>36 238</b>	<b>-465 868</b>
1.a	Adózás előtti eredmény	88 320	29 607	-58 713
	<i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rend. tám.</i>			0
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	1 000	1 050	50
<b>1.</b>	<b>Korrigált adózás előtti eredmény (1.a + 1.b)</b>	<b>89 320</b>	<b>30 657</b>	<b>-58 663</b>
2.	Elszámolt amortizáció	96 185	107 795	11 610
3.	Elszámolt értékveszt., visszaírás, terven felüli écs	-3 457	186	3 643
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-21 327	-6 492	14 835
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-6	-8 672	-8 666
6.	Szállítói kötelezettség változása	-158 711	183 150	341 861
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	43 858	-118 734	-162 592
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	-5 344	-8 495	-3 151
9.	Vevőkövetelés változása	131 114	-172 319	-303 433
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélk.) vált.	330 894	29 416	-301 478
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	1 014	-254	-1 268
12.	Fizetett adó ( nyereség után )	-1 434	0	1 434
13.	Fizetett osztalék, részesedés	0	0	0
<b>II.</b>	<b>BEFEKTETÉSI CASH FLOW (14-18. sor)</b>	<b>-67 627</b>	<b>-93 280</b>	<b>-25 653</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-67 633	-114 027	-46 394
15.	Befektetett eszközök eladása	6	20 747	20 741
16.	Hosszú lej. nyújtott kölcsön, elh. bankbetét törl. beváltása	0	0	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elh. bankbetétek			0
18.	Kapott osztalék, részesedés	0	0	0
<b>III.</b>	<b>FINANSZÍROZÁSI CASH FLOW (19-27. sor)</b>	<b>78 130</b>	<b>43 024</b>	<b>-35 106</b>
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, tőke kivonás ( tőkeleszállítás )	0	0	0
24.	Kötvény és hitelviszmeget. értékpapír visszafiz.			0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-1 000	-1 050	-50
27.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása	79 130	44 074	-35 056
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása ( I+II+III. sorok )</b>	<b>512 609</b>	<b>-14 018</b>	<b>-526 627</b>
28.	Devizás pénzeszközök ártértékelése			0
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg sz. változása (IV+28. sor)</b>	<b>512 609</b>	<b>-14 018</b>	<b>-526 627</b>



III. sz. melléklet

Közszolgáltatási tevékenység és saját tevékenység gazdálkodási adatai

adatok ezer forintban

Megnevezés	Közszolgáltatási tevékenység			Saját tevékenység		
	2024 év	2025 év	Index	2024 év	2025 év	Index
Értékesítés nettó árbev.	3 581 358	2 237 321	62,5%	241 105	277 561	115,1%
Aktivált saját. telj. értéke						
Egyéb bevételek	3 317 722	3 814 191	115,0%	40 626	30 921	76,1%
Anyagjellegű ráfordítások	5 639 043	4 569 718	81,0%	114 651	137 806	120,2%
Személyi jellegű ráford.	1 158 871	1 376 337	118,8%	80 775	118 702	147,0%
Értékcsökkenési leírás	37 531	43 752	116,6%	58 654	64 043	109,2%
Egyéb ráfordítások	63 635	61 677	96,9%	26 584	26 426	99,4%
Pénzügyi bevételek				87 345	68 170	78,0%
Pénzügyi ráfordítások		28		92	68	73,9%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>88 320</b>	<b>29 607</b>	<b>33,5%</b>



---

## **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.**

**2025. december 31.-i fordulónappal**

**elkészített éves beszámolójához**

## 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 2025. évi éves közszolgáltatási szerződés (a továbbiakban együtt: Szerződések) alapján látta el 2025. 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 képviselet) tevékenység végzése, fizető parkolás üzemeltetése, valamint a 2025. évtől vagyonsvédelmi szolgáltatás.

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 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 kötelezettségként meghatározott közfeladat ellátási tevékenységek folytatása és teljesítése, amelyek egyébként az Önkormányzatot a jogszabályok erejénél fogva terhelik a lakó- és nem lakóingatlanok, az intézmények, valamint a közterületek vonatkozásában.

## 1. A 2025. év eredményei

A 2025. évben közel bruttó 4,8 MrdFt értékben tervezett az Önkormányzat fejlesztési feladatokat. A beruházási keretből mintegy bruttó 2,85 MrdFt összeg került tényleges pénzügyi rendezésre, a fennmaradó összegből 400 MFt összegben a Vagyonkezelő már szerződéssel rendelkezett.

A 2025. évi eredmények:

- a Vagyonkezelő elvégezte az Önkormányzat több nagy volumenű beruházását:
  - útfelújításokat végzett bruttó 445 MFt értékben
  - kőbányai intézményekben hűtésrendszereket alakított ki bruttó 280 MFt értékben
  - 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületek részleges felújítása történt meg (többnyire tető felújítások, elektromos fővezeték cserék) bruttó 255 MFt összegben
  - járdafelújításokat végzett, amely értéke közel bruttó 270 MFt volt
  - ingatlanok felújítását végezte közel bruttó 323 MFt értékben (ebben szerepelt a Román utca 2. ingatlanba átköltöztetett parkolászemeltetési ügyfélfogadási iroda, vagy az S1 területen végzett nagyobb volumenű beruházás)
  - tervezési feladatokat végzett több, mint bruttó 150 MFt összegben
  - parkolót épített a Veszprémi utcában közel 110 MFt értékben
  - kerítést épített a Kőbányai Fecskefészek Bölcsőde és Gépmadár Óvodában, amely összege közel 80 MFt volt
  - nyílászárókat cserélt, amelyek összege 2025-ben közel 76 MFt értékben
- a 2025. évben az Önkormányzat – Vagyonkezelő által lebonyolított – összes beruházási és felújítási feladatát határidőre és költségkereten belül valósította meg;
- tovább folytatta szabályzatainak felülvizsgálatát, figyelembe véve és biztosítva a magasabb rendű jogszabályok változásához való illeszkedést;
- a Vagyonkezelő tovább fejlesztette egyik legfontosabb szoftverét, az ingatlanok nyilvántartására használt Ingatlan Kezelő Alkalmazást;
- a Körösi Csoma Sándor út 40. épületben, ahol a Vagyonkezelőnek jelentős tulajdoni hányada van, egy új lift építése történt meg;
- 7 db gépjárművet vásárolt a Társaság.

A Vagyonkezelő 2011. évtől folyamatosan pozitív eredményt realizál.

adatok ezer forintban

	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. év
<b>Befektetett eszközök értéke</b>	1 245 045	1 242 312	1 185 213	1 242 717	1 214 165	1 208 322
<b>Forgóeszközök értéke</b>	1 882 965	1 287 082	1 356 778	1 657 112	1 711 170	1 839 869
<b>Követelések</b>	175 707	64 611	112 744	241 703	89 134	231 851
<b>Saját tőke</b>	1 343 954	1 347 920	1 429 544	1 588 599	1 675 485	1 705 092
<b>Kötelezettségek</b>	1 553 916	865 758	775 440	996 171	960 448	1 068 938

## 2. Bevételek – Ráfordítások

adatok ezer forintban

	2020.év	2021.év	2022.év	2023.év	2024. év	2025. év
<b>Bevételek</b>	4 305 856	4 608 533	5 800 436	5 845 185	7 268 155	<b>6 428 164</b>
<b>Ráfordítások</b>	4 303 125	4 604 567	5 718 812	5 686 130	7 181 269	<b>6 398 557</b>
<b>Eredmény</b>	2 731	3 966	81 624	159 055	86 886	<b>29 607</b>

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

Az Önkormányzat 2025. évi költségvetésének jóváhagyása és a több évre kötött hatályos közszolgáltatási keretszerződés megfelelő alapot biztosított a Vagyonkezelő tevékenységéhez, a likviditási kockázatot 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 fektet a Társaság.

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, a vagyonvédelem, illetve a bérbeadás területén.

A 2025. év eredményének jelentős hányadát a szabad pénzeszközök lekötéseiből szerzett kamatok teszik ki: diszkont kincstárjegyek vásárlásával, illetve az átmeneti szabad pénzeszközök lekötésével igyekezett a Társaság a kedvező kamatkörnyezetet kihasználni és így pénzügyi bevételeit növelni.

## 3. Humán erőforrások alakulása

A munkavállalói létszám a működéshez szükséges felmért munkaerőigény szerint alakult. 2025. év átlagos statisztikai létszáma 129 fő volt (előző év 128 fő).

A Vagyonkezelőnél a kor, nemek és iskolai végzettség szerinti megoszlás – a 2025. december 31-i állapotot figyelembe véve – az alábbiak szerint alakult:

korszoport	nem	
	nő	férfi
0-14	-	-
15-24	1	1
25-49	23	26
50-64	26	22
65-79	11	18
80+	-	3
<b>Mindösszesen:</b>	<b>61</b>	<b>70</b>

iskolai végzettség			belépők	kilépők	nyugdíjas	
felsőfokú	középfokú	alacsony			50év feletti	65 év feletti
38	82	11	35	28	6	30

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

A Vagyonkezelőnél az átlagéletkor 54 év.

#### 4. Környezetvédelem

A Vagyonkezelőnek környezetvédelmi felelőssége van a tulajdonában lévő ún. Gergely bánya tekintetében, mely a bányaművelést követően kommunális és vegyes hulladéklerakóként működött. A rekultiváció során telepített egyes vízmonitoring kutaknál észlelt megengedett határértéket meghaladó szennyeződések miatt a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya 2015. szeptember 30. napja óta a megállapított környezetszennyezés ügyében eljárást folytat, amelyben az érintett társasággal (BKM Zrt., korábbi 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.

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

- 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 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 törzsrészcégből 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 2/2026. (II.19.) számú rendeletében meghatározta a 2026. évi költségvetését, amelyben az Önkormányzat fedezetet biztosít a Vagyonkezelő 2026. évi kompenzációjára.

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

A Vagyonkezelő működésére jellemző, hogy innovatív technológiákat alkalmaz, folyamatosan keresi az energiahatékonyt 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 nem rendelkezett a fordulónapon. 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

Sor- szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2024	2025
			Mutató- szám (%)	Mutató- szám (%)
1.	Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Kötelezettségek}}$	178,16	172,12
2.	Rövidtávú likviditás (1)	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	228,53	226,25
3.	Rövidtávú likviditás (2)	$\frac{(\text{Forgóeszköz-követelések}) \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	216,62	197,74
4.	Gyorsráta	$\frac{\text{Likvid pénzeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	216,62	197,74
5.	Dinamikus likviditás	$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	0,14	-4,73

Sor- szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2024	2025
			Mutató- szám (%)	Mutató- szám (%)
1.	Tartósan befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	41,48	39,61
2.	Eszközök fordulatszáma	$\frac{\text{Nettó árbevétel} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	130,59	82,45
3.	A tőke szerkezete	$\frac{\text{Jegyzett tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	39,63	38,03
4.	Forgóeszközök aránya	$\frac{(\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhat.}) \times 100}{\text{Összes eszköz}}$	58,52	60,39
5.	Saját tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	57,24	55,90
6.	Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Befektetett eszközök}}$	137,99	141,11
7.	A tőke hatékonysága	$\frac{\text{Adózott eredmény} \times 100}{\text{Saját tőke}}$	5,19	1,74

## Összegzés

A Vagyonkezelő a tervezés időszakában fogalmazza meg rövid-, illetve hosszú távú céljait, és ehhez igazodva – támaszkodva a már kitűzött feladatokkal kapcsolatos meglévő információkra – legjobb tudása szerint prognosztizálja várható bevételeit és kiadásait. A vállalatirányítással kapcsolatos tájékoztatás a Vagyonkezelő honlapján találhatóak meg.

A 2026. évre tervezett, mindennapi munka mellett megvalósítandó, nagyobb volumenű feladat az Önkormányzat finanszírozásában megvalósuló nagy beruházások megvalósítása [a Kőbányai Csodapók és Napsugár Bölcsőde teljes felújítása (ez önmagában egy bruttó 4 MrdFt értékű projekt), a Kroó György Zene- és Képzőművészeti Iskola felújítása, lakás-, épület-, út- és járdafelújítások, parkolók építése, intézmények klimatizálásának folytatása (de minimum megtervezése), gyermekfogászati rendelő kialakítása], összességében bruttó 9 MrdFt értékben.

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.

Budapest, 2026. április 10.

Jóváhagyta:

  
Szabó László  
Vezérigazgató

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

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