



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

Budapest, 2021. március 31.



I. Általános kiegészítések

1.) A vállalkozás bemutatása

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

A Társaság 100 %-os tulajdonosa:

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

A Társaság internetes honlapja: www.kvzrt.hu

Az éves beszámoló aláírására, a Társaság képviselőjére jogosult:

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

A Társaság könyvviteli szolgáltatásainak irányításáért felelős személy:

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

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

A könyvvizsgálattal megbízott cég:

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

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

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt részvényeinek ismertetése:

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



A Társaság 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
1034 Budapest, San Marco utca 49. /4.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Felügyelőbizottsági tagok 2020.12.31.-én:

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

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

Dr. Pap Sándor
1106 Budapest Pilisi u. 65. 1. em. 3.

Dr. Pénzes Károly
1106 Budapest Szellőrózsa u.14.

Husztai András Norbert
1106 Budapest, Gyakorló u. 7. 3. em. 17.

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

A Társaság főbb tevékenységi körei az alábbiak:

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



2.) A számviteli politika fő vonásai:

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

A valós értékelés szabályait a Társaság nem alkalmazza.

Üzleti jelentés:

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

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

Az immateriális javak értékelése

- A vagyoni értékű jogok (bérleti jog, haszonélvezet és használat) beszerzési költségének meghatározása az azt alátámasztó szerződések alapján történik.
- A szellemi termékek értékcsökkenésének leírási módja lineáris 2-5 év.
- Az alapítás- átszervezés aktivált értéke a vállalkozási tevékenység indításával, jelentős bővítésével, átalakításával, átszervezésével kapcsolatosan felmerült költségek összege. Ennek leírása 5 év alatt történik lineáris módszerrel.

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



A tárgyi eszközök értékelése

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

A befektetett pénzügyi eszközök értékelése

- A befektetett pénzügyi eszközök között azokat az eszközöket kell kimutatni, amelyeket a vállalkozó azzal a céllal fektetett be más vállalkozónál, adott át más vállalkozónak, hogy ott tartós jövedelemre (osztalék, kamat) tegyen szert, vagy befolyásolási, irányítási, ellenőrzési lehetőséghez jusson.
- Az értékpapírok beszerzési értéken kerülnek állományba, függetlenül a névértéktől.
- 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 készletkategoriók 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 lejáratja 12 hónapnál rövidebb.

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

Pénzeszközök

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



Aktív- és passzív időbeli elhatárolások

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

A saját tőke értékelése

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

Céltartalékok

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

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

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

A kötelezettségek értékelése

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



3.) Általános tájékoztató a 2020. évi tevékenységről

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az alapító tulajdonossal az alábbi jogszabályi rendelkezésekkel összhangban kötött közszolgáltatási keretszerződés és a 2020. éves közszolgáltatási szerződés alapján látta el a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek, lakás- és nem lakás célú helyiségek üzemeltetésével, karbantartásával, felújításával, illetve egyes intézmények karbantartásával, felújításával kapcsolatos feladatokat. Ezen túlmenően ellátta a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú albetétek tulajdonosi képviselőjét.

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

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

E feladatokon túlmenően a Társaság végzi a saját kockázatú üzleti tevékenységét, amelyek közül meghatározó a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok bérbeadása, az ingatlanforgalmazás, az ingatlan 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.

2020 évben gazdálkodásra vonatkozó ellenőrzést a felügyelő bizottság megbízásából külső szakértői cég végzett.



II. A Társaság vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzete

A Társaság vagyoni struktúrájának alakulása:

adatok ezer forintban

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



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

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

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

A Zrt. az *ingatlanok* forgalmazása mellett saját ingatlanjai tekintetében bérbeadási tevékenységet is folytat. Az ingatlanok értéke a mérlegben a saját tulajdonú ingatlanok könyv szerinti értékét jelenti: Budapest X., Ceglédi u. 30. alatti székhely, a Kőrösi 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, Kőrösi Csoma Sándor 18-20. I. em. 13. szám alatti lakás, valamint a Sibrik M. u. 32. szám alatti telek a kapcsolódó építményekkel.

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

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

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

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

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



A pénzeszközök bővülését, azzal párhuzamosan a tárgyév során kapott közszolgáltatási támogatások elszámolási kötelezettsége kíséri, amelynek keretében az elszámolások lezárását követően az éves finanszírozási többletet visszautalja a Zrt. az Önkormányzat részére.

A fizetőképességet jól jellemző likviditási mutató értéke 1,35, ami a tavalyi 1,47-es szinthez képest némileg csökkent, de így is megbízható fizetőképességi helyzetet mutat. A forgóeszközök jelentősen meghaladják az éven belüli tartozások értékét.

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

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

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

A kötelezettségek állományán belül meghatározó a szállítók állománya (626,4 MFt), illetve az Önkormányzati elszámolás keretében a megkapott támogatási összegekből adódó kötelezettség (498,6 MFt), valamint a szállítóktól visszatartott garanciális jellegű fedezetek összege (257,1 MFt). A Vagyonkezelő a működése során fokozottan ügyel arra, hogy lejárt szállítói tartozások ne keletkezzenek, adókapcsolatai rendezettek és pontosak legyenek. Ennek az elvárásnak sikerült megfelelni. A közszolgáltatási feladatok kompenzációs többletét a Társaságnak az éves beszámoló elfogadását követően kell rendeznie az Önkormányzattal. Határidőn túli tartozása a Társaságnak nem volt.

A Társaság értékesítési **árbevétele 1.893,9 MFt** volt, ami teljes egészében belföldi relációból származott (előző év 4.594,4 MFt). Az árbevétel csökkenése visszavezethető a 2019. évet kedvezően érintő fejlesztési projektre, amely 2020-ra befejeződött. A vírusjárvány miatt az önkormányzat számára végzett –intézményeket és lakásokat érintő– felhalmozási feladatok volumene csökkent, ami a 2021 évre továbbra is fennáll és kedvezőtlen hatásokat fog jelenteni az elvégzett teljesítményeket illetően.

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

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

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



III. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1.) A mérleghez kapcsolódó általános kiegészítések

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

2.) Befektetett eszközök

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

Az immateriális javak állományának alakulása

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

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

A tárgyi eszközök állományának alakulása

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

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



Értékcsökkenés elszámolás

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

Környezetvédelemmel kapcsolatos eszközök bemutatása

A Társaság nem rendelkezik környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel.

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

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

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

- meglévő monitoring rendszer kibővítése, új vizsgálpontok kiépítése, térbeli kiterjesztése,
- 8 db régi kút megszüntetése (490 fm); 16 db új kút létesítése (750 fm),
- 11 db megmaradó kút felújítása (462 fm),
- 1 db gázkút helyreállítása,
- 11 db süllyedésmérő pont kiépítése, tervezéssel, engedélyezéssel, kivitelezéssel és üzembehelyezéssel.

A monitoring rendszer kivitelezésére a Társaság önkormányzati támogatást kapott, valamint a saját eredményéből céltartalék képzéssel teremti meg a forrásokat a jövőben várhatóan megnövekedő környezetvédelmi ráfordítások fedezetére. A tárgyév során erre a célra 18.000 eFt céltartalékot lett képezve.

Vagyonkezelésbe átvett eszközök bemutatása

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



A befektetett pénzügyi eszközök állományának alakulása

| Megnevezés | adatok ezer forintban | | | |
|--------------------------------|-----------------------|-------------|----------|-------|
| | 2019.12.31. | 2020.12.31. | Változás | Index |
| Egyéb tartósan adott kölcsönök | 1.670 | 624 | -1.046 | 37,4% |

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

3.) Készletek

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

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

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

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



Az egyéb követelések összetétele az alábbi módon alakult:

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

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

5.) Tárgydőszaki elszámolt értékvesztés alakulása

| VÁLTOZÁS | adatok ezer forintban | | | |
|------------------------------|-------------------------------|-----------|-------------|-----------------------------|
| | Befektetett pénzügyi eszközök | Készletek | Követelések | Értékpapírok (forgat. célú) |
| Értékvesztés nyitó állománya | - | - | 28.064 | - |
| Növekedés | | | 5.850 | |
| Csökkenés (és kivezetés) | | | 1.071 | |
| Záró állomány | - | - | 32.843 | - |

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

Behajthatatlan követelések leírása: a Zrt. 2020. évben 308 eFt-ot számolt el behajthatatlan követelésként. Jelzett követelések az előző években értékvesztésre kerültek, ezért nem eredményezett tárgyévben veszteséget

6.) Értékpapírok

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



7.) Pénzeszközök

| Megnevezés | adatok ezer forintban | | | |
|------------------|-----------------------|------------------|-----------------|---------------|
| | 2019.12.31. | 2020.12.31. | Változás | Index |
| Pénztár | 984 | 621 | -363 | 63,1% |
| Bankbetétek | 1.210.010 | 1.704.705 | +494.695 | 140,9% |
| Összesen: | 1.210.994 | 1.705.326 | +494.332 | 140,8% |

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

8.) Aktív időbeli elhatárolások

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

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

9.) Saját tőke

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



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

10.) Céltartalékok

| Jogcím | Nyitó | adatok ezer forintban | | |
|--|---------------|-----------------------|-----------|---------------|
| | | Növekedés | Csökkenés | Záró |
| Céltartalék a várható kötelezettségekre | - | - | - | - |
| Céltartalék a jövőbeni költségekre | | | | |
| Jogi ráfordítások | | 6.000 | | 6.000 |
| Környezetvédelmi ráfordítások | 27.500 | 18.000 | | 45.500 |
| Összesen: | 27.500 | 24.000 | | 51.500 |

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

A rekultiváció során telepített egyes víz-monitoring kutaknál észlelt megengedett határértéket meghaladó szennyeződések miatt a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya 2015. szeptember 30. óta a megállapított környezetszennyezés ügyében eljárást folytat, amelyben az érintett tulajdonosokkal együtt a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. is ügyfélként szerepel. A Hivatal határozatban kötelezte a Fővárosi Közterület Fenntartó Zrt.-t, valamint a Vagyonkezelőt, hogy kármentesítési monitoring tervet készítsen és erre alapozva monitoring rendszert építsen ki a szennyeződések folyamatos mérésére. A Társaság az óvatosság elvéből kiindulva folyamatosan gondoskodik a várhatóan növekvő környezetvédelmi költségek forrásainak megteremtéséről, céltartalékok képzéséről.

A tárgyév során további 6,0 MFt. céltartalék képzésre került sor a folyamatban lévő jogi ügyek és peres ügyekből eredő esetleges jogi költségek okozta veszteségekre.

11.) Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettséggel a Társaság nem rendelkezik.

12.) Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása

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



13.) Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

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

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

14.) Egyes kötelezettségek bemutatása

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

15.) Passzív időbeli elhatárolások

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

A Társaság halasztott bevételeket a tárgyi eszköz fejlesztéseire kapott vissza nem térítendő támogatásaival számolt el. A halasztott bevételek a támogatásokból megvalósított tárgyi eszközök értékcsökkenésének mértékében kerülnek évről-évre feloldásra.



IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1.) Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó általános kiegészítések

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

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

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

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

A Társaság által végzett 2020. évi közszolgáltatási tevékenység és a tárgyévi saját tevékenységének gazdálkodási adatait a III. számú melléklet mutatja be.

2.) Értékesítés nettó árbevételének összetétele főbb tevékenységenként

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



Az árbevétel főbb tevékenységi bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

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

Árbevétel kapcsolt féllel szemben nem keletkezett.

Export árbevétellel nem rendelkezett a Társaság.

3.) Egyéb bevételek

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

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

4.) Költségek

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

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



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

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

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

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

Jelentős tételek:

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

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

5.) Egyéb ráfordítások

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

Jelentős arányú változás a céltartalékok körében, valamint a kártérítések értékében következett be.



6.) Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság a pénzügyi műveletekkel kapcsolatban nem realizált jelentős pénzügyi bevételt, illetve pénzügyi ráfordítást. A kamatszintek rendkívül alacsony volta miatt gazdaságosabb volt a szabad pénzállományt a munkák folyó finanszírozására, illetve beruházásra, fejlesztésre fordítani, mint betétként lekötni. Mivel a Társaság hitelállománnyal nem rendelkezett az év során egyszer sem, így kamatráfordítások sem keletkeztek. A pénzügyi műveletek eredménye 105 eFt. lett az év során.

7.) Jelentős összegű hibák eredményre, vagyonra gyakorolt hatásai

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

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

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



9.) Adóalap módosító tételek bemutatása

adatok ezer forintban

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

A 2020. évi adózott eredmény az eddigi évekhez hasonlóan, várhatóan teljes egészében az eredménytartalékba kerül, osztalék megállapítása nem történik.

10.) Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek, költségek:

Számviteli törvény szerinti kapcsolt vállalkozásokkal a Társaság nem rendelkezik. Így kapcsolt vállalkozásokkal szemben keletkezett bevétele-ráfordítása nincs.



V. Tájékoztató kiegészítések

A Társaságnál az alkalmazotti létszám és a kereset az alábbiak szerint alakult a tárgyidőszakban:

Az alkalmazottak átlagos statisztikai állományi létszáma 95 fő volt (előző év: 97 fő), a tárgyidőszaki bérköltségük 518.680 eFt volt (előző év: 498.900 eFt).

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

ezer forint

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

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

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

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



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

Felügyelő Bizottság részére elszámolt tiszteletdíj: 11.050 eFt
Vezérigazgató bruttó járandóságának összege: 18.000 eFt

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

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

2020. évre szóló jogcímen a Társaság a közszolgáltatások fedezetére kapott önkormányzati támogatást. Ennek értéke az alábbi módon alakult:

adatok ezer forintban

| Jogcím | Kapott támogatás összege | Felhasználás | Fennmaradó rész |
|---|--------------------------|--------------|-----------------|
| Közszolgáltatás fedezetére kapott önkormányzati támogatás 2020 évre | 2.907.453 | 2.392.564 | 514.889* |

* a fel nem használt, támogatásból fennmaradó részt a Társaság a beszámoló elfogadását követően elszámolja az önkormányzattal.



VI. Tulajdonosokra vonatkozó adatok

A társaság alaptőkéjének tulajdonosok szerinti megoszlása 2020.12.31.-én a következő volt:

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

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

Jelen kiegészítő mellékletben ismertetett adatok és az időszaki beszámoló a Társaság 2020. év december 31. napjáig folytatott gazdálkodásáról megbízható, átfogó, teljes körű, valóságos helyzetet tükröző képet mutatnak. A Számviteli törvény által további előírt, de jelen mellékletben nem szereplő információ azért nem került bemutatásra, mert a Társaságnál ilyen jellegű tételek nem fordultak elő.

Jóváhagyta:

.....
Szabó László
Vezérigazgató
Kőbányai Vagyonkezelő Zrt



Tárgyi eszközök és immateriális javak tárgyévi állományváltozásai:

I.sz. melléklet

adatok forintban

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



II. sz. melléklet

A Társaság Cash-Flow kimutatása

adatok ezer forintban

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



III. sz. melléklet

Közszolgáltatási tevékenység és a saját tevékenység gazdálkodási adatai

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