

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Kőbányai Vagyongazdálkodó Zrt. 2024. évi számviteli beszámolójáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Kőbányai Vagyongazdálkodó Zrt. (a továbbiakban: Vagyongazdálkodó) elkészítette a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) szerinti 2024. évi beszámolóját (a továbbiakban: beszámoló). A Vagyongazdálkodó 2024. évi mérlegének aktív és passzív egyező végösszege: 2 927 119 eFt. A Vagyongazdálkodó 2024. évi adózott eredménye: 86 886 eFt nyereség.

A független könyvvizsgálói jelentés alapján a Vagyongazdálkodó beszámolója megbízható és valós képet ad a Vagyongazdálkodó 2024. 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 Vagyongazdálkodó 2024. évi ügyvezetési tevékenysége megfelelő volt, ezért javaslom, hogy a Képviselő-testület – ennek megállapítása mellett – adja meg a felmentvényt a vezérigazgató részére.

A Vagyongazdálkodó felügyelőbizottsága a Vagyongazdálkodó beszámolóját a 2025. április 8. napján tartott ülésén a 17.1/2025. (IV. 8.) 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 Vagyongazdálkodó alapítójának a Ptk. 3:109. §-ában meghatározott feladata.

III. A végrehajtás feltételei

A beszámolót a Vagyongazdálkodó 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, 2025. április „10.”

Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (IV. 17.) határozata

a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2024. évi számviteli beszámolójáról

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2024. évi számviteli beszámolóját és üzleti jelentését – mely szerint a mérleg főösszege: 2 927 119 eFt, az adózott eredmény: 86 886 eFt nyereség – jóváhagyja, és az adózott eredményt eredménytartalékba helyezi.

2. A Képviselő-testület a 2024. évi számviteli beszámoló és üzleti jelentés alapján megállapítja, hogy a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2024. 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:

2025. május 31.

Feladatkörében érintett:

a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője

a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója



1107. Budapest Balkán u. 12. fszt.1.

Tel: 263-29-03

e-mail: info@auditline.huwww.auditline.hu

cgjssz: 01-09-661579

Iktatószám: AL4189-01/2025

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt részvényesének****Vélemény**

Elvégeztem a **Kőbányai Vagyonkezelő Zrt**, cégjegyzékszám 01-10-042140 ("a Társaság") 2024. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az

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

**2 927 119 eFt
86 886 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 2024. 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 2024. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményem szerint a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt 2024. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt 2024. 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2025. március 27.

Audit-Line Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft

Eszenyiné Fekete Ágnes

ügyvezető igazgató

1107 Budapest, Balkán u. 12. fszt. 1

nyilvántartási szám: 000030

Eszenyiné Fekete Ágnes

kamarai tag könyvvizsgáló

kamarai tagsági szám: 003172

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

1107 Budapest, Ceglédi utca 30.

2024.12.31

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2025. március 27.



Szabó László
vezérigazgató

Statisztikai számjel:

10816772-6832-114-01

Cégjegyzék száma:

01-10-042140

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

MÉRLEG "A" változat - Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2023.12.31	Előző év(ek) módosításai	2024.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	1 242 717	0	1 214 165
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	12 856	0	13 218
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
3. Vagyoni értékű jogok	12 856		13 218
4. Szellemi termékek			
5. Üzleti vagy cégérték			
6. Immateriális javakra adott előlegek			
7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 229 861	0	1 200 947
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 094 259		1 053 106
2. Műszaki berendezések, gépek járművek	84 424		100 970
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	40 098		44 239
4. Tenyészállatok			
5. Beruházások, felújítások	11 080		2 632
6. Beruházásokra adott előlegek			
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		0
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész. visz. álló vállalkozásban			
5. Egyéb tartós részesedés			
6. Tartósan adott kölcsön egyéb rész. viszonyban álló vállalkozásban			
7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
B. FORGÓESZKÖZÖK	1 657 112	0	1 711 170
I. KÉSZLETEK	5 983	0	0
1. Anyagok			
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
4. Késztermékek			
5. Áruk	5 983		
6. Készletekre adott előleg			
II. KÖVETELÉSEK	241 703	0	89 134
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	153 043		25 386
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	88 660		63 748
7. Követelések értékelési különbözete			
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
III. ÉRTÉKPAPÍROK	299 999	0	0
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
2. Jelentős tulajdoni részesedés			
3. Egyéb részesedés			
4. Saját részvények, saját üzletrészek			
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	299 999		
6. Értékpapírok értékelési különbözete			
IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 109 427	0	1 622 036
1. Pénztár, csekkek	665		801
2. Bankbetétek	1 108 762		1 621 235
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2 798	0	1 784
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 594		
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 204		1 784
3. Halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 902 627	0	2 927 119

Budapest, 2025. március 27.

Szabó László vezérigazgató

Statisztikai számjel:

Cégjegyzék száma:

Kőbányai Vagyongkezelő Zrt.

10816772-6832-114-01

01-10-042140

MÉRLEG "A" változat - Források (passzívák)

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2023.12.31	Előző év(ek) módosításai	2024.12.31
D. SAJÁT TŐKE	1 588 599	0	1 675 485
I. Jegyzett tőke	1 160 000		1 160 000
ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)			
III. Tőketartalék	47 476		47 476
IV. Eredménytartalék	222 068		381 123
V. Lekötött tartalék			
VI. Értékelési tartalék			
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII. Adózott eredmény	159 055		86 886
E. CÉLTARTALÉKOK	50 751	0	29 424
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	50 751		29 424
3. Egyéb céltartalék			
F. KÖTELEZETTSÉGEK	996 171	0	960 448
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni visz. lévő váll. szemben			
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben			
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	132 537	0	211 667
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	132 537		211 667
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	863 634	0	748 781
1. Rövid lejáratú kölcsönök			
ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
2. Rövid lejáratú hitelek			
3. Vevőktől kapott előlegek	70 826		9 738
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	296 173		137 462
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	496 635		601 581
10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	267 106	0	261 762
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	44 960		54 866
3. Halasztott bevételek	222 146		206 896
FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 902 627	0	2 927 119

Budapest, 2025. március 27.

Szabó László vezérigazgató

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

	A tétel megnevezése	2023.12.31	Előző év(ek) módosításai	2024.12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 436 226		3 822 463
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	2 436 226	0	3 822 463
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	3 247 302		3 358 347
	ebből: visszaírt értékvesztés	1 324		3 913
05.	Anyagköltség	326 957		212 643
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 920 735		1 863 011
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	62 385		67 909
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	2 131		
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 217 338		3 610 131
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+...+09.)	4 529 546	0	5 753 694
10.	Bérköltség	743 166		1 020 598
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	81 040		104 138
12.	Bérfelrakások	89 035		114 909
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+...+12.)	913 241	0	1 239 645
VI.	Értékcsökkenési leírás	92 798		96 185
VII.	Egyéb ráfordítások	145 082		90 219
	ebből: értékvesztés	1 269		456
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	2 861	0	1 067
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékp., kölcs.) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	161 657		87 345
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
	ebből: értékelési különbözet			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+...+17.)	161 657		87 345
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékp., kölcs.) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1		92
	ebből: értékelési különbözet			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+...+22.)	1		92
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	161 656		87 253
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)	164 517		88 320
X.	Adófizetési kötelezettség	5 462		1 434
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)	159 055	0	86 886



**Kiegészítő melléklet
a 2024. december 31.-i fordulónappal
elkészített éves beszámolóhoz**

Budapest, 2025. március 27.



I. Általános kiegészítések

1.) A vállalkozás bemutatása

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

A Társaság 100 %-os tulajdonosa:

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

A Társaság internetes honlapja: www.kvzrt.hu

Az éves beszámoló aláírására, a Társaság képviselőjére jogosult:

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

A Társaság könyvviteli szolgáltatásainak irányításáért felelős személy:

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

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

A könyvvizsgálattal megbízott cég:

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

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

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt részvényeinek ismertetése:

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



A Társaság képviselőit jogsúltak:

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 17 a

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.



Felügyelőbizottsági tagok 2024.12.31.-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:

Könyvvézetés módja:	Kettős könyvvitel rendszerében, forintban minden év január 1 – december 31-ig
Alkalmazott mérlegképtáblák:	"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 könyvvézetés 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. Értékhelyesbítést 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 leírási módja lineáris 2-5 év.
- Az alapítás- átszervezés aktivált értéke a vállalkozási tevékenység indításával, jelentős bővítésével, átalakításával, átszervezésével kapcsolatosan felmerült költségek összege. Ennek leírása 5 év alatt történik lineáris módszerrel.

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



A tárgyi eszközök értékelése

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

A befektetett pénzügyi eszközök értékelése

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

Készletek elszámolásának módja

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

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



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

A beszámolóban a készletek között a tárgyévben továbbszámlázásra nem került 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 beszerezett diszkontkincstárjegyek, kötvények lehetnek, amelyek lejáratára 12 hónapnál rövidebb.

Az újonnan beszerezett értékpapírok beszerzési értékükön (vételáron) kerülnek nyilvántartásra. 2024 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 mindenkor 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 árfolyamvesztésekre (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 2024. évi tevékenységről

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az alapító tulajdonossal az alábbi jogszabályi rendelkezésekkel összhangban kötött közszolgáltatási keretszerződés és a 2024. éves közszolgáltatási szerződés alapján látta el a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek, lakás- és nem lakás célú helyiségek üzemeltetésével, karbantartásával, felújításával, illetve egyes intézmények karbantartásával, felújításával kapcsolatos feladatokat. Ezen túlmenően ellátta a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú albetétek tulajdonosi képviselőjét.

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

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

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

2024 évben nem történt Állami Számvevőszéki ellenőrzés. Közbeszerzésre vonatkozó ellenőrzést a felügyelő bizottság megbízásából külső szakértői cég végzett. Érdemi hibára vonatkozó megállapítás nem történt.

A 2024 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	2023. XII. 31.	2024. XII. 31.	Változás
A. Befektetett eszközök	1 242 717	1 214 165	-28 552
I. Immateriális javak	12 856	13 218	362
II. Tárgyi eszközök	1 229 861	1 200 947	-28 914
III. Befektetett pénzügyi eszközök			0
B. Forgóeszközök	1 657 112	1 711 170	54 058
I. Készletek	5 983		-5 983
II. Követelések	241 703	89 134	-152 569
III. Értékpapírok	299 999		-299 999
IV. Pénzeszközök	1 109 427	1 622 036	512 609
C. Aktív időbeli elhatárolások	2 798	1 784	-1 014
<i>Eszközök összesen</i>	2 902 627	2 927 119	24 492
D. Saját tőke	1 588 599	1 675 485	86 886
E. Céltartalékok	50 751	29 424	-21 327
F. Kötelezettségek	996 171	960 448	-35 723
I. Hátrasorolt kötelezettségek			0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	132 537	211 667	79 130
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	863 634	748 781	-114 853
1. Rövid lejáratú kölcsönök			0
2. Rövid lejáratú hitelek			0
3. Vevőktől kapott előlegek	70 826	9 738	-61 088
4. Szállítók	296 173	137 462	-158 711
5. Rövid lejáratú köt. kapcs. szemben			0
6. Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	496 635	601 581	104 946
G. Passzív időbeli elhatárolások	267 106	261 762	-5 344
<i>Források összesen</i>	2 902 627	2 927 119	24 492



A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. összvagyonát jelentő **mérleg főösszeg 2.927,1 MFt**, ami a 2023. évihez képest növekedés jelentett +24,5 MFt-tal (+0,8%). A változást első sorban a pénzeszközök, követelések és a forgatási célú értékpapírok állományában bekövetkező változás okozta.

A Zrt. **aktíváin** belül 58,5%-os részarányt képviselnek a forgóeszközök (előző év adata: 57,1%), valamint 41,5% a befektetett eszközök aránya (előző év 42,8%). A forgóeszközök arányának növekedése a pénzeszközök, követelések és a rövid lejáratú értékpapírok volumenének változását tükrözi, ami a saját tőke állományának növekedése mellett ment végbe.

A befektetett eszközök meghatározó állományát a tárgyi eszközök képezik. A tárgyi eszközök állománya az év végével 1.200,9 MFt, ami az előző évihez képest nem változott számottevően (-28.914 eFt).

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: 1.053,1 MFt volt a fordulónapon és ez minimális, 3,8 %-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 5,2%-a (előző év adata: 14,6%), ami csökkent az előző évi arányhoz képest.

A tárgyév során a fizetési határidőn túli minősített vevői követelésekre mindössze 0,5 MFt értékvesztést számolt el a Társaság (előző év: 1,3 MFt). A vevőkkel szembeni követelések 25,4 MFt-ot jelentettek a fordulónapon, amely 127,7 MFt-tal csökkent az előző évihez képest. A vevőkövetelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 6,6 MFt. volt.

A tárgyévben a pénzeszközök volumene 512,6 MFt-tal nőtt, amelyben komoly tényezőt jelentett az év végén lejáráó diszkont kincstárjegy állomány, amely a pénzeszközök állományát növelte. A pénzeszközök forgóeszközökön belüli aránya továbbra is jelentős. (94,8% a teljes forgóeszköz állományon belül, az előző év: 66,9%).

A fizetőképességet jól jellemző likviditási mutató értéke 2,29, ami a tavalyi 1,92-ös szinthez képest javulást és megbízható fizetőképességi helyzetet mutat. A forgóeszközök jelentősen meghaladják az éven belüli tartozások értékét.

A **passzívákon** belül 57,2% a saját tőke, 32,8% a kötelezettségek aránya. A céltartalékok részaránya 1,0%, a passzív időbeli elhatárolásoké 8,9%. A tárgyév



során a saját tőke részaránya az eredményes gazdálkodás következtében növekedett (+2,5%), a rövid lejáratú tartozások részaránya pedig 4,2%-kal csökkent.

A saját tőke a befektetett eszközökre 138,0%-ban nyújt fedezetet, ami a hosszú távú finanszírozási elveknek megfelelő.

Az idegen források állományából 211,7 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 (137,5 MFt), illetve az Önkormányzati elszámolás keretében a megkapott támogatási összegekből adódó kötelezettség (263,1 MFt), valamint a szállítóktól visszatartott garanciális jellegű fedezetek összege (158,3 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 3.822,5 MFt** volt, ami teljes egészében belföldi relációból származott (előző év 2.436,2 MFt).

A Társaság **adózás előtti eredménye 88,3 MFt** volt, ami csökkenést mutat az előző évi eredményhez képest. A változás oka a megtakarítások átlagos kamatszintjének folyamatos csökkenése volt. Az eredmény jelentős összetevője volt a szabad pénzeszközök lekötéséből, állami értékpapírok jegyzéséből, illetve a látra szóló betétek kedvező kondíciókkal elért kamatbevétele.

A Társaság az éves eredménye után 1,4 MFt. társasági adót állapított meg, **adózott eredménye így 86.886 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			
	2023.12.31.	2024.12.31.	Változás	Index
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-	-
Vagyoni értékű jogok	12.856	13.218	362	102,8%
Szellemi termékek	-	-	-	-
Immateriális javak	12.856	13.218	362	102,8%

Az év során az immateriális javakra 5.327 eFt terv szerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva. Terven felüli értékcsökkenés nem volt.

A tárgyi eszközök állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2023.12.31.	2024.12.31.	Változás	Index
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.094.259	1.053.106	-41.153	96,2%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	84.424	100.970	16.546	119,6%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	40.098	44.239	4.141	110,3%
Beruházások, felújítások	11.080	2.632	-8.448	23,8%
Tárgyi eszközök	1.229.861	1.200.947	-28.914	97,6%

A tárgyév során a fenti tárgyi eszköz kategóriákban összességében 90.858 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 96.185 eFt volt, ami az előző évi értéktől 3,6 %-kal magasabb volt. Terven felüli értékcsökkenés nem került elszámolásra.

Környezetvédelemmel kapcsolatos eszközök bemutatása

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

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

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

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

Vagyongazdálkodásba vett eszközök

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

Befektetett pénzügyi eszközökkel a Társaság nem rendelkezik.

3.) Készletek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2023.12.31.	2024.12.31.	Változás	Index
Anyagok	0	0	-	-
Késztermékek	0	0	-	-
Áruk	5.983	0	-5.983	0%
Összesen:	5.983	0	-5.983	0%

A Társaság az áruk körében mutatja ki a továbbszámházandó közvetített szolgáltatásokat. A fordulónapon ilyen jellegű tétellel nem rendelkezik.

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 Vagyongazdálkodó 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			
	2023.12.31.	2024.12.31.	Változás	Index
Követelések áruszállításból, szolgáltatásokból (vevők)	153.043	25.386	-127.657	16,6%
Egyéb követelések	88.660	63.748	-24.912	71,9%
Összesen:	241.703	89.134	-152.569	36,9%

A vevői követelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 6,6 MFt-ot tett ki. A vevőállomány összességében csökkent, a kétes kintlévőségek állománya is kedvezően változott.

Az egyéb követelések összetétele az alábbi módon alakult:

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2023.12.31.	2024.12.31.
Szállítóknak adott előlegek	68.667	26.297
Lakásvásárlásra adott dolg.kölcsön	5	0
Adókövetelések	1.867	20.886
Kapott előleg áfa rész	15.392	0
Munkavállalói követelések	408	1.069
Egyéb ki nem emelt követelések	2.321	15.496
Összesen:	88.660	63.748

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	adatok ezer forintban			
	Befektetett pénzügyi eszközök	Készletek	Követelések	Értékpapírok (forgat. célú)
Értékvesztés nyitó állománya	-	-	9.657	-
Növekedés			456	
Csökkenés (és kivezetés)			3.969	
Záró állomány	-	-	6.144	-

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			
	2023.12.31.	2024.12.31.	Változás	Index
Pénztár	665	801	136	120,5%
Bankbetétek	1.108.762	1.621.235	512.473	146,2%
Összesen:	1.109.427	1.622.036	512.609	146,2%

A Társaság pénzeszközeinek záró értéke 1.622,0 MFt volt a fordulónapon, ami az előző évi záró állományhoz képest növekedést mutat 512,6 MFt értékben (+46,2%), amely növekedésnek lényeges részét a lejáró kincstárjegy állomány okozta. A II. számú mellékletben található Cash-flow kimutatás mutatja be a pénzeszközök állományváltozásának részletes összetevőit.

8.) Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2024.12.31.	Esedékesség
Szoftver support díjak (ktg akt.elh)	941	2025
Biztosítási díjak (költség akt.elh)	372	2025
Közüzem díjak (költség akt.elh)	122	2025
Egyéb költségek (költség akt.elh)	349	2025
Összesen:	1.784	

A tárgyévben elszámolt, de a következő évre eső költségek 1.784 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	222.068	159.055		381.123
Lekötött tartalék				
Értékelési tartalék				
Adózott eredmény	159.055	86.886	159.055	86.886
Saját tőke	1.588.599	245.941	159.055	1.675.485

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

10.) Céltartalékok

Jogcím	Nyitó	Növekedés	adatok ezer forintban	
			Csökkenés	Záró
Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-	-	-
Céltartalék a jövőbeni költségekre				
Jogi ráfordítások	2.906			2.906
Környezetvédelmi ráfordítások	36.500		16.100	20.400
Ismétlődő jellegű karb. feladatok	11.345		5.227	6.118
Összesen:	50.751		21.327	29.424

A céltartalékok nyitó állománya 50,8 MFt. volt, amely a tárgyév során 21,3 MFt-tal csökkent. A csökkenés az elmúlt évek elmaradt és most elvégzett karbantartási feladatai, valamint a környezetvédelemmel kapcsolatos költségek ellentételezésére feloldott összegek miatt következett be. A fordulónapi záró céltartalék állomány 29,4 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

2024. évben a hosszú lejáratú kötelezettséget a vállalkozóktól visszatartott felújítási munkákkal kapcsolatos garancia állomány jelentette. Lejáratuk éven túli esedékességű. Az állomány fordulónapon kimutatott összege 211,7 MFt. Az előző évhez képest 79,1 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			
	2023.12.31.	2024.12.31.	Változás	Index
Vevőktől kapott előlegek	70.826	9.738	-61.088	13,7%
Kötelezettségek áruszállításból	296.173	137.462	-158.711	46,4%
Egyéb rövid lejáratú köt.	496.635	601.581	104.946	121,1%
ebből:				
Rövid lej. szállítói biztosítékok	156.692	158.283	1.591	101,0%
Kapott kauciók	68.470	71.547	3.077	104,5%
Adók, járulékok	39.701	43.178	3.477	108,8%
Jövedelem elszámolás	40.624	57.915	17.291	142,6%
Kompenzációval kapcs. köt.	190.166	263.058	72.892	138,3%
Összesen:	863.634	748.781	-114.853	86,7%

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

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



15.) Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2024.12.31.	Esedékesség
Következő év(ek)re előírt prémium, jutalom közterheivel együtt	53.066	2025 év
Könyvvizsgálati díj	1.201	2025 év
Közüzemi díj elhatárolás	599	2025 év
Halasztott bevételek	206.896	2025 évtől
Összesen:	261.762	

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

A Társaság által végzett 2024. 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 2024. évben 3.822,5 Mft értékesítési árbevételt ért el, ami az előző évi árbevételt 56,9%-kal haladja meg. A változás az önkormányzati fejlesztési projektek volumenének növekedésével magyarázható.



Az árbevétel főbb tevékenységi bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

Tevékenység	adatok ezer forintban	
	Érték	%
Saját tevékenység árbevétele - bérbeadás	166.472	4,4%
Saját tevékenység árbevétele - társasházkezelés	30.080	0,8%
Saját tevékenység árbevétele - ingatlan eladás	-	
Saját tevékenység árbevétele –nyújtott szolgáltatások	15.753	0,4%
Felhalmozási feladatok, projekt kivitelezés nettó árbevétele	3.581.358	93,7%
Egyéb közvetített szolgáltatások	28.800	0,8%
Összesen	3.822.463	100,0

Árbevétel kapcsolt féllel szemben nem keletkezett.

Export árbevétellel nem rendelkezett a Társaság.

3.) Egyéb bevételek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2023.12.31.	2024.12.31.	Változás	Index
Közszolgáltatásra kapott támogatás	3 144 582	3 303 019	158 437	105,0%
Halasztott bevételek feloldása	15 198	15 345	147	101,0%
Céltartalék felhasználás	13 849	21 327	7 478	154,0%
Visszaírt értékvesztés	1 324	3 913	2 589	295,5%
Különféle egyéb bevételek	72 349	14 743	-57 606	20,4%
Összesen:	3 247 302	3 358 347	111 045	103,4%

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

4.) Költségek

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

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



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

A ráfordítások körében jelentősebb volumenben a közvetített szolgáltatások értéke változott.

Az előző évhez képest a közvetített szolgáltatások értéke 1.392,8 MFt értékben növekedett, amely +62,8%-os változásnak felelt meg. A változás a nettó árbevételek párhuzamos növekedése mellett következett be és az önkormányzati felhalmozási típusú feladatok volumenének változásával magyarázható.

A személyi jellegű ráfordítások +326,4 MFt-tal, azaz +35,7%-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 3,4 MFt.-tal, nőtt.

Jelentős tételek:

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

Megnevezés	Érték
Közszolgáltatás karbantartási díjak	749 415 306
Közszolgáltatás közös költség	394 096 402
Közszolgáltatás egyéb szolgáltatási díjak (pl. őrzés, közüzemi díjak, hulladék elszállítás, takarítás, zöldterület gondozás, csatornadíjak, távhődíj...)	388 968 931
Egyéb igénybevett szolgáltatási díjak	72 859 712
Jogi képviselet költsége	70 883 980
Közszolgáltatás hatósági díjak	40 712 833
Társasházi közös költségek	35 209 443
Postaköltség	21 759 534
Szoftver bérlet/ előfizetési díj	20 829 466
Bankköltség	17 983 268
Szoftver karbantartás / rendszerkövetés	17 254 569
Mérnöki tevékenység, műszaki tervezések díjai, szakértői tevékenység	13 598 076
Gépjármű karbantartás	11 138 403
Takarítási költség	10 827 308



5.) Egyéb ráfordítások

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2023.12.31.	2024.12.31.	Változás	Index
Céltartalék képzés	-	-	-	
Követelések értékvesztése	1.269	456	-813	35,9%
Adóráfordítások	88.560	79.698	-8.862	90,0%
Káresemény, kártérítés	3	125	122	4166%
Különféle egyéb ráfordítások	55.250	9.940	-45.310	18,0%
Összesen:	145.082	90.219	-54.863	62,2%

Jelentős arányú változás az egyéb tételek körében következett be. 2022 évtől – jogszabályi változások hatására – az arányosítással számított vissza nem igényelhető áfa összegét az egyéb ráfordítások között kell elszámolni. Az egyéb tételek között a változást leginkább meghatározó tétel az volt, hogy 2023-ban szerepelt egy, az Önkormányzat részére továbbutalt, BKM Zrt.-től származó kártérítési összeg.

6.) Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság a tárgyév során jelentős pénzügyi bevételeket realizált. A kamatszintek az év során viszonylag magas szinten alakultak és a szabad pénzállományt a Társaság a lehetőségekhez igazodva lekötötte, vagy állampapírba fektette. A kamatszintek az év során folyamatosan csökkentek, ami azt eredményezte, hogy az előző évi volumenhez képest a kamatbevételek csökkentek. A Társaság hitelállománnyal nem rendelkezett az év során egyszer sem, így kamatráfordítások nem keletkeztek. A pénzügyi műveletek eredménye 87,3 Mft. lett az év során.

7.) Jelentős összegű hibák eredményre, vagyona gyakorolt hatásai

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



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

A Társaság számviteli politikájában rögzítésre kerültek a kivételes nagyságú és előfordulású tételek minősítési kritériumai. 2024. évben a leírtaknak megfelelő rendkívüli esemény nem történt. Kivételes előfordulású, vagy kivételes összegű egyedi tételek /azaz az adott évi összes bevétel 15%-át (1.090.223 eFt.-ot) egyedileg elérő, vagy meghaladó tételek/ nem keletkeztek a tárgyév során.

9.) Adóalap módosító tételek bemutatása

adatok ezer forintban

Adózás előtti eredmény	88.320	
	Növelő tételek	Csökkentő tételek
Korábbi évek veszteség felhasználása		15.938
Értékcsökkenési leírás elszámolása	96.185	127.987
Terven felüli értékcs. leírás (selejtezés)		
Nyilvántartásból kivezetett eszk. nettó értéke		
Nem a vállalkozás érdekében felmerült...		
Megállapított bírság		
Céltartalék képzés, feloldás		21.327
Közhasznú szervezetnek adott támogat. (20%)		200
Követelés értékvesztés, visszaírás	456	3.913
Értékvesztett köv.befolyás/Behajthat köv.	480	138
Módosító tételek összesen	97.121	169.503
Adóalap	15.938	
Számított adó	1.434	
Adókedvezmény		
Fizetendő Társasági adó	1.434	
Adózott eredmény	86.886	

A 2024. 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 128 fő volt (előző év: 110 fő), a tárgyidőszaki bérköltségük 1.020.598 eFt volt (előző év: 743.166 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	228 354	18 441
2		Szellemi	70	700 286	49 337
3		Össz(1+2)	113	928 640	67 778
4	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	2	8 249	740
5		Szellemi	13	82 644	7 207
6		Össz (4+5)	15	90 893	7 947
7	Fizikai fogl. össz. (1+4)		45	236 603	19 181
8	Szellemi fogl. össz (2+5)		83	782 930	56 544
9	Állományba nem t. mváll.			1 065	0
Nem felosztható					28 413
10	Mindösszesen (7+8+9)		128	1 020 598	104 138

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

Szociális hozzájárulási adó	104 989
Rehabilitációs hozzájárulás	9 365
Fizetett táppénz	552
összesen:	114 906

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

Felügyelő Bizottság részére elszámolt tiszteletdíj: 11.160 eFt
Vezérigazgató bruttó járandóságának összege: 32.372 eFt

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

2024. évben nem történt egyéb kifizetés (előleg, kölcsön, stb.) vezető tisztségviselők részére. A Társaságnak korábbi vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági taggal kapcsolatos nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs.



2024. 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 2024 évre	3.606.801	3.303.019	303.782*

* 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 2024.12.31.-én a következő volt:

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

A Társaság 1.160 db 1.000.000.- forintos névre szóló dematerializált törzsrészcéjjel rendelkezik. Más típusú részvény nincs

Jelen kiegészítő mellékletben ismertetett adatok és az időszaki beszámoló a Társaság 2024. 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	73 395 054	5 688 901	0		79 083 955
Szellemi termék bruttó értéke	48 913 829	0	0		48 913 829
Ingatlanok bruttó értéke	1 874 846 038	12 674 647	0		1 887 520 685
Műszaki berendezések, járművek bruttó értéke	226 915 788	38 239 534	0		265 155 322
Egyéb berendezések bruttó értéke	202 635 806	19 478 392	89 416		222 024 782
Beruházások, beruházásra adott előlegek	11 080 457		8 448 567		2 631 890
Bruttó érték összesen:	2 437 786 972	76 081 474	8 537 983		2 505 330 463
Vagyoni értékű jog értékcsökkenése	60 538 566	5 327 436	0		65 866 002
Szellemi termék értékcsökkenése	48 913 829	0	0		48 913 829
Ingatlanok értékcsökkenése	780 587 308	53 827 381	0		834 414 689
Műszaki berendezések, járművek értékcsökk.	142 491 606	21 693 716	0		164 185 322
Egyéb berendezések értékcsökkenése	162 538 219	15 336 548	89 416		177 785 351
Értékcsökkenés összesen:	1 195 069 528	96 185 081	89 416		1 291 165 193
Vagyoni értékű jog nettó értéke	12 856 488	361 465	0		13 217 953
Szellemi termék nettó értéke	0	0	0		0
Ingatlanok nettó értéke	1 094 258 730	-41 152 734	0		1 053 105 996
Műszaki berendezések, járművek nettó értéke	84 424 182	16 545 818	0		100 970 000
Egyéb berendezések nettó értéke	40 097 587	4 141 844	0		44 239 431
Beruházások, beruházásra adott előlegek	11 080 457	0	8 448 567		2 631 890
Nettó összesen:	1 242 717 444	-20 103 607	8 448 567		1 214 165 270



II. sz. melléklet

A Társaság Cash-Flow kimutatása

adatok ezer forintban

Sorsz.	Megnevezés	2023. év	2024. év	Eltérés
I.	MŰKÖDÉSI CASH FLOW (1-13. sor)	199 641	502 106	302 465
1.a	Adózás előtti eredmény	164 517	88 320	-76 197
	<i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rend. tám.</i>			0
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	1 100	1 000	-100
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1.a + 1.b)	165 617	89 320	-76 297
2.	Elszámolt amortizáció	92 798	96 185	3 387
3.	Elszámolt értékveszt., visszairás, terven felüli écs	-13	-3 457	-3 444
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-13 849	-21 327	-7 478
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	500	-6	-506
6.	Szállítói kötelezettség változása	-9 889	-158 711	-148 822
7.	Egyéb rövidelejáratú kötelezettség változása	210 686	43 858	-166 828
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	-10 600	-5 344	5 256
9.	Vevőkövetelés változása	-90 821	131 114	221 935
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélk.) vált.	-141 827	330 894	472 721
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	2 501	1 014	-1 487
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-5 462	-1 434	4 028
13.	Fizetett osztalék, részesedés	0	0	0
II.	BEFEKTETÉSI CASH FLOW (14-18. sor)	-150 844	-67 627	83 217
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-151 044	-67 633	83 411
15.	Befektetett eszközök eladása	200	6	-194
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
III.	FINANSZÍROZÁSI CASH FLOW (19-27. sor)	18 834	78 130	59 296
19.	Részvénykibocs., tőkebevonás (tőkeemelés) bev.	0	0	0
20.	Kötvény és hitelviszmezt. 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 hitelviszmezt. értékpapír visszafiz.			0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-1 100	-1 000	100
27.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása	19 934	79 130	59 196
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	67 631	512 609	444 978
28.	Devizás pénzeszközök ártértékelése			0
V.	Pénzeszközök mérleg sz. változása (IV+28. sor)	67 631	512 609	444 978



III. sz. melléklet

Közszolgáltatási tevékenység és saját tevékenység gazdálkodási adatai

Megnevezés	Közszolgáltatási tevékenység			Saját tevékenység		
	2023 év	2024 év	Index	2023 év	2024 év	Index
Értékesítés nettó árbev.	2 207 055	3 581 358	162,3%	229 171	241 105	105,2%
Aktivált saját. telj. értéke						
Egyéb bevételek	3 156 660	3 317 722	105,1%	90 641	40 626	44,8%
Anyagjellegű ráfordítások	4 432 427	5 639 043	127,2%	97 120	114 651	118,1%
Személyi jellegű ráford.	828 966	1 158 871	139,8%	84 275	80 775	95,8%
Értéksökkenési leírás	32 898	37 531	114,1%	59 900	58 654	97,9%
Egyéb ráfordítások	69 425	63 636	91,7%	75 658	26 583	35,1%
Pénzügyi bevételek				161 658	87 345	54,0%
Pénzügyi ráfordítások				1	92	---%
Adózás előtti eredmény	0	0		164 517	88 320	53,7%



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.

**2024. december 31.-i fordulónappal
elkészített éves beszámolójához**

Budapest, 2025. március 27.

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 2024. évi éves közszolgáltatási szerződés (a továbbiakban együtt: Szerződések) alapján látta el 2024. évben a feladatai jelentős részét. A Szerződések szerint a Vagyonkezelő látja el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, illetve pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási, beruházási feladatait, továbbá a parkolásüzemeltetéssel kapcsolatos feladatokat. A közszolgáltatási tevékenység elvégzéséért a Vagyonkezelő a kompenzációt ellentételezés formájában nyújtott támogatásként kapja az Önkormányzattól.

A Vagyonkezelő a Szerződésekben rögzített alapfeladatain túl, saját kockázatú üzleti tevékenységeket is folytat, melyek közül meghatározó a Vagyonkezelő tulajdonában lévő ingatlanok bérbeadása, ügyviteli tevékenység ellátása, társasházak részére kezelői (közös képviselő) tevékenység végzése, fizető parkolás üzemeltetése, valamint a 2024. évtől vagyonvédelmi szolgáltatás.

A Vagyonkezelő a Ceglédi utca 30. szám alatti székhelyén működik leginkább, illetve a Parkolásüzemeltetési Iroda a Gépmadár utca 2-8. telephelyen végzi a feladatát. A székhelyen két irodaépület és két gazdasági épület található. Az egyik irodaépületben csak a Vagyonkezelő munkatársai végzik tevékenységüket, a másik irodaépület néhány helyiségében végzi munkáját a Vagyonkezelő Projektlebonyolító irodája, a Vagyonkezelő Bérlemény-ellenőrzési csoportja, illetve a Szervezési és üzemeltetési igazgatóság néhány munkatársa, míg a fennmaradó irodákat és a gazdasági épületben található helyiségeket, üresen álló gépjármű beállókát a Vagyonkezelő bérbe adja, piaci alapon hasznosítja.

A Vagyonkezelő általános működési célja: az Önkormányzattal kötött szerződésekben 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 2024. év eredményei

A 2024. évben több, mint bruttó 6,1 MrdFt értékben tervezett az Önkormányzat fejlesztési feladatokat. A beruházási keretből mintegy 4,7 MrdFt összeg került tényleges pénzügyi rendezésre, a fennmaradó 1,4 MrdFt összegre folyamatban volt a pályáztatás.

A 2024. évi eredmények:

- a Vagyongazdálkodó elvégezte az Önkormányzat több nagy volumenű beruházását:
 - befejezte az Óhegy parki játszó-, pihenő- és sportterület fejlesztését, összesen br. 610 MFt értékben;
 - kialakították a Sportligetben a kiszolgáló épület előtti központi teret 347 MFt értékben;
 - felújították a Hang utcát és a Kada közt, összesen 418 MFt összegben;
 - parki és közterületen lévő járdákat újítottak fel összesen br. 434 MFt értékben;
 - lakásokat újítottak fel, és épületeken végeztek részleges felújításokat (pl. tető) összességében 542 MFt értékben;
 - intézményekben végeztek hatalmas volumenű beruházásokat (udvar- és homlokzatfelújítások) összesen bruttó 711 MFt összegben;
 - több ütemben végzik el (már 2021-ben elkezdődött) a KŐKERT Kft. Serpenyő utcai telephelyének kialakítását, a 2024. évet érintő fedezet br. 264 MFt
 - a Vagyongazdálkodó megépítette az Árpa utcai csomópontot 139MFt értékben;
 - a Bányató utcánál parkolót alakított ki 105MFt összegben;
 - tervezési feladatokat indított el 220 MFt értékben;
 - vízelvezetést épített ki a Királydombnál 247 MFt összegben;
 - a Vagyongazdálkodó 188 MFt összegben felújításokat végzett az ún. S1 telepen.
- 2024-ben az Önkormányzat – a Vagyongazdálkodó 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 Vagyongazdálkodó tovább fejlesztette a nyilvántartásra használt Ingatlan Kezelő Alkalmazást;
- 1 db gépjárműtárolót vásárolt meg a Gergely bánya területén;
- 3 db gépjárművet vásárolt;
- a Vagyongazdálkodó vásárolt egy szervert, a bérleményellenőrök részére tableteket, illetve a számítástechnikai park szükséges cseréje a társaságnál megtörtént.

A Vagyongazdálkodó 2011. évtől folyamatosan pozitív eredményt realizál.

adatok ezer forintban

	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év
Befektetett eszközök értéke	1 265 667	1 227 919	1 245 045	1 242 312	1 185 213	1 242 717	1 214 165
Forgóeszközök értéke	1 686 699	1 738 825	1 882 965	1 287 082	1 356 778	1 657 112	1 711 170
Követelések	423 880	524 251	175 707	64 611	112 744	241 703	89 134
Saját tőke	1 336 849	1 341 223	1 343 954	1 347 920	1 429 544	1 588 599	1 675 485
Kötelezettségek	1 265 803	1 347 553	1 553 916	865 758	775 440	996 171	960 448

2. Bevételek – Ráfordítások

adatok ezer forintban

	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év
Bevételek	5 138 786	7 092 736	4 305 856	4 608 533	5 800 436	5 845 185	7 268 155
Ráfordítások	5 132 206	7 088 361	4 303 125	4 604 567	5 718 812	5 686 130	7 181 269
Eredmény	6 580	4 375	2 731	3 966	81 624	159 055	86 886

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

Az Önkormányzat 2024. évi költségvetésének jóváhagyása és a több évre kötött hatályos közszolgáltatási keretszerződés megfelelő alapot biztosított a Vagyongazdálkodó tevékenységéhez, likviditási kockázatát 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 cég.

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

A 2024. év eredményének jelentős hányadát a szabad pénzeszközök lekötéseiből szerzett kamatok teszik ki. A Vagyongazdálkodó diszkont kincstárjegyek vásárlásával, illetve az átmeneti szabad pénzeszközeinek lekötésével igyekezett a kedvező kamatkörnyezetet kihasználni és így a pénzügyi bevételeket növelni.

3. Humán erőforrások alakulása

A munkavállalói létszám a működéshez szükséges felmért munkaerőigény szerint alakult. 2024. év átlagos statisztikai létszáma 128 fő volt (előző év 110 fő).

A Vagyongazdálkodónál a kor, nemek és iskolai végzettség szerinti megoszlás – a 2024. december 31-i napi állapotot figyelembe véve – az alábbiak szerint alakult:

korcsoport	nem	
	nő	férfi
0-14	-	-
15-24	-	3
25-49	25	22
50-64	24	24
65-79	10	18
80+	-	2
Mindösszesen:	59	69

iskolai végzettség			belépők	kilépők	nyugdíjas	
felsőfokú	középfokú	alacsony			50év feletti	65 év feletti
32	84	12	21	17	5	30

A Vagyongazdálkodó továbbra is jelentős figyelmet fordít a nála dolgozó munkatársak szakmai továbbképzésére és a fiatal dolgozók beiskolázására. A Vagyongazdálkodó 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 Vagyongazdálkodónál az átlagéletkor 53 év.

4. Környezetvédelem

A Vagyongazdálkodó 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 szennyezések 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 Vagyongazdálkodó 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 Vagyongazdálkodó 100%-os tulajdonosa 2020. év végén 120.000 eFt támogatást hagyott jóvá a Vagyongazdálkodó 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 Vagyongazdálkodó 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 Vagyongazdálkodó alaptőkéje 1.160 db, egyenként 1.000.000 Ft névértékű, névre szóló törzsrészcsejtől áll. A részvények dematerializáltak, a dematerializálásuk 2017-ben történt.

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

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

A Vagyongazdálkodónál nem működik munkavállalói részvényesi program.

6. Fordulónap utáni lényeges események

A mérleg fordulónap utáni lényeges esemény, hogy az Önkormányzat 2/2025. (II.20.) számú rendeletében meghatározta a 2025. évi költségvetését, amelyben az Önkormányzat fedezetet biztosít a Vagyongazdálkodó 2025. évi kompenzációjára.

7. Kutatás, kísérleti fejlesztés

A Vagyongazdálkodó működésére jellemző, hogy innovatív technológiákat alkalmaz, folyamatosan keresi az energiahatékonyságot javító megoldásokat. Így például 2018-ban helyezte üzembe a saját székhelyén az energiafogyasztás csökkenését eredményező napelem parkot. A Vagyongazdálkodó 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 Vagyongazdálkodó kutatás, kísérleti fejlesztői kapacitásokkal nem rendelkezik, kutatást, kísérleti fejlesztést nem végez.

8. Kockázatkezelési politika

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

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

A Vagyongazdálkodó stabil pénzügyi pozíciókkal rendelkezik. Fedezeti üzleti 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

Mutatószámok a társaság pénzügyi, likviditási helyzetének átfogó jellemzéséhez				
Sor-szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2023 Mutatószám (%)	2024 Mutatószám (%)
1.	Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Kötelezettségek}}$	166,35	178,16
2.	Rövidtávú likviditás (1)	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	191,88	228,53
3.	Rövidtávú likviditás (2)	$\frac{(\text{Forgóeszköz-követelések}) \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	163,89	216,62
4.	Gyorsráta	$\frac{\text{Likvid pénzeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	128,46	216,62
5.	Dinamikus likviditás	$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	0,33	0,14

Sor-szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2023	2024
			Mutatószám (%)	Mutatószám (%)
1.	Tartósan befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	42,81	41,48
2.	Eszközök fordulatszáma	$\frac{\text{Nettó árbevétel} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	83,93	130,59
3.	A tőke szerkezete	$\frac{\text{Jegyzett tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	39,96	39,63
4.	Forgóeszközök aránya	$\frac{(\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhat.}) \times 100}{\text{Összes eszköz}}$	57,19	58,52
5.	Saját tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	54,73	57,24
6.	Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Befektetett eszközök}}$	127,83	137,99
7.	A tőke hatékonysága	$\frac{\text{Adózott eredmény} \times 100}{\text{Saját tőke}}$	10,01	5,19

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 2025. évre tervezett, mindennapi munka mellett megvalósítandó, nagyobb volumenű feladat az Önkormányzat finanszírozásában megvalósuló nagy beruházások megvalósítása, mintegy 4,5 MrdFt értékben (lakás-, épület-, út- és járdafelújítások, intézmények klimatizálása, parkolóépítések, ügyfélszolgálati iroda kialakítása a Román utca 2. szám alatt).

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

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

Jóváhagyta:


Szabó László
Vezérigazgató
Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.