



**Kiegészítő melléklet
a 2022. december 31.-i fordulónappal
elkészített éves beszámolóhoz**

Budapest, 2023. március 31.



I. Általános kiegészítések

1.) A vállalkozás bemutatása

Cég neve: Kőbányai Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhelye: 1107 Budapest Ceglédi utca 30.
Alapítás időpontja: 1992. december 31.
Törvényességi felügyelete: Cégbíróság
Cégjegyzékszám: 01-10-042140
Jegyzett tőke: 1.160.000.000.-Ft
Statisztikai 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 3.800.000 Ft + ÁFA.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt részvényeinek ismertetése:

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



A Társaság képviselőit a következők képviselik:

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

Deézi Tibor (más munkavállaló), képviselő módja: együttes
an.: 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, Szövőszék u. 8. 8/35.

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), képviselő módja: együttes,
an.: Juhász Mária
1155 Budapest, Perczel Mór utca 30.



Felügyelőbizottsági tagok 2022.12.31.-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.

Huszt-Vouszka András Norbert
1106 Budapest, Gyakorló u. 7. 3. em. 17.

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

A Társaság főbb tevékenységi körei az alábbiak:

- 6832 '08 Ingatlankezelés (főtevékenység)
- 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- 6820 '08 Saját tulajdonú, bérlet 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:

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

A könyvvizetés és a beszámoló pénzneme:

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

A Társaság konszolidált mérleg készítésére nem kötelezett.

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

A valós értékelés szabályait a Társaság nem alkalmazza.

Üzleti jelentés:

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

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

Az immateriális javak értékelése

- A vagyoni értékű jogok (bérleti jog, haszonélvezet és használat) beszerzési költségének meghatározása az azt alátámasztó szerződések alapján történik.
- A szellemi termékek értékcsökkenésének leírasi módja lineáris 2-5 év.
- Az alapítás- átszervezés aktivált értéke a vállalkozási tevékenység indításával, jelentős bővítésével, átalakításával, átszervezésével kapcsolatosan felmerült költségek összege. Ennek 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 lejáratú) 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 beszerezett diszkontkincstárjegyek, kötvények lehetnek, amelyek lejáratára 12 hónapnál rövidebb.

Az újonnan beszerezett értékpapírok beszerzési értékükön (vételáron) kerülnek nyilvántartásra. 2022 évben a Társaság kamatbevétel realizálása céljából rendelkezett diszkont kincstárjegyekkel.

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 2022. évi tevékenységről

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az alapító tulajdonossal az alábbi jogszabályi rendelkezésekkel összhangban kötött közszolgáltatási keretszerződés és a 2022. 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 képviselétét.

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

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

2022 évben volt Állami Számvevőszéki ellenőrzés a Társaság vonatkozásában. Az ellenőrzés lezárult, amelynek során egy szabályzat pontosításával kapcsolatosan tett észrevételt a Számvevőszék. 2022 évben közbeszerzésre vonatkozó ellenőrzést a felügyelő bizottság megbízásából külső szakértői cég végzett. Érdemi hibára vonatkozó megállapítás nem történt.

A 2022 évet meghatározó és vészhelyzet kihirdetését okozó COVID járvány, valamint az Ukrajnában zajló háborús helyzet Társaságunk működésének folytatására vonatkozólag nincs érdemi khatással. A vészhelyzeti kockázat alacsony mértékét az a tény biztosítja, hogy a Társaság egy öt éves közszolgáltatási keretszerződés alapján végzi feladatait, ahol fő tevékenységünk az Önkormányzat megrendeléseinek alapul, annak forrásai költségvetés alapján biztosítottak.



II. A Társaság vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzete

A Társaság vagyoni struktúrájának alakulása:

adatok ezer forintban

Megnevezés	2021. XII. 31.	2022. XII. 31.	Változás
A. Befektetett eszközök	1 242 312	1 185 213	-57 099
I. Immateriális javak	23 790	13 592	-10 198
II. Tárgyi eszközök	1 218 404	1 171 621	-46 783
III. Befektetett pénzügyi eszközök	118		-118
B. Forgóeszközök	1 287 082	1 356 778	69 696
I. Készletek	37 683	2 241	-35 442
II. Követelések	64 611	112 744	48 133
III. Értékpapírok		199 997	199 997
IV. Pénzeszközök	1 184 788	1 041 796	-142 992
C. Aktív időbeli elhatárolások	6 438	5 299	-1 139
Eszközök összesen	2 535 832	2 547 290	11 458
D. Saját tőke	1 347 920	1 429 544	81 624
E. Céltartalékok	52 600	64 600	12 000
F. Kötelezettségek	865 758	775 440	-90 318
I. Hátrasorolt kötelezettségek			
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	79 848	112 603	32 755
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	785 910	662 837	-123 073
1. Rövid lejáratú kölcsönök			
2. Rövid lejáratú hitelek			
3. Vevőktől kapott előlegek	57 351	29 262	-28 089
4. Szállítók	277 188	306 062	28 874
5. Rövid lejáratú köt. kapcs. szemben			
6. Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	451 371	327 513	-123 858
G. Passzív időbeli elhatárolások	269 554	277 706	8 152
Források összesen	2 535 832	2 547 290	11 458



A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. összvagyonát jelentő **mérleg főösszeg 2.547,3 MFt**, ami a 2021. évihez képest érdemben nem változott, 11,5 MFt-tal (0,5%) nőtt.

A Zrt. **aktíváin** belül 53,3%-os részarányt képviselnek a forgóeszközök (előző év adata: 50,8%), valamint 46,5% a befektetett eszközök aránya (előző év 49,0%). A forgóeszközök arányának kisebb növekedése a pénzeszközök és rövid lejáratú értékpapírok volumenének változását tükrözi, ami a saját tőke állományának éves eredmény hatására történő növekedése mellett ment végbe.

A befektetett eszközök meghatározó állományát a tárgyi eszközök képezik. A tárgyi eszközök állománya az év végével 1.171,6 MFt, ami az előző évihez képest 3,8%-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 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: 934,3 MFt. volt a fordulónapon, nagyságrendjében hasonló az előző évi értékhez.

Befektetett pénzügyi eszközökkel a Társaság nem rendelkezett.

A Társaság **forgóeszközein** belül a *követeléseknek* a részaránya az összes forgóeszköz-állomány 8,3%-a (előző év adata: 5,0%), ami némileg növekedett az előző évi arányhoz képest.

A tárgyév során a fizetési határidőn túli minősített vevői követelésekre 3,5 MFt értékvesztést (előző év: 0,7 MFt) számolt el a Társaság. A vevőkkel szembeni követelések 62,3 MFt-ot jelentettek a fordulónapon, amely 49,9 MFt-tal magasabb az előző évitől. A vevőkövetelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 53,4 MFt. volt.

A tárgyévben a pénzeszközök volumene 143,0 MFt-tal csökkent, ugyanakkor a diszkont kincstárjegyek értéke – amely teljesen likvid eszköznek tekinthető – 200,0 MFt.-tal növekedett. A pénzeszközök forgóeszközökön belüli aránya továbbra is meghatározó. (76,8% a teljes forgóeszköz állományon belül, az előző év: 92,1%).

A fizetőképességet jól jellemző likviditási mutató értéke 2,05, ami a tavalyi 1,64-es szinthez képest javult és megbízható fizetőképességi helyzetet mutat. A forgóeszközök jelentősen meghaladják az éven belüli tartozások értékét.

A **passzívákon** belül 56,1% a saját tőke, 30,4% a kötelezettségek aránya. A céltartalékok részaránya 2,5%. A passzív időbeli elhatárolások részaránya 10,9%. A tárgyév során a saját tőke részaránya 2,9%-kal nőtt, a rövid lejáratú tartozások részaránya pedig 5%-kal csökkent.



A saját tőke a befektetett eszközökre 120,6%-ban nyújt fedezetet, ami a hosszú távú finanszírozási elveknek megfelelő.

Az idegen források állományából 112,6 MFt-ot jelentett a hosszú lejáratú tartozások értéke, amely a kivitelezőktől visszatartott garanciális fedezetből áll. Állományuk a tárgyév során növekedett.

A kötelezettségek állományán belül meghatározó a szállítók állománya (306,1 MFt), illetve az Önkormányzati elszámolás keretében a megkapott támogatási összegekből adódó kötelezettség (105,1 MFt), valamint a szállítóktól visszatartott garanciális jellegű fedezetek összege (94,3 MFt). A Vagyonkezelő a működése során fokozottan ügyel arra, hogy lejárt szállítói tartozások ne keletkezzenek, adókapcsolatai rendezettek és pontosak legyenek. 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 3.023,2 MFt** volt, ami teljes egészében belföldi relációból származott (előző év 2.192,8 MFt). Az árbevétel 37,9%-kal növekedett.

A Társaság **adózás előtti eredménye 84.959 eFt** volt, ami jelentős növekedés az előző évi eredményhez képest. Az eredményben bekövetkezett jelentős növekedést elsősorban a szabad pénzeszközök lekötéséből, állami értékpapírok jegyzéséből, illetve a látra szóló betétek kedvező kondíciókkal elért kamatbevételei okozták.

A Társaság az éves eredménye után 3.335 eFt. társasági adót állapított meg, **adózott eredménye így 81.624 eFt** lett.

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



III. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1.) A mérleghez kapcsolódó általános kiegészítések

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

2.) Befektetett eszközök

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

Az immateriális javak állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	-	-
Vagyoni értékű jogok	4.936	13.592	8.656	275,4%
Szellemi termékek	18.854	-	-18.854	-
Immateriális javak	23.790	13.592	-10.198	57,1%

Az év során az immateriális javakra 15.885 eFt terv szerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva. Terven felüli értékcsökkenés nem volt.

A tárgyi eszközök állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	983.404	934.324	-49 080	95,0%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	85.262	74.880	-10 382	87,8%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	50.257	44.334	-5 923	88,2%
Beruházások, felújítások	99.481	118.083	18 602	118,7%
Tárgyi eszközök	1.218.404	1.171.621	-46 783	96,2%

A tárgyév során a fenti tárgyi eszköz kategóriákban összességében 93.918 eFt tervszerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva, év közbeni átértékelés nem volt.



Értékcsökkenés elszámolás

Az értékcsökkenés lineáris módszerrel került meghatározásra és elszámolva. Az éves értékcsökkenés 109.803 eFt volt, ami az előző évi szintnek volt megfelelő. Terven felüli értékcsökkenés nem került elszámolásra.

Környezetvédelemmel kapcsolatos eszközök bemutatása

A Társaság nem rendelkezik környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel.

A Kőbányai Vagyongazdálkodási 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 Kőbányai Vagyongazdálkodási Zrt.-t, hogy kármentesítési monitoring tervet készítsen és erre alapozva monitoring rendszert építsen ki.

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

2021. évben került sor az I. ütem kivitelezésére megkötött vállalkozói szerződés teljesítésére. Ennek keretében elkészültek a létesítések és megszüntetések tervei, az engedélyezési eljárások, a kiviteli tervek és megtörtént a kibővített monitoring létesítmények kivitelezése is. 2021 év novemberében az eredményes műszaki átadás-átvétel megtörtént. A vízjogi, üzemeltetési engedélyek kiadása 2022 év végén történt meg, ezzel a projekt sikeresen lezárult.

A monitoring rendszer kivitelezésére a Társaság önkormányzati támogatást kapott, valamint a saját eredményéből céltartalék képzéssel teremti meg a forrásokat a jövőben várhatóan megnövekedő környezetvédelmi ráfordítások fedezetére. 2020 évben erre a célra 18.000 eFt céltartalék 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

adatok ezer forintban				
Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Egyéb tartósan adott kölcsönök	118	0	-118	-

A befektetett pénzügyi eszközök között, a dolgozók részére folyósított lakásvásárlási kölcsönök éven túl esedékes törlesztő része szerepelt. Fordulónapra a dolgozói kölcsönök hosszú lejáratú része megszűnt.

3.) Készletek

adatok ezer forintban				
Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Anyagok	0	0	-	-
Késztermékek	1.932	0	-1.932	-
Áruk	35.751	2.241	-33.510	6,3%
Összesen:	37.683	2.241	-35.442	5,9%

A Társaság késztermékei között egy darab eladásra szánt gépkocsi beálló szerepelt, az áruk között pedig egy értékesítési céllal tartott lakás és egy gépkocsi tároló. 2022 év első felében a lakást, valamint a gépkocsi beállót a Társaság sikeresen értékesítette. A gépkocsi tároló értékesítése továbbra is cél.

A Zrt. az áruk körében mutatja ki a továbbszámlázandó közvetített szolgáltatásokat, amivel a fordulónapon 109,5 eFt értékben rendelkezett.

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

adatok ezer forintban				
Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Követelések áruszállításból, szolgáltatásokból (vevők)	12.395	62.308	49.913	502,7%
Egyéb követelések	52.216	50.436	-1.780	96,6%
Összesen:	64.611	112.744	48.133	174,5%



A vevői követelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 53,4 MFt-ot tett ki. A vevőállomány összességében növekedett, a kétes kintlévőségek állománya érdemben nem változott.

Az egyéb követelések összetétele az alábbi módon alakult:

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2021.12.31.	2022.12.31.
Szállítóknak adott előlegek	34.436	37.856
Lakásvásárlásra adott dolg.kölcsön	529	103
Adókövetelések	7.543	2.253
Kapott előleg áfa rész	5.443	6.352
Munkavállalói követelések	460	944
Egyéb ki nem emelt követelések	3.805	2.928
Összesen:	52.216	50.436

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

VÁLTOZÁS	adatok ezer forintban			
	Befektetett pénzügyi eszközök	Készletek	Követelések	Értékpapírok (forgat. célú)
Értékvesztés nyitó állománya	-	-	30.109	-
Növekedés			3.544	
Csökkenés (és kivezetés)			836	
Záró állomány	-	-	32.817	-

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.

Behajthatatlannak számító követelés a Társaságnál 2022 évben nem került leírása.

6.) Értékpapírok

A Zrt. forgatási céllal a tárgyév során kétszer vásárolt diszkont kincstárjegyeket, hogy annak révén kamatbevételeket realizáljon. A vásárolt értékpapírok minden esetben éven belüli futamidővel rendelkeztek. Befektetési célú, tehát hosszú lejáratú értékpapírokkal a Társaság nem rendelkezett.



7.) Pénzeszközök

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Pénztár	774	734	-40	94,8%
Bankbetétek	1.184.014	1.041.062	-142.952	87,9%
Összesen:	1.184.788	1.041.796	-142.992	87,9%

A Társaság pénzeszközeinek záró értéke 1.041,8 MFt volt a fordulónapon, ami az előző évi záró állományhoz képest csökkenést mutat -143,0 MFt értékben (-12,1%). A II. számú mellékletben található Cash-flow kimutatás mutatja be a pénzeszközök állományváltozásának részletes összetevőit.

8.) Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2022.12.31.	Esedékesség
Szoftver support díjak (ktg akt.elh)	1.915	2023
Biztosítási díjak (költség akt.elh)	325	2023
Közüzemi díjak (költség akt.elh)	123	2023
Egyéb költségek (költség akt.elh)	305	2023
Kapott kamatok aktív elhatárolása	2.631	2023
Összesen:	5.299	

A tárgyévben elszámolt, de a következő évre eső költségek 2.668 eFt. értékben merültek fel. A szoftver support díjak 2025 évig arányosan kerülnek feloldásra. A meglévő diszkont kincstárjegyek időarányos tárgyévre eső kamata 2.631 eFt. értékben került elhatárolásra.



9.) Saját tőke

Jogcím	Nyitó	Növekedés	adatok ezer forintban	
			Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	1.160.000			1.160.000
Tőketartalék	47.476			47.476
Eredménytartalék	136.478	3.966		140.444
Lekötött tartalék				
Értékelési tartalék				
Adózott eredmény	3.966	81.624	3.966	81.624
Saját tőke	1.347.920	85.590	3.966	1.429.544

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

10.) Céltartalékok

Jogcím	Nyitó	Növekedés	adatok ezer forintban	
			Csökkenés	Záró
Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-	-	-
Céltartalék a jövőbeni költségekre				
Jogi ráfordítások	7.100			7.100
Környezetvédelmi ráfordítások	45.500			45.500
Ismétlődő jellegű karb. feladatok		12.000		12.000
Összesen:	52.600	12.000		64.600

A céltartalékok nyitó állománya 52,6 M Ft. volt, amely a tárgyév során 12,0 M Ft-tal növekedett a várható ismétlődő jellegű jelentős karbantartási költségek miatti jogcímen történő képzés miatt. A fordulónapi záró céltartalék állomány 64,6 M Ft. 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.



11.) Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettséggel a Társaság nem rendelkezik.

12.) Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása

2022. évben a hosszú lejáratú kötelezettséget a vállalkozóktól visszatartott felújítási munkákkal kapcsolatos garancia állomány jelentette. Lejáratuk éven túli esedékességű. Az állomány fordulónapon kimutatott összege 112,6 MFt. Az előző évhez képest 32,8 MFt-tal növekedett a hosszú lejáratú kötelezettségek között kimutatott értékük. A tárgyévben az egy éven belül esedékessé váló garanciális kötelezettségekre eszközölt visszatartások át lettek sorolva a rövid lejáratú kötelezettségek állományába.

13.) Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Vevőktől kapott előlegek	57.351	29 262	-28 089	51,0%
Kötelezettségek áruszállításból	277.188	306 062	28 874	110,4%
Egyéb rövid lejáratú köt.	451.371	327 513	-123 858	72,6%
ebből:				
Rövid lej. szállítói biztosítékok	153.358	96 135	-57 223	62,7%
Kapott kauciók	54.664	62 271	7 607	113,9%
Adók, járulékok	27.569	28 215	646	102,3%
Jövedelem elszámolás	31.150	34 804	3 654	111,7%
Kompenzációval kapcs. köt.	183.937	105 118	-78 819	57,1%
Összesen:	785.910	662 837	-123 073	84,3%

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

14.) Egyes kötelezettségek bemutatása

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



15.) Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2022.12.31.	Esedékesség
Következő év(ek)re előírt prémium, jutalom közterheivel együtt	36.145	2023 év
Közüzemi díjak	92	2023 év
Könyvvizsgálati díj	1.201	2023 év
Egyéb költségek	4	2023 év
Halasztott bevételek	240.264	2023 évtől
Összesen:	277.706	

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 számol el 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 2022. 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 2022. évben 3.023,2 Mft értékesítési árbevételt ért el, ami az előző évi időszaki árbevételt 37,9%-kal haladja meg. A változás az önkormányzati fejlesztési projektek volumenének növekedésével magyarázható.



Az árbevétel főbb tevékenységi bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

Tevékenység	adatok ezer forintban	
	Érték	%
Saját tevékenység árbevétele - bérbeadás	176.534	5,8
Saját tevékenység árbevétele - társasházkezelés	25.833	0,9
Saját tevékenység árbevétele - lakáseladás	45.669	1,5
Saját tevékenység árbevétele – nyújtott szolgáltatások	4.909	0,2
Felhalmozási feladatok, projekt kivitelezés nettó árbevétele	2.756.331	91,2
Egyéb közvetített szolgáltatások	9.298	0,3
Egyéb árbevételek	4.578	0,1
Összesen	3.023.152	100,0

Árbevétel kapcsolt féllel szemben nem keletkezett.

Export árbevétellel nem rendelkezett a Társaság.

3.) Egyéb bevételek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Közszolgáltatásra kapott támogatás	2.385.774	2.670.534	284 760	111,9%
Halasztott bevételek feloldása	12.790	11.651	-1 139	91,1%
Céltartalék felhasználás	-	-	-	-
Visszaírt értékvesztés	2.242	836	-1 406	37,3%
Különféle egyéb bevételek	12.163	13.057	894	107,4%
Összesen:	2.412.969	2.696.078	283 109	111,7%

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

4.) Költségek

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

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



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

A ráfordítások körében jelentősebb volumenben a közvetített szolgáltatások értéke változott.

Az előző évhez képest a közvetített szolgáltatások értéke +767,6 MFt értékben növekedtek, amely +38,4%-os változásnak felelt meg. A változás a nettó árbevételek párhuzamos növekedése mellett következett be és az önkormányzati felhalmozási típusú feladatok volumenének változásával magyarázható.

A személyi jellegű ráfordítások +76,0 MFt-tal, azaz +10,8%-kal növekedtek a tárgyév során.

Az éves értékcsökkenési leírás az év során +61 eFt.-tal, változott, azaz az előző évi szinten alakult.

Jelentős tételek:

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

adatok ezer forintban	
Megnevezés	Érték
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó karbantartási költségek	596.943
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó társasházi közös költségek	284.548
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó egyéb költségek (pl. őrzés, közüzemi díjak, hulladék elszállítás, takarítás, zöldterület gondozás, csatornadíjak, távhődíj...)	578.004
Jogi képviselő költsége	59.509
Saját ingatlanokhoz kapcsolódó társasházi közös költségek	22.919
Egyéb igénybe vett szolgáltatások (bankktg, hatósági díj...)	28.220
Szoftverek support díjai, bérleti díjai	27.979
Mérnöki, műszaki szolgáltatások	11.718
Postai díjak	10.332

5.) Egyéb ráfordítások

adatok ezer forintban				
Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Céltartalék képzés	1.100	12 000	10 900	1090,9 %
Követelések értékvesztése	736	3 544	2 808	481,5%
Adóráfordítások	37.060	61 841	24 781	166,9%
Káresemény, kártérítés	7	396	389	5657,1 %
Különbéle egyéb ráfordítások	735	1 767	1 032	240,4%
Összesen:	39.638	79 548	39 910	200,7%



Jelentős arányú változás a céltartalékok körében és az adóráfordítások körében következett be. 2022 évben –jogszabályi változások hatására– az arányosítással számított vissza nem igényelhető áfa összegét az egyéb ráfordítások között kellett elszámolni.

6.) Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság a tárgyév során jelentős pénzügyi bevételeket realizált. A kamatszintek az év során magas szinten alakultak és a szabad pénzállományt a Társaság a lehetőségekhez igazodva lekötötte, vagy állampapírba fektette. A Társaság hitelállománnyal nem rendelkezett az év során egyszer sem, így kamatráfordítások nem keletkeztek. A pénzügyi műveletek eredménye 81,2 M Ft. 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. 2022. évben a leírtaknak megfelelő rendkívüli esemény nem történt. Kivételes előfordulású, vagy kivételes összegű egyedi tételek /azaz az adott évi összes bevétel 15%-át (870.065 e Ft.-ot) egyedileg elérő, vagy meghaladó tételek/ nem keletkeztek a tárgyév során.



9.) Adóalap módosító tételek bemutatása

adatok ezer forintban

Adózás előtti eredmény	84.959	
	Növelő tételek	Csökkentő tételek
Korábbi évek veszteség felhasználása		37.058
Értékcsökkenési leírás elszámolása	109.803	131.727
Terven felüli értékcs. leírás (selejtezés)		
Nyilvántartásból kivezetett eszk. nettó értéke		
Nem a vállalkozás érdekében felmerült...	552	
Céltartalék képzés, feloldás	12.000	
Követelés értékvesztés, visszaírás	3.544	836
Értékvesztett köv.befolyás/Behajthat köv.	706	4.884
Módosító tételek összesen	126.605	174.505
Adóalap	37.059	
Számított adó	3.335	
Adókedvezmény		
Fizetendő Társasági adó	3.335	
Adózott eredmény	81.624	

A 2022. 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 102 fő volt (előző év: 101 fő), a tárgyidőszaki bérköltségük 636.354 eFt volt (előző év: 557.453 eFt).

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

	Megnevezés		Éves átlagos állományi létszám (fő)	Bérköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifiz. (eFt)
	Létszám és kereset állománycsoportok szerint				
1	Teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	22	90 042	8 809
2		Szellemi	65	468 128	51 501
3		Össz(1+2)	87	558 170	60 310
4	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	2	4 490	652
5		Szellemi	13	62 392	4 447
6		Össz (4+5)	15	66 882	5 099
7	Fizikai fogl. össz. (1+4)		24	94 532	9 461
8	Szellemi fogl. össz (2+5)		78	530 520	55 948
9	Állományba nem t. mváll.			11 302	601
10	Mindösszesen (7+8+9)		102	636 354	66 010

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

Szociális hozzájárulási adó	68.968
Rehabilitációs hozzájárulás	9.180
Fizetett táppénz	1.216
Egyéb járulék	229
összesen:	79.593

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

Felügyelő Bizottság részére elszámolt tiszteletdíj:	11.160 eFt
Vezérigazgató bruttó járandóságának összege:	31.500 eFt

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



2022. évben nem történt egyéb kifizetés (előleg, kölcsön, stb.) vezető tisztségviselők részére. A Társaságnak korábbi vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági taggal kapcsolatos nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs.

2022. évre szóló jogcímen a Társaság a közszolgáltatások fedezetére kapott önkormányzati támogatást. Ennek értéke az alábbi módon alakult:

Jogcím	Kapott támogatás összege	adatok ezer forintban	
		Felhasználás	Fennmaradó rész
Közzolgáltatás fedezetére kapott önkormányzati támogatás 2022 évre	2.839.209	2.670.534	168.675*

* 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 2022.12.31.-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 törzsrészcénnel rendelkezik. Más típusú részvény nincsen

Jelen kiegészítő mellékletben ismertetett adatok és az időszaki beszámoló a Társaság 2022. 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	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Vagyoni értékű jog bruttó értéke	58 195 104	5 686 200	0	5 664 200	69 545 504
Szellemi termék bruttó értéke	54 578 029	0	0	-5 664 200	48 913 829
Ingatlanok bruttó értéke	1 657 012 893	5 834 646	0		1 662 847 539
Műszaki berendezések, járművek bruttó értéke	183 650 564	13 945 775	188 687		197 407 652
Egyéb berendezések bruttó értéke	193 118 544	8 751 861	2 969 274		198 901 131
Beruházások, beruházásra adott előlegek	99 481 370	18 602 000	0		118 083 370
Bruttó érték összesen:	2 246 036 504	52 820 482	3 157 961	0	2 295 699 025
Vagyoni értékű jog értékcsökkenése	53 258 936	2 695 008	0		55 953 944
Szellemi termék értékcsökkenése	35 723 802	13 190 027	0		48 913 829
Ingatlanok értékcsökkenése	673 608 432	54 915 193	0		728 523 625
Műszaki berendezések, járművek értékcsökk.	98 388 164	24 328 046	188 687		122 527 523
Egyéb berendezések értékcsökkenése	142 861 805	14 674 782	2 969 274		154 567 312
Értékcsökkenés összesen:	1 003 841 139	109 803 056	3 157 961	0	1 110 486 233
Vagyoni értékű jog nettó értéke	4 936 168	2 991 192		5 664 200	13 591 560
Szellemi termék nettó értéke	18 854 227	-13 190 027		-5 664 200	0
Ingatlanok nettó értéke	983 404 461	-49 080 547			934 323 914
Műszaki berendezések, járművek nettó értéke	85 262 400	-10 382 271	0		74 880 129
Egyéb berendezések nettó értéke	50 256 740	-5 922 921	0		44 333 819
Beruházások, beruházásra adott előlegek	99 481 370	18 602 000			118 083 370
Nettó összesen:	1 242 195 366	-56 982 574	0	0	1 185 212 792



II. sz. melléklet

A Társaság Cash-Flow kimutatása

adatok ezer forintban

Sorsz.	Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés
I.	MŰKÖDÉSI CASH FLOW (1-13. sor)	-369 909	-123 277	246 632
1.a	Adózás előtti eredmény	3 966	84 959	80 993
	<i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rend. tám.</i>			0
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	0	0	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1.a + 1.b)	3 966	84 959	80 993
2.	Elszámolt amortizáció	109 742	109 803	61
3.	Elszámolt értékveszt., visszaírás, terven felüli écs	-1 506	2 708	4 214
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	1 100	12 000	10 900
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-3 287	-234	3 053
6.	Szállítói kötelezettség változása	-349 182	28 874	378 056
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	-256 318	-151 947	104 371
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	82 588	8 152	-74 436
9.	Vevőkövetelés változása	46 555	-52 621	-99 176
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélk.) vált.	-5 455	-162 775	-157 320
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	1 888	1 139	-749
12.	Fizetett adó (nyereség után)	0	-3 335	-3 335
13.	Fizetett osztalék, részesedés	0	0	0
II.	BEFEKTETÉSI CASH FLOW (14-18. sor)	-67 971	-52 470	15 501
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-72 264	-52 822	19 442
15.	Befektetett eszközök eladása	3 787	234	-3 553
16.	Hosszú lej.nyújtott kölcsön, elh. bankbetét törl.,beváltása	506	118	-388
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elh. bankbetétek			0
18.	Kapott osztalék, részesedés	0	0	0
III.	FINANSZÍROZÁSI CASH FLOW (19-27. sor)	-82 658	32 755	115 413
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	0	0	0
27.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása	-82 658	32 755	115 413
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	-520 538	-142 992	377 546
28.	Devizás pénzeszközök ártértékelése			0
V.	Pénzeszközök mérleg sz. változása (IV+28. sor)	-520 538	-142 992	377 546



III. sz. melléklet

Közzolgáltatási tevékenység és a saját tevékenység gazdálkodási adatai

Megnevezés	Közzolgáltatási tevékenység			adatok ezer forintban Saját tevékenység		
	2021 év	2022év	Index	2021 év	2022 év	Index
Értékesítés nettó árbev.	1.995.607	2.756.331	138,1%	197.232	266.820	135,3%
Aktivált saját. telj. értéke					-1.932	
Egyéb bevételek	2.394.320	2.681.242	112,0%	18.648	14.836	79,6%
Anyagjellegű ráfordítások	3.692.536	4.644.054	125,8%	56.735	98.180	173,1%
Személyi jellegű ráford.	632.071	704.767	111,5%	73.845	77.191	104,5%
Értékcsökkenési leírás	44.651	45.304	101,5%	65.091	64.499	99,1%
Egyéb ráfordítások	20.669	43.448	210,2%	18.968	36.100	190,3%
Pénzügyi bevételek	0	0		2.725	81.206	2980,0%
Pénzügyi ráfordítások				0	1	
Adózás előtti eredmény	0	0		3.966	84.959	2142,2%