



**Kiegészítő melléklet
a 2017. december 31.-i fordulónappal
elkészített éves beszámolóhoz**

Budapest, 2018. március 21.



I. Általános kiegészítések

1.) A vállalkozás bemutatása

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

A Társaság 100 %-os tulajdonosa:

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

A Társaság internetes honlapja: www.kvzrt.hu

Az éves beszámoló aláírására, a Társaság képviselőjére jogosult:

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

A Társaság könyvviteli szolgáltatásainak irányításáért felelős személy:

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

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

A könyvvizsgálattal megbízott cég:

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

A könyvvizsgáló a társaságnál kizárólag könyvvizsgálati tevékenységet látott el, ellenérték fejében más szolgáltatásokat nem nyújtott. Éves díj 3.300.000 Ft + ÁFA.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt részvényeinek ismertetése:

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



A Társaság képviselőire jogosultak:

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

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

Szabó Anna (más munkavállaló), képviselő módja: együttes
an.: Juhász Anna
1047 Budapest, Attila utca 58.

Pfeifer István Péterné (más munkavállaló), képviselő módja:
együttes
an.: Koncz Júlia
1171 Budapest, Berky Lili u. 19.

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

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

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.

Himberger István (más munkavállaló), képviselő módja: együttes
an.: Varga Ilona
1103 Budapest, Örmény utca 12.

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

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



Szántó János (más munkavállaló), képviselet módja: együttes
an: Horváth Mária
7461 Kaposvár, Veres Péter utca 24.

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

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

Felügyelőbizottsági tagok:

Marksteinné Molnár Julianna (an: Gergelyffy Gizella)
1102 Budapest, Állomás u. 11. 1. em. 5.

Almádi Krisztina (an: Szentesi Margit Éva)
1105 Budapest, Bánya u. 27. 4. em. 19.

Agócs Zsolt (an: Nyerges Júlia)
1106 Budapest Hárslevelű u. 36.

Dr. Pénzes Károly (an: Győri Mária)
1106 Budapest Szellőrózsa u.14.

Tubák István (an: Csavar Judit)
6722 Szeged Gogol u. 18. I.em.7.

A Társaság főbb tevékenységi körei az alábbiak:

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

Telephelyek:

- 1106 Budapest Gépmadár u. 2-8.
- 1108 Budapest Sibrik Miklós út



2.) A számviteli politika fő vonásai:

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

A könyvvezetés és a beszámoló pénzneme:

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

A társaság konszolidált mérleg készítésére nem kötelezett.

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

A valós értékelés szabályait a Társaság nem alkalmazza.

Üzleti jelentés:

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

Az eszközök nyilvántartásba vételekor beszerzési költségen történik az értékelés, amely a beszerzési árat foglalja magában. A beszerzési költség kiszámítása a számvitelről szóló törvényben foglaltaknak megfelelő. A tárgyi eszközök és immateriális javak kimutatott értéke a bekerülési érték és az elszámolt értékcsökkenés különbsége. Érték helyesbítést a Társaság nem alkalmaz.

Az immateriális javak értékelése

- A vagyoni értékű jogok (bérleti jog, haszonélvezet és használat) beszerzési költségének meghatározása az azt alátámasztó szerződések alapján történik. A vagyoni értékű jogok beszerzési árát a Zrt. 6 év alatt írja le lineáris módszerrel.
- A szellemi termékek értékcsökkenésének leírasi módja lineáris.
- Az alapítás- átszervezés aktivált értéke a vállalkozási tevékenység indításával, jelentős bővítésével, átalakításával, átszervezésével kapcsolatosan felmerült költségek összege. Ennek leírása 5 év alatt történik lineáris módszerrel.

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



A tárgyi eszközök értékelése

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

A befektetett pénzügyi eszközök értékelése

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

Készletek elszámolásának módja

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

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



A számviteli nyilvántartásban az értékvesztés összegét az egyéb ráfordítások között, a visszaírt értékvesztés összegét az egyéb bevételek között számolja el a Társaság.

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

Követelések értékelése

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

A tárgyévben a vevői követelésekre, azok egyedi (vevőnkénti) vizsgálatát követően értékvesztés került elszámolásra, figyelemmel a Társaság korábbi gyakorlatának megfelelően. Vevői követelések esetében az elszámolt értékvesztés az alábbi mértékeknek megfelelően történt:

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

Az értékpapírok értékelése

A vállalat értékpapírai azok a rövid lejáratra beszerzett diszkont kincstárjegyek, kötvények lehetnek, amelyek lejáratát 12 hónapnál rövidebb.

Az újonnan beszerzett értékpapírok beszerzési értékükön (vételáron) kerülnek nyilvántartásra. 2017. évben értékpapírok beszerzésére nem került sor.

Pénzeszközök

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

Aktív- és passzív időbeli elhatárolások

A mindenkorai 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.

Az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot kell képezni:

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

Az adózás előtti eredmény terhére a szükséges mértékben céltartalékot képez a Zrt., az olyan várható jelentős (százezer 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 2017. évi tevékenységről

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az alapító tulajdonossal az alábbi jogszabályi rendelkezésekkel összhangban kötött közszolgáltatási keretszerződés és a 2017. 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 értékbecslés, mérnöki- és műszaki ellenőri tevékenység ellátása, továbbá társasházkezelői és ügyviteli szolgáltatások végzése. 2011. augusztus 7.-én a Kőbánya Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft (Székhely: 1107 Budapest Ceglédi utca. 30. Cégjegyzékszám: 01-09-676505) a Társaságba beolvadt. 2011. óta a társaság saját kockázatú üzleti tevékenysége a Gergely bánya hasznosítása, üzemeltetése és karbantartása.

2017-ben a Társaságot érintően társadalombiztosítási ellenőrzés folyt, ahol két kisebb megállapítás történt, a hibák rendezése megtörtént. Adóellenőrzésre egy, a Társaság által megbízott szállító kapcsán került sor, megállapítás nem történt. A tárgyév során ellenőrzést kezdett az Állami Számvevőszék. Az ellenőrzési eljárás a beszámoló készítése idején még folyamatban van. Megállapítás ez idáig nem történt.



II. A Társaság vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzete

A Társaság vagyoni struktúrájának alakulása:

adatok ezer forintban

Megnevezés	2016. XII. 31.	2017. XII. 31.	Változás
A. Befektetett eszközök	1 247 330	1 258 946	11 616
I. Immateriális javak	24 168	14 883	-9 285
II. Tárgyi eszközök	1 218 063	1 240 279	22 216
III. Befektetett pénzügyi eszközök	5 099	3 784	-1 315
B. Forgóeszközök	815 877	1 312 391	496 514
I. Készletek	2 617	1 636	-981
II. Követelések	69 026	147 802	78 776
III. Értékpapírok			
IV. Pénzeszközök	744 234	1 162 953	418 719
C. Aktív időbeli elhatárolások	6 399	3 578	-2 821
<i>Eszközök összesen</i>	2 069 606	2 574 915	505 309
D. Saját tőke	1 324 700	1 330 269	5 569
E. Céltartalékok	27 244	33 819	6 575
F. Kötelezettségek	503 422	933 430	430 008
I. Hátrasorolt kötelezettségek			0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	53 857	70 768	16 911
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	449 565	862 662	413 097
1. Rövid lejáratú kölcsönök			0
2. Rövid lejáratú hitelek			0
3. Vevőktől kapott előlegek		294 625	294 625
4. Szállítók	118 543	114 408	-4 135
5. Rövid lejáratú köt. kapcs. szemben			0
6. Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	331 022	453 629	122 607
G. Passzív időbeli elhatárolások	214 240	277 397	63 157
<i>Források összesen</i>	2 069 606	2 574 915	505 309



A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. összvagyonát jelentő **mérleg főösszeg 2.574,9 MFt**, ami a 2016. évihez képest 505,3 MFt.-tal (+24,4%) növekedett. A növekedést a pénzeszközök és a követelések állományának növekedése okozta, amellyel párhuzamosan a források körében a kapott előlegek és az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állománya növekedett.

A társaság **aktíváin** belül meghatározó, 51,0%-os részarányt képviselnek a forgóeszközök (előző év adata: 39,4%), valamint 48,9% (előző év 60,3%) a befektetett eszközök aránya. A forgóeszközök arányának növekedése a pénzeszközök volumenének nagymértékű növekedését tükrözi.

A befektetett eszközök meghatározó állományát a tárgyi eszközök képezik. A tárgyi eszközök állománya az év végével 1.240,3 MFt, ami az előző évihez képest 1,8%-kal növekedett, azaz a Társaság az év során pótolta az elszámolt amortizáció volumenét. Az *immateriális javakon* belül meghatározó az alapítás-átstrukturizációk értéke: 2014. évben aktiválásra került a 2011. évben elkezdett saját fejlesztésű informatikai, belső work-flow rendszer, amelynek eredményeként, a Vagyonkezelő integrált informatikai és információs rendszerének kialakítására és bevezetésére került sor. Ezzel együtt a hozzá kapcsolódó szoftverek beszerzése és alkalmazása a mai napig folyamatosan történik.

A Zrt. az *ingatlanok* forgalmazása mellett saját ingatlanjai tekintetében ingatlan bérbeadási tevékenységet is folytat. Az ingatlanok értéke a mérlegben a saját tulajdonú ingatlanok könyv szerinti értékét jelenti: Budapest X., Ceglédi u. 30. alatti székhely, a Bp. X., Körösi Csoma Sándor u. 40. (ú.n. 100 lakásos) épületben meglévő tulajdoni hányad és a Bp. X., Harmat u. 180. V. em. 21. szám alatti, a Liget u 1/C I/16. szám alatti, Körösi Csoma Sándor 18-20. I.em. 13. szám alatti lakás, valamint a Sibrik M. u. 32. szám alatti telek a kapcsolódó építményekkel.

A Társaság ingatlanvagyonának nyilvántartási értéke: 1.138,4 MFt. volt a fordulónapon.

A *befektetett pénzügyi eszközök* között a dolgozók részére folyósított lakásvásárlási kölcsönök 3,8 MFt éven túl esedékes törlesztő része szerepel (az éven belül esedékessé váló érték, 1,3 MFt, az egyéb követelések mérleg soron található).

A társaság **forgóeszközein** belül a *követeléseknek* a részaránya az összes forgóeszköz-állomány 11,3%-a (előző év adata: 8,5%), ami növekedést mutat az előző évi arányhoz képest az egyéb követelések volumenének növekedése miatt. A tárgyévben a fizetési határidőn túli minősített vevői követelésekre 15,1 MFt értékvesztést számolt el a Társaság. A vevőkkel szembeni követelések 25,2 MFt.-ot jelentettek a fordulónapon, amely 9,4 MFt.-tal haladja meg az előző évit. A vevőkövetelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 21,1 MFt. volt.

A tárgyévben a pénzeszközök volumene jelentősen, 418,7 MFt.-tal növekedett, a forgóeszközökön belüli arányuk meghatározó. (88,6% a teljes forgóeszköz állományon belül, az előző év: 91,2%). Kedvező hatást gyakorolt a pénzeszközök állományára a saját tevékenységet érintő szigorú költséggazdálkodás, a közszolgáltatási szerződésben foglalt finanszírozási konstrukció alkalmazása, illetve



egy, az év végén kapott projekt előleg. A társaság likvid pénzeszközeinek állománya 2017. év végén 1.163,0 MFt.-ot ért el.

A társaság fizetőképességét jól jellemző likviditási mutató értéke 1,52, ami a tavalyi 1,81-es szinthez képest csökkent ugyan, de megbízható fizetőképességi helyzetet mutat. A társaság forgóeszközei több, mint másfélszeres mértékben meghaladják az éven belüli tartozásainak értékét.

A **passzívákon** belül 51,7% a saját tőke, 36,2% a kötelezettségek aránya. A céltartalékok részaránya 1,3%. A passzív időbeli elhatárolások részaránya 10,8%. A tárgyév során a saját tőke részaránya 12,3%-kal csökkent, a rövid lejáratú tartozások részaránya pedig 11,9%-kal növekedett.

A saját tőke a befektetett eszközökre 105,7%-ban nyújt fedezetet, ami a hosszú távú finanszírozási elveknek megfelelő.

Az idegen források állományából 70,8 MFt.-ot jelentett a hosszú lejáratú tartozások értéke, amely a kivitelezőktől visszatartott garanciális fedezetből áll. A rövid lejáratú tartozások meghatározó elemét a közszolgáltatási feladatok kompenzációs többlete, valamint a kapott előlegek jelentették. A közszolgáltatási feladatok kompenzációs többletét a Társaságnak az éves beszámoló elfogadását követően kell rendeznie az Önkormányzattal. A szállítói tartozások volumene 114,4 MFt. volt, amely az előző évihez hasonló nagyságrendet jelentett. Határidőn túli tartozása a Társaságnak nem volt.

A Társaság értékesítési **árbevétele 1.366,0 MFt** volt, ami teljes egészében belföldi relációból származott (előző év 1.885,4 MFt). Az árbevétel csökkenése visszavezethető az önkormányzat számára végzett intézményeket érintő éves felhalmozási feladatok volumenének csökkenésére.

Az üzemi szintű eredmény **5,9 MFt**, ami az előző évi veszteséghez képest kedvező, +8,8 MFt-os növekedést mutatott. (előző év: -2,8 MFt).

A Társaság **adózás előtti eredménye 5,9 MFt** volt, ami az előző évitől 3,7 MFt.-tal magasabb szintet jelent.

A Társaság **adózott eredménye 5,6 MFt**.

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



III. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1.) A mérleghez kapcsolódó általános kiegészítések

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

2.) Befektetett eszközök

A tárgyi eszközök változásainak részletesebb bemutatása az eszközök mozgástáblájában található (lásd I./a-b számú mellékleteket).

Az immateriális javak állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	23.381	14.881	-8.500	63,6%
Szellemi termékek	787	2	-785	0,3%
Immateriális javak	24.168	14.883	-9.285	61,6%

Az év során az immateriális javakra 10.659 eFt terv szerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva. Terven felüli értékcsökkenés nem volt.

A tárgyi eszközök állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.132.209	1.138.366	6.157	100,5%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	63.480	61.739	-1.741	97,3%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	21.668	18.209	-3.459	84,0%
Beruházások, felújítások	706	21.965	21.259	3111,2%
Tárgyi eszközök	1.218.063	1.240.279	22.216	101,8%

A tárgyév során a fenti tárgyi eszköz kategóriákban összességében 72.947 eFt tervszerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva, év közbeni átértékelés nem volt. Terven felüli értékcsökkenés elszámolására nem volt szükség.



Értékcsökkenés elszámolás

Az értékcsökkenés lineáris módszerrel került elszámolásra. Az éves értékcsökkenés 83.606 eFt volt, ami az előző évihez képest 2.396 eFt.-tal (+3,0%) növekedett. Terven felüli értékcsökkenés a tárgyévben nem került elszámolásra.

Környezetvédelemmel kapcsolatos eszközök bemutatása

A Társaság nem rendelkezik környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel. A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-nek környezetvédelmi felelőssége áll fenn a tulajdonában álló ún. Gergely Bánya tekintetében, mely a korábbi bányaművelést követően kommunális és vegyes hulladéklerakóként működött. A Kormányhivatal határozatban kötelezte a Fővárosi Közterület Fenntartó Zrt.-t, valamint a Társaságot, hogy kármentesítési monitoring tervet készítsen. A monitoring terve elkészítésére a Társaság önkormányzati támogatást kapott, valamint a saját eredményéből céltartalék képzéssel teremti meg a forrásokat a jövőbeni környezetvédelmi ráfordításainak fedezetére.

Vagyonkezelésbe átvett eszközök bemutatása

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

A befektetett pénzügyi eszközök állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Egyéb tartósan adott kölcsönök	5.099	3.784	-1.315	74,2%

A befektetett pénzügyi eszközök között, a dolgozók részére folyósított lakásvásárlási kölcsönök éven túl esedékes törlesztő része szerepel. Más befektetett pénzügyi eszközzel a Társaság nem rendelkezik. Az eszközök után értékvesztés elszámolására nem került sor.

3.) Készletek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Anyagok	500	500	0	100,0%
Késztermékek	1.050	1.050	0	100,0%
Áruk	1.067	86	-981	8,1%
Összesen:	2.617	1.636	-981	62,5%



A Társaság késztermékei között egy darab eladásra szánt gépkocsi beálló található. A korábbi években a gépkocsi beállóra értékvesztés lett megállapítva és elszámolva 882 eFt értékben annak érdekében, hogy a készlet a piaci értékén kerüljön kimutatásra. Az anyagok között a korábbi években végrehajtott területrendezés során fellett "uponor" csövek lettek kimutatva. A készlet mennyiségéből a tárgyév során nem történt felhasználás.

A Társaság az áruk körében mutatja ki a továbbszámlázandó közvetített szolgáltatásokat.

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

4.) Követelések

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Követelések áruszállításból, szolgáltatásból (vevők)	15.792	25.227	9.435	159,7%
Egyéb követelések	53.234	122.575	69.341	230,3%
Összesen:	69.026	147.802	78.776	214,1%

A vevői követelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 21.121 eFt-ot tett ki. Az egyéb követelések összetétele az alábbi módon alakult:

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2016.12.31.	2017.12.31.
Szállítóknak adott előlegek	7.047	35.531
Lakásvásárlásra adott dolg.kölcsön	1.541	1.308
Adókövetelések	25.638	19.860
Kapott előleg áfa rész		63.208
Munkavállalói követelések	608	504
Lakásvásárlási letétek	17.246	200
Egyéb ki nem emelt követelések	1.154	1.964
Összesen:	53.234	122.575

A Zrt. kapcsolt vállalkozásokkal nem rendelkezik, ezért kapcsolt követelésekkel és kötelezettségekkel nem rendelkezik.



5.) Tárgyidőszaki elszámolt értékvesztés alakulása

adatok ezer forintban

VÁLTOZÁS	Befektetett pénzügyi eszközök	Készletek	Követelések	Értékpapírok (forgat. célú)
Értékvesztés nyitó állománya	-	882	27.487	-
Növekedés			15.148	
Csökkenés (és kivezetés)			11.585	
Záró állomány	-	882	31.050	-

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

Behajthatatlan követelések leírása: a Zrt. 2017. évben 717 eFt.-ot számolt el, elengedett, elévült, vagy behajthatatlan követelésként. Jelzett követelések az előző években értékvesztésre kerültek, ezért nem eredményezett tárgyévben veszteséget

6.) Értékpapírok

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

7.) Pénzeszközök

adatok ezer forintban

Megnevezés	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Pénztár	681	764	83	112,2%
Bankbetétek	743.553	1.162.189	418.636	156,3%
Összesen:	744.234	1.162.953	418.719	156,3%

A Társaság pénzeszközeinek záró értéke 1.163,0 MFt volt a fordulónapon, ami az előző évi záró állományhoz képest növekedést mutat 418,7 MFt értékben (+56,3%). A növekedés összetevői előzőekben részletezésre kerültek. A II. számú mellékletben található Cash-flow kimutatás mutatja be a pénzeszközök állományváltozásának összetevőit.



8.) Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2017.12.31.	Esedékesség
Szoftver support díjak (ktg akt.elh)	2.393	2018
Biztosítási díjak (költtség akt.elh)	330	2018
Autópálya díjak (költtség akt.elh)	212	2018
Egyéb költségek (költtség akt.elh)	643	2018
Összesen:	3.578	55,9%

A Társaság az aktív elhatárolások körében a költségeket érintően képzett csak elhatárolást. A tárgyévben elszámolt, de a következő évre eső költségek 3.578 eFt. értéket jelentettek.

9.) Saját tőke

Jogcím	adatok ezer forintban			
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	1.160.000			1.160.000
Tőketartalék	47.476			47.476
Eredménytartalék	114.998	2.226	14.881	102.343
Lekötött tartalék		14.881		14.881
Értékelési tartalék				
Adózott eredmény	2.226	5.569	2.226	5.569
Saját tőke	1.324.700	22.676	17.107	1.330.269

A Zrt. lekötött tartalékot képzett az alapítás-átszervezés könyv szerinti értékének megfelelően. Az eredménytartalék az előző év adózott eredményével növekedett, a lekötött tartalék áthelyezett összegével pedig csökkent. A saját tőke értéke összességében az eredményes gazdálkodás folytán a tárgyévi adózott eredmény értékével növekedett (+5.569 eFt).



10.) Céltartalékok

Jogcím	Nyitó	Növekedés	adatok ezer forintban	
			Csökkenés	Záró
Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-	-	-
Céltartalék a jövőbeni költségekre				
Előző éveket érintő adóráfordítások	1.189	227	152	1.264
Jogi ráfordítások	13.055		8.000	5.055
Környezetvédelmi ráfordítások	13.000	14.500		27.500
Összesen:	27.244	14.727	8.152	33.819

A céltartalékok nyitó állománya 27,2 MFt. volt, amely a tárgyév során 14,7 MFt-tal növekedett és 8,2 MFt.-tal csökkent a feloldások miatt. A fordulónapi záró céltartalék állomány 33,8 MFt. volt. A meghatározó tartalék elem a környezetvédelmi ráfordítások fedezetére szolgál. A Vagyonkezelőnek környezetvédelmi felelőssége van, a tulajdonában lévő ún. Gergely bánya tekintetében, mely több évvel ezelőtt a bányaművelést követően kommunális és vegyes hulladék lerakóként működött.

A rekultiváció során telepített egyes víz-monitoring kutaknál észlelt megengedett határértéket meghaladó 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 Társaság az óvatosság elvéből kiindulva folyamatosan gondoskodik a céltartalékok képzéséről.

11.) Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettséggel a Társaság nem rendelkezik.

12.) Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása

2017. évben hosszú lejáratú kötelezettség a felújítási munkákkal kapcsolatos, kivitelezők által befizetett jótállási garancia, mely éven túli lejáratú, a fordulónapon kimutatott összege 70,8 MFt. Az előző évhez képest 16,9 MFt-tal növekedett az állománya. A tárgyévben az egy éven belül esedékessé váló garanciális kötelezettségek (értékük: 11.133 eFt) át lettek sorolva a rövid lejáratú kötelezettségek állományába.



13.) Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Vevőktől kapott előlegek		294.625	294.625	
Kötelezettségek áruszállításból	118.543	114.408	-4.135	96,5%
Egyéb rövid lejáratú köt.	331.022	453.629	122.607	137,0%
<i>ebből:</i>				
<i>Rövid lejáratú szállítói garancia</i>	<i>15.157</i>	<i>27.128</i>	<i>11.971</i>	<i>179,0%</i>
<i>Kapott kauciók</i>	<i>29.401</i>	<i>40.063</i>	<i>10.662</i>	<i>136,3%</i>
<i>Adók, járulékok</i>	<i>20.530</i>	<i>22.053</i>	<i>1.523</i>	<i>107,4%</i>
<i>Jövedelem elszámolás</i>	<i>17.746</i>	<i>21.145</i>	<i>3.399</i>	<i>119,2%</i>
<i>Kompenzáció elszámolás</i>	<i>247.432</i>	<i>342.703</i>	<i>95.271</i>	<i>138,5%</i>
Összesen:	449.565	862.662	413.097	191,9%

A rövid lejáratú kötelezettségek állományából az egyéb tételek, valamint a kapott előlegek teszik ki a meghatározó részarányt. A szállítói állomány az előző évi szinten alakult. 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	
	2017.12.31.	Esedékesség
2017. évre előírt prémium, jutalom közterheivel együtt	41.763	2018-2019 évek
Közüzemi díjak	2.086	2018 év
Könyvvizsgálati díj	825	2018 év
Egyéb költségek	558	2018 év
Halasztott bevételek	232.165	2018 évtől
Összesen:	277.397	

A Társaság halasztott bevételeket a tárgyi eszköz fejlesztéseire kapott vissza nem térítendő támogatásai okán számolt el, valamint a fellelt anyagkészletek piaci értékének megfelelően. 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, árbevételeit, bevételeit a számviteli politikájában rögzített elveknek megfelelően értékelte. Az adatok egymással összehasonlíthatók.

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

A Társaság a közszolgáltatási feladatainak ellátásának fedezetére az Önkormányzattól támogatásban részesül, amelyet az egyéb bevételei között mutat ki és amelynek költségelszámolását elkülönítetten, a saját gazdálkodási tevékenységétől különválasztva mutat ki és számol el. A Társaság a közszolgáltatási feladataival kapcsolatosan eredményt nem realizál, azt önköltségi alapon végzi.

Az Önkormányzati költségvetésben meghatározott felhalmozási típusú feladatokat a Társaság a saját nevében bonyolítja és számlázza az Önkormányzat részére, a végzett beruházások ráfordításait közvetített szolgáltatásként számolja el a nettó árbevétel elszámolásával egyidejűleg.

A Társaság által végzett 2017. 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 2017. évben 1.366,0 Mft értékesítési árbevételt ért el, ami az előző évi időszaki árbevételtől 27,5%-kal alacsonyabb érték. Az árbevétel főbb tevékenységi bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

Tevékenység	adatok ezer forintban	
	Érték	%
Saját tevékenység árbevétele - bérbeadás	150.454	11,0
Saját tevékenység árbevétele - társasházkezelés	23.498	1,7
Felhalmozási feladatok, projekt kivitelezés nettó árbevétele	1.177.186	86,2
Egyéb közvetített szolgáltatások	2.140	0,2
Egyéb szolgáltatások nettó árbevétele	12.708	0,9
Összesen	1.365.986	100,0



Árbevétel kapcsolt féllel szemben nem keletkezett.

Export árbevétellel nem rendelkezett a Társaság.

3.) Egyéb bevételek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Közszolgáltatásra kapott támogatás	2.033.574	2.002.901	-30.673	98,5%
Véglegesen kapott pénzeszközök	10.881	19.205	8.324	176,5%
Céltartalék felhasználás	337	8.152	7.815	2419,0%
Visszaírt értékvesztés	4.606	4.971	365	107,9%
Különféle egyéb bevételek	8.338	1.515	-6.823	18,2%
Összesen:	2.057.736	2.037.672	-20.064	99,0%

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

4.) Költségek

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

A Társaság a bevételek elszámolásához hasonlóan, a költségeinek elszámolásakor is elkülönítetten kezeli a közszolgáltatáshoz kapcsolódó és a saját tevékenységéhez tartozó költségeket. Költséghely-költségviselő számviteli rendszer alkalmazásával oldja meg a tételes elkülönítést. A közszolgáltatási feladatok elvégzéséhez kötődő felmerült ráfordításokat, valamint a saját tevékenység ráfordításait a III. számú melléklet mutatja be.

A költségek körében jelentősebben a közvetített szolgáltatások értéke, valamint a személyi jellegű ráfordítások változtak. A többi költségelem az előző évi sinthez képest jelentősebben nem módosult.

Az előző évhez képest a közvetített szolgáltatások értéke 567,5 MFt értékben csökkent, amely -33,0%-os változásnak felelt meg. A változás a nettó árbevételek csökkenésével párhuzamosan következett be és az önkormányzati felhalmozási típusú feladatok volumenének csökkenésével magyarázható. A személyi jellegű ráfordítások az év során végrehajtott bérfejlesztés okán 63,7 MFt.-tal, azaz 12,6%-kal növekedtek a tárgyév során.



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

Megnevezés	Érték
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó karbantartási költségek	565.550
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó társasházi közös költségek	246.503
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó egyéb költségek (pl. őrzés, közüzemi díjak, hulladék elszállítás, takarítás, zöldterület gondozás)	310.456
Saját tulajdonú ingatlanok őrzése	39.697
Jogi képviselői költség	63.009
Saját ingatlanokhoz kapcsolódó társasházi közös költségek	14.911
Egyéb igénybevett szolgáltatások	30.152

adatok ezer forintban

5.) Egyéb ráfordítások

Megnevezés	2016.12.31.	2017.12.31.	Változás	Index
Céltartalék képzés	5.595	14.727	9.132	263,2%
Követelések értékvesztése	3.790	15.148	11.358	399,7%
Adóráfordítások	41.443	38.956	-2.487	94,0%
Káresemények	6.290	-	-6.290	0,0%
Különbféle egyéb ráfordítások	4.402	3.379	-1.023	76,8%
Összesen:	61.520	72.210	-10.690	117,4%

adatok ezer forintban

6.) Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság a pénzügyi műveletekkel kapcsolatban nem realizált jelentős pénzügyi bevételt, illetve pénzügyi ráfordítást. A kamatszintek rendkívül alacsony volta miatt gazdaságosabb volt a szabad pénzállományt beruházásra, fejlesztésre fordítani, mint betétként lekötöni. Mivel a Társaság hitelállománnyal nem rendelkezett az év során egyszer sem, így kamatráfordítások sem keletkeztek. A pénzügyi műveletek eredménye 21 eFt. lett az év során.

7.) Jelentős összegű hibák eredményre, vagyonra gyakorolt hatásai

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



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

A Társaság számviteli politikájában rögzítésre kerültek a kivételes nagyságú és előfordulású tételek minősítési kritériumai. 2017. évben a leírtaknak megfelelő rendkívüli esemény nem történt. Kivételes előfordulású, vagy kivételes összegű bevételek, ráfordítások (azaz a bázisértéket 20%-kal meghaladó tételek) a III. sz. mellékletben kerülnek bemutatásra.

9.) Adóalap módosító tételek bemutatása

	adatok ezer forintban	
Adózás előtti eredmény	5.930	
	Növelő tételek	Csökkentő tételek
Korábbi évek veszteség felhasználása		4.015
Értékcsökkenési leírás elszámolása	83.606	104.387
Nyilvántartásból kivezetett eszk. nettó értéke	11.273	11.273
Bírság	513	
Céltartalék képzés, feloldás	14.727	8.152
Követelés értékvesztés, visszairás	15.148	4.971
Behajthatatlan követelés	8.168	2.551
Módosító tételek összesen	133.435	135.349
Adóalap		4.016
Számított adó		361
Adókedvezmény		
Fizetendő Társasági adó		361
Adózott eredmény		5.569

A 2017. évi adózott eredmény az eddigi évekhez hasonlóan, várhatóan teljes egészében az eredménytartalékba kerül, osztalék megállapítása nem történik.

10.) Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek, költségek:

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 89 fő volt (előző év: 89 fő), a tárgyidőszaki bérköltésük 408.416 eFt volt (előző év: 341.349 eFt).

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

ezer forint

	Megnevezés		Átlagos állományi létsz. (fő)	Munka- viszonyból származó kereset	Személyi jellegű egyéb kifiz.	Bér járuléakai	
						Szoc.hó	Szakképzés
	<i>Létszám és kereset állománycsoportok szerint</i>						
1	Teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	8	22 009	2 941	3 647	327
2		Szellemi	76	356 439	48 630	76 973	5 446
3		Összesen (1+2)	84	378 448	51 571	80 620	5 773
4	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	0	0	0	0	0
5		Szellemi	5	18 823	1 311	3 630	273
6		Összesen (4+5)	5	18 823	1 311	3 630	273
7	<i>Fentiekből:</i> Foglalkoztatott nyugdíjas	Fizikai	0	0	0	0	0
8		Szellemi	7	25 336	1 715	5 574	380
9		Összesen (7+8)	7	25 336	1 715	5 574	380
10	Fizikai foglalkozásúak összesen (1+4)		8	22 009	2 941	3 647	327
11	Szellemi foglalkozásúak összesen (2+5)		81	375 262	49 941	80 603	5 719
12	<i>Állományba nem tartozó munkavállalók</i>			11 145	0	2 452	167
13	Mindösszesen (10+11+12)		89	408 416	52 882	86 702	6 213



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

Szociális hozzájárulási adó	86.702
Szakképzési hozzájárulás	6.313
Rehabilitációs hozzájárulás	4.934
Kifizetői SZJA	6.427
Kifizetői EHO	8.487
összesen:	112.863

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

Felügyelő Bizottság részére elszámolt tiszteletdíj: 9.840 eFt

Vezérigazgató bruttó járandóságának összege: 16.400 eFt

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

2017. évben nem történt egyéb kifizetés (előleg, kölcsön, stb.) vezető tisztségviselők részére. A Társaságnak korábbi vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági taggal kapcsolatos nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs.

2017. évben a Társaság két jogcímen kapott támogatást. Ezek értéke az alábbi módon alakult:

Jogcím	adatok ezer forintban		
	Kapott támogatás összege	Felhasználás	Fennmaradó rész
Közszolgáltatás fedezetére kapott önkormányzati támogatás	2.400.388	2.023.899	376.489*
Monitoring rendszer fejlesztésére kapott önkormányzati támogatás	50.000	6.057	43.943

* 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 2017.XII.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 törzsrészcéggel rendelkezik. Más típusú részvény nincsen

Jelen kiegészítő mellékletben felsorolt, ismertetett adatok és az időszaki beszámoló a Társaság 2017. év december 31. napjáig folytatott gazdálkodásáról megbízható, átfogó, teljes körű, valóságos helyzetet tükröző képet mutatnak. A Számviteli törvény által további előírt, de jelen mellékletben nem szereplő információ azért nem került bemutatásra, mert a Társaságnál a bemutatandó tételek nem szerepeltek.

Jóváhagyta:

.....
Szabó László
Vezérigazgató
Kőbányai Vagyonkezelő Zrt



Immateriális javak tárgyévi állományváltozásai:

I./a sz. melléklet

Adatok: Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	Vagyoni értékű jogok	Üzleti cégérték	Szellemi termékek	Kísérleti fejlesztés	Alapítás átszervezés	Összesen
1.	Nyitó bruttó érték	0	0	27 352 093	0	44 939 994	72 292 087
2.	Tárgyévi beszerzés	1 314 281		59 426			1 373 707
3.	Egyéb tárgyévi növekedés(ráaktiválás)						0
4.	Tárgyévi értékesítés						
5.	Tárgyévi selejtezés			-4 840 388			-4 840 388
6.	Egyéb tárgyévi csökkenés						0
7	Záró bruttó érték(1+2+3+4+5+6+7)	1 314 281	0	22 571 131	0	44 939 994	68 825 406
8	Nyitó értékcsökkenés	0		26 565 113		21 559 176	48 124 289
9	Tárgyévi terv szerinti écs.	1 314 281		844 256		8 499 999	10 658 536
10	Tárgyévi terven felüli écs.						0
11	Tárgyévi értékesítés miatti écs.cs.						0
12	Tárgyévi selejtezés miatti écs.cs.			-4 840 388			-4 840 388
13	Amortizáció egyéb tárgyévi csökk.						0
14	Záró halmozott értékcsökkenés	1 314 281		22 568 981		30 059 175	53 942 437
15	Nyitó nettó érték	0	0	786 980	0	23 380 818	24 167 798
16	Záró nettó érték (7-14)	0		2 150		14 880 819	14 882 969
17	Leírási módszer			lineáris			
18	Leírási kulcs (%)	16,6		50		20	
19	Écs. elszámolás időszaka			Havonta a tárgyhoz végén.			



Tárgyi eszközök, beruházások tárgyévi állományváltozásai:

adatok: Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	Ingtatlanok (1221-12611 szlák)	Műszaki gépek berendezések (13131-13142)	Műalkotások 1441 szla	Egyéb gépek (14-es szlao.)	Beruházások Imm.jav+T.e.	Összesen
1	Nyitó bruttó érték	1 543 218 205	97 298 228	69 600	113 954 449	706 000	1 755 246 482
2	Tárgyévi beszerzés	35 529 600	10 502 499		8 582 577	21 965 208	76 579 884
3	Egyéb tárgyévi növekedés(ráaktiválás)	19 289 746					19 289 746
4	Átsorolás						0
5	Tárgyévi értékesítés						0
6	Tárgyévi selejtezés				-6 432 690		-6 432 690
7	Egyéb tárgyévi csökkenések					-706 000	-706 000
8	Záró bruttó érték(1+2+3+4+5+6+7)	1 598 037 551	107 800 727	69 600	116 104 336	21 965 208	1 843 977 422
9	Nyitó értékcsökkenés	411 009 310	33 818 612	0	92 355 715	0	537 183 637
10	Tárgyévi terv szerinti écs.	48 662 399	12 243 166		12 042 205		72 947 770
11	Tárgyévi terven felüli écs.						0
12	Átsorolás écs.						0
13	Tárgyévi értékesítés miatti écs.cs.						0
14	Tárgyévi selejtezés miatti écs.cs.				-6 432 690		-6 432 690
15	Amortizáció egyéb tárgyévi csökkenés						0
16	Záró halmozott értékcsökkenés	459 671 709	46 061 778	0	97 965 230	0	603 698 717
17	Nyitó nettó érték	1 132 208 895	63 479 616	69 600	21 598 734	706 000	1 218 062 845
18	Záró nettó érték (8-16)	1 138 365 842	61 738 949	69 600	18 139 106	21 965 208	1 240 278 705



A Társaság Cash-Flow kimutatása

adatok ezer forintban

Sor-szám	Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Eltérés
I.	Bruttó cash flow (1-4. sorok)	87 878	106 288	18 410
1.	Adózás előtti eredmény	2 226	5 930	3 704
1/a.	Végleges pénzeszköz átadás miatti korrekció			0
1/b.	Előző évek eredmény módosításai miatti korrekció			0
2.	Elszámolt amortizáció (+)	81 210	83 606	2 396
3.	Elszámolt értékvesztés és behajthatatlan köv. (+)	-816	10 177	10 993
4.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	5 258	6 575	1 317
II.	Működési cash flow (I.+ (5-15.) sorok)	436 512	447 030	10 518
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-48		48
6.	Szállítói kötelezettségek változása	37 345	-4 135	-41 480
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	209 184	417 232	208 048
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	20 050	13 157	-6 893
9.	Vevőkövetelések változása	86 036	-19 612	-105 648
10.	Anyagkészlet változása			0
11.	Árukészlet változása	2 344	981	-1 363
12.	Készletre adott előleg változása			0
13.	Egyéb követelések változása	-7 583	-69 341	-61 758
14.	Aktív időbeli elhatárolások változása	1 306	2 821	1 515
15.	Fizetett adó (nyereség után) (-)		-361	-361
16.	Fizetett osztalék, részesedés (-)			0
III.	Befektetési cash flow (16-19. sorok)	-65 047	-96 537	-31 490
17.	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-65 130	-96 537	-31 407
18.	Befektetett eszközök eladása (+)	48		-48
19.	Befektetett eszközök állományváltozása egyéb jogcímen	35		-35
20.	Kapott osztalék (+)			0
IV.	Finanszírozási cash flow (20-22. sorok)	10 700	68 226	57 526
21.	Adott kölcsön (-)	1 522	1 315	-207
22.	Véglegesen átadott/kapott pénzeszköz (-/+)		50 000	50 000
23.	Hosszútávú szállítói garancia	9 178	16 911	7 733
	Teljes Cash Flow (II.+III.+IV)	382 165	418 719	36 554
	Pénzeszközök változása (mérlegsorokból)	382 165	418 719	



Közszolgáltatási tevékenység és a saját tevékenység gazdálkodási adatai

Megnevezés	Közszolgáltatási tevékenység			adatok ezer forintban Saját tevékenység		
	2016 év	2017év	Index	2016 év	2017év	Index
Értékesítés nettó árbev.	1.717.516	1.099.178	64,0%	167.867	266.808	158,9%
Aktivált saját. telj. értéke						
Egyéb bevételek	2.039.905	2.013.860	98,7%	17.831	23.812	133,5%
Anyagjellegű ráfordítások	3.218.366	2.538.899	78,9%	80.505	134.944	167,6%
Személyi jellegű ráford.	476.565	522.662	109,7%	27.795	45.428	163,4%
Értékcsökkenési leírás	25.377	26.671	105,1%	55.833	56.935	102,0%
Egyéb ráfordítások	42.087	24.825	59,0%	19.433	47.385	243,8%
Pénzügyi bevételek	5.061	34	0,7%	288	3	1,0%
Pénzügyi ráfordítások	87	15	17,2%	194	1	0,5%
Adózás előtti eredmény	0	0	-	2.226	5.930	266,4%