



**Kiegészítő melléklet
a 2019. december 31.-i fordulónappal
elkészített éves beszámolóhoz**

Budapest, 2020. március 24.



I. Általános kiegészítések

1.) A vállalkozás bemutatása

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

A Társaság 100 %-os tulajdonosa:

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

A Társaság internetes honlapja: www.kvzrt.hu

Az éves beszámoló aláírására, a Társaság képviselőjére jogosult:

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

A Társaság könyvviteli szolgáltatásainak irányításáért felelős személy:

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

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

A könyvvizsgálattal megbízott cég:

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

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

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt részvényeinek ismertetése:

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



A Társaság 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.

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

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

Hermann Ernő (más munkavállaló), képviselő módja: együttes
an.: Osikovics Margit
1154 Budapest, Domaháza u. 53.

dr. Széll Richárd (más munkavállaló), képviselő módja: együttes.
an.: Magos Tünde Mária
1039 Budapest, Zsirai Miklós utca 1. 10. em.96.

Belkó Judit (más munkavállaló), képviselő módja: együttes.
an.: Srankó Erzsébet
1149 Budapest, Bíbor utca 9. 3. em. 17.

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

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

Szántó János (más munkavállaló), képviselő 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 2019.12.31.-én:

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

Almádi Krisztina Éva (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)
1105 Budapest, Maláta köz 6. 1lh IV/6a

2020 február 01-től a X. kerület Kőbányai Önkormányzat új öt fős Felügyelő-
bizottságot nevezett ki a Vagyonkezelőnél, akik a határozat alapján 2025. január 31-
ig látják el felügyelő bizottsági feladataikat.

A Társaság főbb tevékenységi körei az alábbiak:

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



2.) A számviteli politika fő vonásai:

Könyvvezetés módja:	Kettős könyvvitel rendszerében, forintban minden év január 1 – december 31-ig
Alkalmazott mérlegképletek:	"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. Értékhelyesbítést a Társaság nem alkalmaz.

Az immateriális javak értékelése

- A vagyoni értékű jogok (bérleti jog, hasznélvezet és használat) beszerzési költségének meghatározása az azt alátámasztó szerződések alapján történik.
- A szellemi termékek értékcsökkenésének leírási 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 lejárattal) kölcsönök összegében kerülnek meghatározásra.
- A Társaság egyedileg minősíti befektetett pénzügyi eszközeit és ha fennállnak értékvesztésre okot adó tényezők, akkor annak elszámolásával biztosítja a valós piaci értéken történő kimutatást.

Készletek elszámolásának módja

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

Ha a *vásárolt készlet* könyv szerinti értéke jelentősen és tartósan magasabb (10%-kal és egy éven túl), mint a mérlegkészítéskor ismert tényleges piaci értéke, akkor azt a mérlegben a tényleges piaci értéken kell szerepeltetni. A készlet értékét értékvesztés elszámolásával kell csökkenteni. (Az értékvesztést minimum addig az értékig kell végrehajtani, amekkora értéket a várható eladási ár képvisel.) Az értékvesztéseket csökkenteni kell a visszaírással, amennyiben a készlet piaci értéke jelentősen és tartósan meghaladja annak könyv szerinti értékét. A 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 alvállalkozói számlák, a vizsgált időszakban el nem adott, értékesítési céllal épített ingatlanok bekerülési értéke, valamint a fellelt és készletre vett anyagok értéke került kimutatásra.

Követelések értékelése

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

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

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

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

Az értékpapírok értékelése

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

Az újonnan beszerzett értékpapírok beszerzési értékükön (vételáron) kerülnek nyilvántartásra. 2019. 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 megerősített.



Aktív- és passzív időbeli elhatárolások

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

A saját tőke értékelése

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

Céltartalékok

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

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

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

A kötelezettségek értékelése

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



3.) Általános tájékoztató a 2019. évi tevékenységről

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az alapító tulajdonossal az alábbi jogszabályi rendelkezésekkel összhangban kötött közszolgáltatási keretszerződés és a 2019. 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.

2018 évben az Állami Számvevőszék lezárta ellenőrzését, amelyet még 2017 évben kezdett meg. A vizsgálat során megállapításra került, hogy a Társaság költségelszámolása, pénzügyi gazdálkodása rendben van. Észrevételt a közzétételi kötelezettségek körében állapított meg a Számvevőszék. A Társaság az észrevételek alapján javította a honlapján közzétett adatait. 2019 évben külső ellenőrzést csak a tulajdonos Önkormányzat belső ellenőrzési osztálya végzett.



II. A Társaság vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzete

A Társaság vagyoni struktúrájának alakulása:

adatok ezer forintban

Megnevezés	2018. XII. 31.	2019. XII. 31.	Változás
A. Befektetett eszközök	1 265 667	1 227 919	-37 748
I. Immateriális javak	9 058	4 118	-4 940
II. Tárgyi eszközök	1 253 937	1 222 131	-31 806
III. Befektetett pénzügyi eszközök	2 672	1 670	-1 002
B. Forgóeszközök	1 686 699	1 738 825	52 126
I. Készletek	1 578	3 580	2 002
II. Követelések	423 880	524 251	100 371
III. Értékpapírok			0
IV. Pénzeszközök	1 261 241	1 210 994	-50 247
C. Aktív időbeli elhatárolások	4 306	9 523	5 217
<i>Eszközök összesen</i>	2 956 672	2 976 267	19 595
D. Saját tőke	1 336 849	1 341 223	4 374
E. Céltartalékok	28 525	27 500	-1 025
F. Kötelezettségek	1 265 803	1 347 553	81 750
I. Hátrasorolt kötelezettségek			0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	104 408	162 229	57 821
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 161 395	1 185 324	23 929
1. Rövid lejáratú kölcsönök			0
2. Rövid lejáratú hitelek			0
3. Vevőktől kapott előlegek	439 141	32 359	-406 782
4. Szállítók	369 838	754 929	385 091
5. Rövid lejáratú köt. kapcs. szemben			0
6. Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	352 416	398 036	45 620
G. Passzív időbeli elhatárolások	325 495	259 991	-65 504
<i>Források összesen</i>	2 956 672	2 976 267	19 595



A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. összvagyonát jelentő **mérleg főösszeg 2.976,3 M Ft**, ami a 2018. évihez képest 19,6 M Ft-tal (+0,7%) növekedett. A növekedést a követelések állományának növekedése okozta, amellyel párhuzamosan a források körében a szállítók állománya növekedett.

A társaság **aktíváin** belül meghatározó, 58,4%-os részarányt képviselnek a forgóeszközök (előző év adata: 57,0%), valamint 41,3% a befektetett eszközök aránya (előző év 42,8%). A forgóeszközök arányának növekedése a követelések volumenének növekedését tükrözi, amit elsősorban a vevői követelések állománya határozott meg.

A befektetett eszközök meghatározó állományát a tárgyi eszközök képezik. A tárgyi eszközök állománya az év végével 1.222,1 M Ft, ami az előző évihez képest 2,5%-kal csökkent. Az *immateriális javakon* belül az alapítás-átszervezések értéke a tárgyévben nullára íródott.

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

A Társaság ingatlanvagyonának nyilvántartási értéke: 1.094,3 M Ft. volt a fordulónapon.

A *befektetett pénzügyi eszközök* között a dolgozók részére folyósított lakásvásárlási kölcsönök 1,7 M Ft éven túl esedékes törlesztő része szerepel (az éven belül esedékessé váló 1,0 M Ft, az egyéb követelések mérleg soron található).

A társaság **forgóeszközein** belül a *követeléseknek* a részaránya az összes forgóeszköz-állomány 30,1%-a (előző év adata: 25,1%), ami növekedést mutat az előző évi arányhoz képest a vevői követelések volumenének növekedése miatt. A növekedést az Önkormányzattal szemben keletkező követelés okozta, ami 2020 januárjában pénzügyileg realizálódott. A tárgyévben a fizetési határidőn túli minősített vevői követelésekre 5,6 M Ft értékvesztést számolt el a Társaság. A vevőkkel szembeni követelések 456,1 M Ft-ot jelentettek a fordulónapon, amely 300,1 M Ft-tal haladja meg az előző évit. A vevőkövetelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 450,9 M Ft. volt.

A tárgyévben a pénzeszközök volumene 50,2 M Ft-tal csökkent, a forgóeszközökön belüli arányuk meghatározó. (69,6% a teljes forgóeszköz állományon belül, az előző év: 74,8%). Kedvező hatást gyakorolt a Társaság likviditására a saját tevékenységet érintő következetes költséggazdálkodás, a közszolgáltatási szerződésben foglalt finanszírozási konstrukció alkalmazása, illetve az év során kapott projekt előlegek. A társaság likvid pénzeszközeinek állománya 2019. év végén 1.211,0 M Ft-ot ért el.

A társaság fizetőképességét jól jellemző likviditási mutató értéke 1,47, ami a tavalyi 1,45-es szinthez képest érdemben nem változott és megbízható fizetőképességi



helyzetet mutat. A társaság forgóeszközei nagyságrendileg másfélszeres mértékben meghaladják az éven belüli tartozásainak értékét.

A **passzívákon** belül 45,1% a saját tőke, 45,3% a kötelezettségek aránya. A céltartalékok részaránya 0,9%. A passzív időbeli elhatárolások részaránya 8,7%. A tárgyév során a saját tőke részaránya gyakorlatilag nem változott, a rövid lejáratú tartozások részaránya pedig 0,5%-kal növekedett.

A saját tőke a befektetett eszközökre 109,2%-ban nyújt fedezetet, ami a hosszú távú finanszírozási elveknek megfelelő.

Az idegen források állományából 162,2 MFt-ot jelentett a hosszú lejáratú tartozások értéke, amely a kivitelezőktől visszatartott garanciális fedezetből áll.

A kötelezettségek állományán belül meghatározó a szállítók állománya (754,9 MFt), illetve az Önkormányzati elszámolás keretében a megkapott támogatási összegek még el nem számolt része (168,7 MFt), és a szállítóktól visszatartott garanciális jellegű fedezetek összege (283,3 MFt). A Vagyonkezelő a működése során fokozottan ügyel arra, hogy lejárt szállítói tartozások ne keletkezzenek, adókapcsolatai rendezettek és pontosak legyenek. Ennek az elvárásnak sikerült megfelelni. A közszolgáltatási feladatok kompenzációs többletét a Társaságnak az éves beszámoló elfogadását követően kell rendeznie az Önkormányzattal.

A szállítói tartozások volumene 754,9 MFt. volt, amely a megnövekedett éves fejlesztési feladatmennyiség függvényében alakult és jelentős növekedést mutat az előző évihez képest. Határidőn túli tartozása a Társaságnak nem volt.

A Társaság értékesítési **árbevétele 4.594,4 MFt** volt, ami teljes egészében belföldi relációból származott (előző év 2.790,8 MFt). Az árbevétel jelentős növekedése visszavezethető az önkormányzat számára végzett, intézményeket és lakásokat érintő éves felhalmozási feladatok volumenének jelentős növekedésére.

Az üzemi szintű eredmény **4,4 MFt**, ami az előző évi eredményhez képest csökkenést mutatott. (előző év: 6,6 MFt).

A Társaság **adózás előtti eredménye 4,4 MFt** volt, ami megegyezett az éves adózott eredménnyel.

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



III. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1.) A mérleghez kapcsolódó általános kiegészítések

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

2.) Befektetett eszközök

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

Az immateriális javak állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	6.381	0	-6.381	0
Vagyoni értékű jogok	2.677	4.118	+1.441	153,8%
Szellemi termékek	0	0	0	-
Immateriális javak	9.058	4.118	-4.940	45,5%

Az év során az immateriális javakra 8.261 eFt terv szerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva. Terven felüli értékcsökkenés nem volt.

A tárgyi eszközök állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.113.491	1.094.291	-19.200	98,3%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	83.310	74.094	-9.216	88,9%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	52.600	50.263	-2.337	95,6%
Beruházások, felújítások	4.536	3.483	-1.053	76,8%
Tárgyi eszközök	1.253.937	1.222.131	-31.806	97,5%

A tárgyév során a fenti tárgyi eszköz kategóriákban összességében 90.273 eFt tervszerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva, év közbeni átértékelés nem volt. Terven felüli értékcsökkenés elszámolására 141 eFt értékben volt szükség selejtezés miatt.



Értékcsökkenés elszámolás

Az értékcsökkenés lineáris módszerrel került elszámolásra. Az éves értékcsökkenés 98.534 eFt volt, ami az előző évihez képest 7.508 eFt-tal (+8,2%) növekedett. Terven felüli értékcsökkenés 141 eFt értékben 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.

2018 évben az FKF Zrt-vel megkötött együttműködési megállapodás feladatmegosztása alapján az FKF Zrt. által lebonyolított közbeszerzési eljárás eredményeképpen 2018.09.03.-án létrejött a tervezői szerződés az Oviber-Golder-Biokör konzorciummal. A tervezői munka a helyzetfelmérésekkel és adatgyűjtésekkel folyamatosan történt (történik).

Vagyonkezelésbe átvett eszközök bemutatása

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

A befektetett pénzügyi eszközök állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Egyéb tartósan adott kölcsönök	2.672	1.670	-1.002	62,5%

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			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Anyagok	500	500	0	100,0%
Késztermékek	1.050	1.932	+882	184,0%
Áruk	28	1.148	+1120	4100,0%
Összesen:	1.578	3.580	+2.002	226,9%

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. A tárgyév során az értékvesztés felülvizsgálatra került és a piaci értékelés azt jelezte, hogy az értékvesztés megszüntetése indokolt. A Társaság ezért visszaírta az értékvesztést.

Az anyagok között a korábbi években végrehajtott területrendezés során fellelt "uponor" csövek lettek kimutatva. A készlet mennyiségéből a tárgyév során nem történt felhasználás.

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

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

4.) Követelések

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Követelések áruszállításból, szolgáltatásokból (vevők)	156.044	456.107	+300.063	292,3%
Egyéb követelések	267.836	68.144	-199.692	25,4%
Összesen:	423.880	524.251	+100.371	123,7%

A vevői követelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 450.850 eFt-ot tett ki. Az egyéb követelések összetétele az alábbi módon alakult:

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2018.12.31.	2019.12.31.
Szállítóknak adott előlegek	158.905	28.261
Lakásvásárlásra adott dolg.kölcsön	1.102	1.024
Adókövetelések	10.970	28.085
Kapott előleg áfa rész	93.688	6.879
Munkavállalói követelések	1.111	998
Egyéb ki nem emelt követelések	2.060	2.897
Összesen:	267.836	68.144



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

5.) Tárgyidőszaki elszámolt értékvesztés alakulása

adatok ezer forintban				
VÁLTOZÁS	Befektetett pénzügyi eszközök	Készletek	Követelések	Értékpapírok (forgat. célú)
Értékvesztés nyitó állománya	-	882	35.981	-
Növekedés			5.552	
Csökkenés (és kivezetés)		882	13.469	
Záró állomány	-	0	28.064	-

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

Behajthatatlan követelések leírása: a Zrt. 2019. évben 890 eFt-ot számolt el behajthatatlan követelésként. Jelzett követelések az előző években értékvesztésre kerültek, ezért nem eredményezett tárgyévben veszteséget

6.) Értékpapírok

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

7.) Pénzeszközök

adatok ezer forintban				
Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Pénztár	880	984	+104	111,8%
Bankbetétek	1.260.361	1.210.010	-50.351	96,0%
Összesen:	1.261.241	1.210.994	-50.247	96,0%

A Társaság pénzeszközeinek záró értéke 1.211,0 MFt volt a fordulónapon, ami az előző évi záró állományhoz képest csökkenést mutat -50,2 MFt értékben (-4,0%). A II. számú mellékletben található Cash-flow kimutatás mutatja be a pénzeszközök állományváltozásának részletes összetevőit.



8.) Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2019.12.31.	Esedékesség
Szoftver support díjak (ktg akt.elh)	6.291	2020
Biztosítási díjak (költség akt.elh)	275	2020
Közüzemi díjak (költség akt.elh)	2.473	2020
Egyéb költségek (költség akt.elh)	439	2020
Bevételek aktív elhatárolása	45	2020
Összesen:	9.523	

A tárgyévben elszámolt, de a következő évre eső költségek 9.478 eFt. értékben merültek föl. A 2020. évben ténylegesen kiszámlázott, de a 2019. évet érintő bevételek 45 eFt.-ot jelentettek.

9.) Saját tőke

Jogcím	adatok ezer forintban			
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	1.160.000			1.160.000
Tőketartalék	47.476			47.476
Eredménytartalék	116.412	12.960		129.372
Lekötött tartalék	6.381		6.381	0
Értékelési tartalék				
Adózott eredmény	6.580	4.375	6.580	4.375
Saját tőke	1.336.849	17.335	12.961	1.341.223

Az eredménytartalék az előző év adózott eredményével, a lekötött tartalék visszahelyezett összegével 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	1.025		1.025	0
Környezetvédelmi ráfordítások	27.500			27.500
Összesen:	28.525	0	1.025	27.500

A céltartalékok nyitó állománya 28,5 MFt. volt, amely a tárgyév során 1,0 MFt-tal csökkent a feloldások miatt. A fordulónapi záró céltartalék állomány 27,5 MFt. volt. A meghatározó tartalék elem a környezetvédelmi ráfordítások fedezetére szolgál. A Vagyonkezelőnek környezetvédelmi felelőssége van, a tulajdonában lévő ún. Gergely bánya tekintetében, mely több évvel ezelőtt a bányaművelést követően kommunális és vegyes hulladék lerakóként működött.

A rekultiváció során telepített egyes víz-monitoring kutaknál észlelt megengedett határértéket meghaladó szennyeződések miatt a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya 2015. szeptember 30. óta a megállapított környezetszennyezés ügyében eljárást folytat, amelyben az érintett tulajdonosokkal együtt a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. is ügyfélként szerepel. A Társaság az óvatosság elvéből kiindulva folyamatosan gondoskodik a céltartalékok képzéséről.

11.) Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettséggel a Társaság nem rendelkezik.

12.) Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása

2019. évben a hosszú lejáratú kötelezettséget a vállalkozóktól visszatartott felújítási munkákkal kapcsolatos jótállási garancia állomány jelentette. Lejáratusk éven túli esedékességű. Az állomány fordulónapon kimutatott összege 162,2 MFt. Az előző évhez képest 57,8 MFt-tal növekedett az értékük. A tárgyévben az egy éven belül esedékessé váló garanciális kötelezettségekre eszközölt visszatartások át lettek sorolva a rövid lejáratú kötelezettségek állományába.



13.) Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Vevőktől kapott előlegek	439.141	32.359	-406.782	7,4%
Kötelezettségek áruszállításból	369.838	754.929	+385.091	204,1%
Egyéb rövid lejáratú köt.	352.416	398.036	+45.620	112,9%
<i>ebből:</i>				
<i>Rövid lej. szállítói biztosítékok</i>	<i>103.900</i>	<i>121.085</i>	<i>+17.185</i>	<i>116,5%</i>
<i>Kapott kauciók</i>	<i>46.396</i>	<i>49.443</i>	<i>+3.047</i>	<i>106,6%</i>
<i>Adók, járulékok</i>	<i>23.522</i>	<i>26.236</i>	<i>+2.714</i>	<i>111,5%</i>
<i>Jövedelem elszámolás</i>	<i>24.098</i>	<i>27.959</i>	<i>+3.861</i>	<i>116,0%</i>
<i>Kompenzáció elszámolás</i>	<i>154.003</i>	<i>168.655</i>	<i>+14.652</i>	<i>109,5%</i>
Összesen:	1.161.395	1.185.324	+23.929	102,1%

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

14.) Egyes kötelezettségek bemutatása

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

15.) Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2019.12.31.	Esedékesség
Következő év(ek)re előírt prémium, jutalom közterheivel együtt	30.686	2020-2021 évek
Közüzemi díjak	11.330	2020 év
Könyvvizsgálati díj	1.043	2020 év
Egyéb költségek	1.099	2020 év
Halasztott bevételek	189.308	2020 évtől
Bevétel passzív elhatárolása (Mázsa tér projekt menedzsment díj elhatárolás)	26.525	2020 év
Összesen:	259.991	

A Társaság halasztott bevételeket a tárgyi eszköz fejlesztéseire kapott vissza nem térítendő támogatásaival; valamint a fellelt anyagkészletek piaci értékével összefüggésben számolt el. A halasztott bevételek a támogatásokból megvalósított tárgyi eszközök értékcsökkenésének mértékében kerülnek évről-évre feloldásra.



IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1.) Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó általános kiegészítések

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. a költségeit, ráfordításait és bevételeit a számviteli politikájában rögzített elveknek megfelelően értékelte. Az adatok egymással összehasonlíthatók.

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

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

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

A Társaság által végzett 2019. 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 2019. évben 4.594,4 Mft értékesítési árbevételt ért el, ami az előző évi időszaki árbevételtől +64,6%-kal magasabb érték. A jelentős változás az önkormányzati fejlesztési projektek volumenének jelentős növekedésével magyarázható.



Az árbevétel főbb tevékenységi bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

Tevékenység	adatok ezer forintban	
	Érték	%
Saját tevékenység árbevétele - bérbeadás	160.855	3,5
Saját tevékenység árbevétele - társasházkezelés	23.561	0,5
Felhalmozási feladatok, projekt kivitelezés nettó árbevétele	4.403.301	95,8
Egyéb közvetített szolgáltatások	3.567	0,1
Egyéb árbevételek	3.096	0,1
Összesen	4.594.380	100,0

Árbevétel kapcsolt féllel szemben nem keletkezett.

Export árbevétellel nem rendelkezett a Társaság.

3.) Egyéb bevételek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Közszolgáltatásra kapott támogatás	2.310.770	2.454.760	+143.990	106,2%
Véglegesen kapott pénzeszközök	21.818	25.539	+3.721	117,1%
Céltartalék felhasználás	5.294	1.025	-4.269	19,4%
Visszaírt értékvesztés	1.041	11.158	+10.117	1071,9%
Különbféle egyéb bevételek	9.083	5.861	-3.222	64,5%
Összesen:	2.348.006	2.498.343	150.337	106,4%

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

4.) Költségek

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

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



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

A ráfordítások körében jelentősebben a közvetített szolgáltatások értéke változott. A többi költségelem az előző évi szinthez képest jelentősebben nem módosult, a változásuk nem éri el a 7%-ot. Az egyéb ráfordítások változása +17,5%.

Az előző évhez képest a közvetített szolgáltatások értéke 1.821,2 Mft értékben növekedett, amely +72,7%-os változásnak felelt meg. A változás a nettó árbevételek párhuzamos növekedése mellett következett be és az önkormányzati felhalmozási típusú feladatok volumenének nagymértékű emelkedésével magyarázható.

A személyi jellegű ráfordítások +18,2 Mft-tal, azaz +2,9%-kal növekedtek a tárgyév során. A változás a végrehajtott bérfejlesztésnek, valamint a közterhek általános csökkentésének tudható be.

Jelentős tételek:

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

Megnevezés	Érték
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó karbantartási költségek	686.113
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó társasházi közös költségek	291.874
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó egyéb költségek (pl. őrzés, közüzemi díjak, hulladék elszállítás, takarítás, zöldterület gondozás)	488.272
Saját tulajdonú ingatlanok őrzése	24.038
Jogi képviselői költsége	77.972
Saját ingatlanokhoz kapcsolódó társasházi közös költségek	25.249
Mérnöki, szakértői tevékenység	52.615
Egyéb igénybevett szolgáltatások (bankktg, hatósági díj)	39.519
Szoftverek support díjai, bérleti díjai	23.863
Fénymásolók üzemeltetése, bérlete	10.010

5.) Egyéb ráfordítások

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Céltartalék képzés	0	0	-	-
Követelések értékvesztése	9.289	5.552	-3.737	59,8%
Adóráfordítások	34.990	37.661	+2.671	107,6%
Káresemény, kártérítés	28	6.045	+6.017	21589%
Különféle egyéb ráfordítások	517	3.427	+2.910	
Összesen:	44.824	52.685		

Jelentős növekedés a káresemény, kártérítések körében történt, ami két jogi ügyben a bíróság által megállapított fizetendő kártérítési összeget jelentett.



6.) Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság a pénzügyi műveletekkel kapcsolatban nem realizált jelentős pénzügyi bevételt, illetve pénzügyi ráfordítást. A kamatszintek rendkívül alacsony volta miatt gazdaságosabb volt a szabad pénzállományt a munkák folyó finanszírozására, illetve beruházásra, fejlesztésre fordítani, mint betétként lekötni. Mivel a Társaság hitelállománnyal nem rendelkezett az év során egyszer sem, így kamatráfordítások sem keletkeztek. A pénzügyi műveletek eredménye -33 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-csökkenő – 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-csökkenő 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. 2019. évben a leírtaknak megfelelő rendkívüli esemény nem történt. Kivételes előfordulású, vagy kivételes összegű egyedi tételek /azaz az adott évi összes bevétel 15%-át (1.063.910 eFt.-ot) egyedileg elérő, vagy meghaladó tételek/ nem keletkeztek a tárgyév során.



9.) Adóalap módosító tételek bemutatása

adatok ezer forintban

Adózás előtti eredmény	4.375	
	Növelő tételek	Csökkentő tételek
Korábbi évek veszteség felhasználása		
Értékcsökkenési leírás elszámolása	98.534	120.244
Terven felüli értékcs. leírás (selejtezés)	141	
Nyilvántartásból kivezetett eszk. nettó értéke	1.594	175
Nem a vállalkozás érdekében felmerült...		
Céltartalék képzés, feloldás		1.025
Követelés értékvesztés, visszaírás	5.552	11.158
Értékvesztett köv.befolyás/Behajthat köv.	2.871	5.292
Módosító tételek összesen	108.692	137.894
Adóalap	-24.827	
Számított adó	0	
Adókedvezmény		
Fizetendő Társasági adó	0	
Adózott eredmény	4.375	

A 2019. 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 97 fő volt (előző év: 97 fő), a tárgyidőszaki bérköltségük 498.900 eFt volt (előző év: 468.613 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	13	40 433	7 228	6 758	638
2		Szellemi	73	406 181	50 106	73 043	5 525
3		Összesen (1+2)	86	446 614	57 334	79 801	6 163
4	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	0	0	0	0	0
5		Szellemi	11	41 606	3 422	2 110	167
6		Összesen (4+5)	11	41 606	3 422	2 110	167
7	<i>Fentiekből:</i> Foglalkoztatott nyugdíjas	Fizikai	0	0	0	0	0
8		Szellemi	18	95 903	7 655	704	54
9		Összesen (7+8)	18	95 903	7 655	704	54
10	Fizikai foglalkozásúak összesen (1+4)		13	40 433	7 228	6 758	638
11	Szellemi foglalkozásúak összesen (2+5)		84	447 787	53 528	75 153	5 692
12	<i>Állományba nem tartozó munkavállalók</i>			10 680	0	1 960	159
13	Mindösszesen (10+11+12)		97	498 900	60 756	83 871	6 489



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

Szociális hozzájárulási adó	83.871
Szakképzési hozzájárulás	6.489
Rehabilitációs hozzájárulás	5.230
Kifizetői SZJA	5.374
Összesen:	100.964

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: 18.000 eFt

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

2019. évben nem történt egyéb kifizetés (előleg, kölcsön, stb.) vezető tisztségviselők részére. A Társaságnak korábbi vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági taggal kapcsolatos nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs.

2019. évre szóló jogcímen a Társaság a közszolgáltatások fedezetére kapott önkormányzati támogatást. Ennek értéke az alábbi módon alakult:

Jogcím	adatok ezer forintban		
	Kapott támogatás összege	Felhasználás	Fennmaradó rész
Közszolgáltatás fedezetére kapott önkormányzati támogatás 2019 évre	2.654.094	2.454.759	199.335*

* 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 2019.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 dematerializált törzsrészcéggel rendelkezik. Más típusú részvény nincsen

Jelen kiegészítő mellékletben ismertetett adatok és az időszaki beszámoló a Társaság 2019. év december 31. napjáig folytatott gazdálkodásáról megbízható, átfogó, teljes körű, valóságos helyzetet tükröző képet mutatnak. A Számviteli törvény által további előírt, de jelen mellékletben nem szereplő információ azért nem került bemutatásra, mert a Társaságnál ilyen jellegű tételek nem fordultak elő.

Jóváhagyta:

.....
Szabó László
Vezérigazgató
Kőbányai Vagyonkezelő Zrt



Tárgyi eszközök és immateriális javak tárgyévi állományváltozásai:

I.sz. melléklet

adatok forintban

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jog bruttó értéke	50 398 018	3 321 084		70 603	53 648 499
Szellemi termék bruttó értéke	22 458 931			525 358	21 933 573
Ingatlanok bruttó értéke	1 626 327 045	34 833 581			1 661 160 626
Műszaki berendezések, járművek bruttó értéke	143 235 818	12 365 661		4 957 936	150 643 543
Egyéb berendezések bruttó értéke	162 112 094	14 054 940		8 593 270	167 573 764
Beruházások, beruházásra adott előlegek	4 535 903	63 619 891		64 672 294	3 483 500
Bruttó érték összesen:	2 009 067 808	128 195 157	0	78 819 461	2 058 443 504
Vagyoni értékű jog értékcsökkenése	41 340 414	8 260 975		70 603	49 530 786
Szellemi termék értékcsökkenése	22 458 931	0		525 358	21 933 573
Ingatlanok értékcsökkenése	512 835 960	54 033 926		0	566 869 886
Műszaki berendezések, járművek értékcsökk.	59 926 104	20 161 554		3 538 265	76 549 393
Egyéb berendezések értékcsökkenése	109 511 420	16 077 392		8 278 061	117 310 751
Értékcsökkenés összesen:	746 072 829	98 533 847	0	12 412 287	832 194 389
Vagyoni értékű jog nettó értéke	9 057 604	-4 939 891			4 117 713
Szellemi termék nettó értéke					
Ingatlanok nettó értéke	1 113 491 085	-19 200 345			1 094 290 740
Műszaki berendezések, járművek nettó értéke	83 309 714	-7 795 893		1 419 671	74 094 150
Egyéb berendezések nettó értéke	52 600 673	-2 022 452		315 209	50 263 012
Beruházások, beruházásra adott előlegek	4 535 903	63 619 891		64 672 294	3 483 500
Nettó összesen:	1 262 994 979	29 661 310	0	66 407 174	1 226 249 115



II. sz. melléklet

A Társaság Cash-Flow kimutatása

adatok ezer forintban

Sorsz.	Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés
I.	MŰKÖDÉSI CASH FLOW (1-13. sor)	162 447	-46 810	-209 257
1.a	Adózás előtti eredmény	6 580	4 375	-2 205
	<i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rend. tám.</i>			0
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	200	100	-100
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1.a + 1.b)	6 780	4 475	-2 305
2.	Elszámolt amortizáció	91 026	98 534	7 508
3.	Elszámolt értékveszt., visszaírás, terven felüli écs	8 248	-6 347	-14 595
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-5 294	-1 025	4 269
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-148	231	379
6.	Szállítói kötelezettség változása	255 430	385 091	129 661
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	43 303	-361 163	-404 466
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	48 098	-65 504	-113 602
9.	Vevőkövetelés változása	-139 065	-294 457	-155 392
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélk.) vált.	-145 203	198 572	343 775
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-728	-5 217	-4 489
12.	Fizetett adó (nyereség után)	0	0	0
13.	Fizetett osztalék, részesedés	0	0	0
II.	BEFEKTETÉSI CASH FLOW (14-18. sor)	-98 711	-61 158	37 553
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-98 947	-63 523	35 424
15.	Befektetett eszközök eladása	236	1 363	1 127
16.	Hosszú lej.nyújtott kölcsön, elh. bankbetét törl,beváltása	1 112	1 002	-110
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elh. bankbetétek			0
18.	Kapott osztalék, részesedés	0	0	0
III.	FINANSZÍROZÁSI CASH FLOW (19-27. sor)	34 552	57 721	23 169
19.	Részvénykibocs., tőkebevonás (tőkeemelés) bev.	0	0	0
20.	Kötvény és hitelvisz megt. értékpapír kib. bev.			0
21.	Hitel és kölcsön felvétele	0	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	0	0
24.	Kötvény és hitelvisz megt. értékpapír visszafiz.			0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-200	-100	100
27.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása	33 640	57 821	24 181
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	98 288	-50 247	-148 535
28.	Devizás pénzeszközök ártértékelése			0
V.	Pénzeszközök mérleg sz. változása (IV+28. sor)	98 288	-50 247	-148 535



III. sz. melléklet

Közzolgáltatási tevékenység és a saját tevékenység gazdálkodási adatai

Megnevezés	Közzolgáltatási tevékenység			adatok ezer forintban Saját tevékenység		
	2018 év	2019év	Index	2018 év	2019 év	Index
Értékesítés nettó árbev.	2.375.482	3.452.277	145,3%	415.297	1.142.103	275,0%
Aktivált saját. telj. értéke						
Egyéb bevételek	2.319.557	2.459.730	106,0%	28.449	38.613	135,7%
Anyagjellegű ráfordítások	4.094.325	5.258.778	128,4%	264.287	1.022.386	386,8%
Személyi jellegű ráford.	559.996	591.427	105,6%	77.739	64.505	83,0%
Értékcsökkenési leírás	25.960	32.305	124,4%	65.066	66.228	101,8%
Egyéb ráfordítások	14.758	29.451	199,6%	30.066	23.234	77,3%
Pénzügyi bevételek	0	0	-	1	12	1200%
Pénzügyi ráfordítások		46	-	9	0	0
Adózás előtti eredmény	0	0	-	6.580	4.375	66,5%