

1	4	8	2	1	8	8	8	7	4	9	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	6	4	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

A vállalkozás címe, telefonszáma 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a

2020. év

## Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2021. május 4.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A  
Adószám: 14821888-2-41

**P.H.**

1 4 8 2 1 8 8 8 7 4 9 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 6 4 0 5

Cégjegyzék száma

1 1

**MÉRLEG "A" változat  
Eszközök (aktívák)**

sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)</b>	<b>549 992</b>	<b>0</b>	<b>547 769</b>
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	884	0	570
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyon értékű jogok	884		570
06.	4. Szellemi termékek			
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	549 108	0	547 199
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	540 253		535 393
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	2 639		1 942
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	6 216		9 864
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások			
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)	0	0	0
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajd.rész.visz.álló váll-ban			
23.	3. Egyéb tartós részesedés			
24.	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesed.visz.álló váll.-ban			
25.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön			
26.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
28.	8. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A  
Adószám: 14821888-2-41

Keltezés: Budapest, 2021. május 4.

P.H.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

1 4 8 2 1 8 8 8 7 4 9 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 6 4 0 5

1 2

Cégjegyzék száma

**MÉRLEG "A" változat**  
**Eszközök (aktívák)**

sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
29.	<b>B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)</b>	<b>77 922</b>	<b>0</b>	<b>68 467</b>
30.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)	391	0	276
31.	1. Anyagok			
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek			
35.	5. Áruk	391		276
36.	6. Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)	3 220	0	31 441
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)			465
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 058		29 908
40.	3. Követelések jelentős tulajd.rész.visz. lévő váll.-sal szemben			
41.	3. Követelések egyéb részes. visz. lévő váll.-sal szemben			
42.	4. Váltókövetelések			
43.	5. Egyéb követelések	162		1 068
44.	6. Követelések értékelési különbözete			
45.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0	0	0
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
49.	2. Egyéb részesedés			
50.	3. Saját részvények, saját üzletrészek			
51.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52.	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sorok)	74 311	0	36 750
54.	1. Pénztár, csekkek	345		389
55.	2. Bankbetétek	73 966		36 361
56.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59. sorok)</b>	<b>17 627</b>	<b>0</b>	<b>791</b>
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	16 995		
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	632		791
59.	3. Halasztott ráfordítások			
60.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)</b>	<b>645 541</b>	<b>0</b>	<b>617 027</b>

Keltetés: Budapest, 2021. május 4.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

Adószám: 14821888-2-41

  
 a vállalkozás vezetője  
 (képviselője)

P.H.

1	4	8	2	1	8	8	8	7	4	9	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	6	4	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma


2	1
---	---

**MÉRLEG "A" változat**  
**Források (passzívák)**

sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
61.	<b>D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)</b>	<b>624 586</b>	<b>0</b>	<b>587 356</b>
62.	I. JEGYZETT TŐKE	584 000		584 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK			
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	38 551		2 586
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (65.-66. sorok)			
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	2 035		770
72.	<b>E. Céltartalékok (73.-75. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	3. Egyéb céltartalék			

Keltezés: Budapest, 2021. május 4.

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A  
Adószám: 14821888-2-41

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**P.H.**

1	4	8	2	1	8	8	8	7	4	9	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	6	4	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

2	2
---	---

## MÉRLEG "A" változat Források (passzívák)

sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
76.	<b>F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)</b>	<b>17 272</b>	<b>0</b>	<b>28 432</b>
77.	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK(78.-81.sorok)</b>	0	0	0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt váll. szemben			
79.	2. Hátrasorolt köt. jelentős tulajd.visz.lévő váll.szemben			
80.	3. Hátrasorolt köt. egyéb részes.visz.-ban lévő váll. szemben			
81.	4. Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben			
82.	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)</b>	0	0	0
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89.	7. Tartós köt. jelentős tulajd. rész.visz-ban lévő váll.szemben			
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb rész.visz-ban lévő v. szemben			
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
92.	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)</b>	17 272	0	28 432
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	2. Rövid lejáratú hitelek			
96.	3. Vevőtől kapott előlegek			
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	796		6 746
98.	5. Váltótartozások			
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll.-sal szemben			
100.	7. Rövid lej.köt. jelentős tulajd. visz. lévő váll.-sal szemben			
101.	8. Rövid lejáratú köt. egyéb részesed. visz-ban lévő v. szemben			
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	16 476		21 686
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-108. sorok)</b>	<b>3 683</b>	<b>0</b>	<b>1 239</b>
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 683		1 239
108.	3. Halasztott bevételek			
109.	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)</b>	<b>645 541</b>	<b>0</b>	<b>617 027</b>

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A  
Adószám: 14821888-2-41

Keltezés: Budapest, 2021. május 4.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.

1	4	8	2	1	8	8	8	7	4	9	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	6	4	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

3	1
---	---

## Összköltség eljárással készített eredménykimutatás "A" változat

sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév	
a	b	c	d	e	
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	403 410		399 748	1.
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				2.
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>403 410</b>	<b>0</b>	<b>399 748</b>	<b>3.</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása				4.
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke				5.
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>59</b>		<b>192</b>	<b>7.</b>
	Ebből: visszaírt értékvesztés				8.
05.	Anyagköltség	9 419		7 884	9.
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	42 551		41 718	10.
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	3 711		3 715	11.
08.	Eladott áruk beszerzési értéke				12.
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	203 345		208 129	13.
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>259 026</b>	<b>0</b>	<b>261 446</b>	<b>14.</b>
10.	Béreköltség	96 689		97 313	15.
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	9 155		8 786	16.
12.	Bérfárulékok	18 184		14 225	17.
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>124 028</b>	<b>0</b>	<b>120 324</b>	<b>18.</b>
<b>VI.</b>	<b>Értécsökkenési leírás</b>	<b>9 424</b>		<b>8 419</b>	<b>19.</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>8 237</b>		<b>8 267</b>	<b>20.</b>
	Ebből: értékvesztés				21.
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV,-V,-VI,-VII)</b>	<b>2 754</b>	<b>0</b>	<b>1 484</b>	<b>22.</b>

Keltezés: Budapest, 2021. május 4.

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A  
Adószám: 14821888-2-41



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.

1	4	8	2	1	8	8	8	7	4	9	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	6	4	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

3	2
---	---

## Összköltség eljárással készített eredménykimutatás "A" változat

sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév	
a	b	c	d	e	
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				23.
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				24.
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				25.
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				26.
15.	Befektetett pénzügyi eszk. származó bevételek, árfolyamnyer.				27.
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				28.
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	7		6	29.
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				30.
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				31.
	Ebből: értékelési különbözet				32.
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>33.</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				34.
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				35.
19.	Befektetett pénzügyi eszk. származó ráfordítások, árfolyamveszt.				
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások				36.
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				37.
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök				38.
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				39.
	Ebből: értékelési különbözet				40.
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>42.</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)</b>	<b>2 761</b>	<b>0</b>	<b>1 490</b>	<b>47.</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>726</b>		<b>720</b>	<b>48.</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)</b>	<b>2 035</b>	<b>0</b>	<b>770</b>	<b>49.</b>

Keltezés: Budapest, 2021. május 4.

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A  
Adószám: 14821888-2-41

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**Kiegészítő melléklet**

**2020. év**

**2020.01.01 – 2020.12.31**

Kelt: Budapest, 2021. május 4.



Dr. Tas Krisztián  
vezérigazgató

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A  
Adószám: 14821888-2-41



## TARTALOMJEGYZÉK

1	ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK.....	3
1.1	A Társaság bemutatása.....	3
1.2	A Társaság által alkalmazott Számviteli politika fő vonásai.....	6
1.3	A Társaság által alkalmazott értékelési eljárások.....	8
2	SPECIFIKUS KIEGÉSZÍTÉSEK .....	9
2.1	Mérleghez kapcsolódó kiegészítések.....	9
2.1.1	<i>Befektetett eszközök</i> .....	9
2.1.2	<i>Forgóeszközök</i> .....	11
2.1.3	<i>Aktív időbeli elhatárolások</i> .....	12
2.1.4	<i>Saját tőke</i> .....	12
2.1.5	<i>Kötelezettségek</i> .....	13
2.1.6	<i>Passzív időbeli elhatárolások</i> .....	13
2.2	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	14
2.2.1	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i> .....	14
2.2.2	<i>Egyéb bevételek</i> .....	14
2.2.3	<i>Anyagjellegű ráfordítások</i> .....	15
2.2.4	<i>Személyi jellegű ráfordítások</i> .....	16
2.2.5	<i>Értékcsökkenési leírás</i> .....	17
2.2.6	<i>Egyéb ráfordítások</i> .....	17
2.2.7	<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i> .....	17
2.2.8	<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i> .....	17
2.2.9	<i>Lényeges ügyletek bemutatása</i> .....	18
2.2.10	<i>Kivételes nagyságú, illetve kivételes előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások bemutatása</i> .....	18
2.3	Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése .....	19
2.3.1	<i>Eszközök értékének és összetételének alakulása</i> .....	19
2.3.2	<i>Források értékének és összetételének alakulása</i> .....	19
2.3.3	<i>Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata</i> .....	20
2.3.4	<i>Pénzügyi helyzet vizsgálata</i> .....	20
3	TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	22
3.1	Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok .....	22
3.2	Foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége, személyi jellegű kifizetése .....	22
3.3	A vezető tisztségviselőkkel, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjaival kapcsolatos kiegészítések.....	23
3.4	A Társaság részvényeinek bemutatása .....	23
3.5	A társasági adóalap megállapítása.....	23
3.6	Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés.....	24

## 1 ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

### 1.1 A Társaság bemutatása

#### *A Társaság főbb adatai*

Társaság neve:	II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Társaság rövid neve:	II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Székhely:	1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a.
Telephely:	1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
Telefon/fax szám:	06-1-5999-060 / 06-1-5999-061
Honlap:	<a href="http://www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto">www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto</a>
E-mail:	<a href="mailto:info@vf2.hu">info@vf2.hu</a>
Adószám:	14821888-2-41
Statisztikai számjel:	14821888-7490-114-01
Cégjegyzékszám:	01-10-046405
Főtevékenység:	74.90 Máshova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
Alapító okirat ügyvédi ellenjegyzésének kelte:	2009. június 25.
Cégbírósági benyújtás kelte:	2009. június 29.
Cégbírósági bejegyzés kelte:	2009. július 14.
Bankszámla száma:	Raiffeisen Bank Zrt. 12010271-01175298-00100006 12010271-01175298-00200003 elkülönített (Közfoglalkoztatottak bérköltségére)
Cégjegyzésre jogosult:	dr. Tas Krisztián vezérigazgató Anyja neve: Csipes Kornélia Lakcím: 1024 Budapest, Buday László u. 8/b.
Alaptőke:	584.000.000 Ft 584 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű dematerializált törzsrészvény
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – 100% 1024 Budapest, Mechwart liget 1. szavazati arány: 100%

## **A Társaság alapítása, eddigi működésének rövid bemutatása**

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-t Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata, mint alapító és kizárólagos tulajdonos, 2009. június 25-én hozta létre képviselő-testülete 288/2009. sz. határozatával a Bel-Buda Városközpont Funkcióbővítő rehabilitáció koordinációs feladatainak lebonyolítására. A Városfejlesztő az alapítást követően 2009. július 15-én kezdte meg működését.

A Bel-Buda Városközpont rehabilitációs projekt befejezését követően 2011-től 2013 áprilisáig a Zrt. fő tevékenységi köre az önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi II. kerületi intézmények műszaki szolgáltatásainak lebonyolítása volt (karbantartás, hibaelhárítás, felújítás, beruházás-szervezés), továbbá ugyanezen intézmények közétkeztetési feladatainak lebonyolításával és központi adminisztrációjával kapcsolatos gazdasági szolgáltatások ellátása, amelyet jelenleg is a Zrt. végez.

Fenti, intézményi feladatok mellett a Társaság másik jelentős tevékenységi köre a lakossági szolgáltatások lebonyolítása. II. Kerület Kártya program működtetése, „E-környezet” közterületi bejelentő rendszer működtetése, lakossági apróhirdetés-felvétel és egyéb, az önkormányzat által esetileg meghatározott ügyfélszolgálati feladatok is a Társaság által biztosított lakossági ügyfélszolgálat feladata.

A lakossági szolgáltatások körében a Zrt. látja el a 2012 tavaszától működő ingyenes közterületi WI-FI internet szolgáltatás működtetését is.

A Társaság lakossági szolgáltatásainak jelentős részét a Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központjával közösen megkezdett és önállóan folytatott foglalkozás-rehabilitációs programban részt vevő dolgozók bevonásával végzi.

2012. június 1-jétől kezdődő folyamatos feladatátadással (az átadásra került ingatlanok tekintetében) a Társaság vette át az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás célú helyiségek műszaki és üzemeltetési feladatainak lebonyolítását, egyes bérbeadói feladatait, a bérbeadói adminisztrációt és számlázást, a kapcsolódó nyilvántartások vezetését, valamint 2012 szeptemberétől az önkormányzat, mint tulajdonos képviselőjét az összes vegyes tulajdonosi struktúrájú társasházban, továbbá ellátja a közös képviselőt is a kizárólagosan önkormányzati társasházakban.

A Társaság a 2012. év folyamán megvalósult tőkeemelések során tulajdonába került ingatlanok egy részében üzemeltetési feladatokat végez az ingatlanok használói részére, továbbá 2013-tól szintén üzemeltetési szolgáltatást nyújtott a vele azonos telephelyen működött önkormányzati iroda, illetve nyújt jelenleg is az ott működő önkormányzati Kft. részére is.

Állandó feladatai mellett a Zrt. az Önkormányzat megbízásából esetenként ingatlanokkal kapcsolatos szakértői-műszaki feladatokat végez.

A Zrt. két helyszínen működik: ügyfélszolgálati feladatait a Keleti Károly u. 15/a. szám alatt működő székhelyén látja el, a 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130. szám alatt pedig a többi tevékenységével kapcsolatos feladatait végzi.

## **Igazgatóság tagjai**

A Társaságnál igazgatóság kinevezésére nem került sor, az igazgatóság jogait a Ptk. 3:283 §-a alapján az Alapító okiratban foglaltak szerint a vezérigazgató gyakorolja.

### **Felügyelőbizottság tagjai**

A Ptk. szerint a Tulajdonos felügyeleti feladatait a Társaságnál 3 fős felügyelőbizottság látja el. A felügyelőbizottság tagjai 2019.12.01-től:

Elnök: Besenyei Zsófia  
Lakcím: 1025 Budapest, Szeréna út 2/a.

Tagok: Mathauser András Lajos  
Lakcím: 1065 Budapest, Lázár utca 10. II. em. 9.

Legény Béla  
Lakcím: 1014 Budapest, Úri utca 47. I. em. 1.

### **A Társaság könyvvizsgálója**

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nél a Sztv. 155. §-a értelmében kötelező a könyvvizsgálat.

A Társaság könyvvizsgálója:

Név: COOPSALDO Könyvvizsgáló és Ügyviteli Szolgáltató Kft.  
Cím: 2092 Budakeszi, Hársfa u. 1.  
MKVK nyilvántartási szám: 000078

Személy szerint: Csizmánné Bogdán Ágnes  
Lakcím: 2092 Budakeszi, Hársfa u. 1.  
MKVK tagsági szám: 007237

A COOPSALDO Kft. 2020. évre vonatkozóan az alábbi díjazásban részesül:

Könyvvizsgálói díj: 828.000 Ft + ÁFA

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért és a beszámoló készítéséért felelős személy:

Név: Frigy Edit Krisztina  
Lakcím: 2162 Órbottyán, Szent István utca 51.  
Regisztrációs szám: 175700

Az éves beszámolót a vezérigazgató köteles aláírni.

Név: dr. Tas Krisztián  
Lakcím: 1024 Budapest, Buday László u. 8/b.

## 1.2 A Társaság által alkalmazott Számviteli politika fő vonásai

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, a naptári év lezárását követően a Sztv-ben előírt könyvvezetéssel alátámasztott beszámolót köteles készíteni.

A Társaság éves beszámolót és üzleti jelentést készít, amelynek alapja a kettős könyvvezetés. A Társaság éves beszámolója az adatokat magyar nyelven, ezer forintban tartalmazza.

A Társaság a könyvvezetésre és a bizonylatolásra vonatkozó belső szabályait úgy alakítja ki, hogy az a mérleg és az eredménykimutatás alátámasztásán túlmenően a kiegészítő melléklet adatainak közvetlen alátámasztására is alkalmas legyen.

A könyvvezetés pénzneme a magyar forint (HUF).

A Társaságnál az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

A mérleg fordulónapja tárgyév december 31.

A mérlegkészítés időpontja: a tárgyévet követő év január 31. Ez az időpont biztosítja a Sztv-ben előírt értékelést, az elszámolások elvégzését, továbbá a piaci megítélés ismeretét.

A Társaság a mérlegét a Sztv. szerinti „A” változatban, további tagolás nélkül készíti.

A Társaság eredménykimutatása a naptári év bevételeit és ráfordításait a Sztv. 2. sz. melléklete szerinti összköltség eljárással tartalmazza, amely további tagolást, új sorokat, sorok összevonását vagy elhagyását nem tartalmazza.

A kiegészítő melléklet tartalmazza azokat a számszerű adatokat és szöveges magyarázatokat, amelyeket a Sztv. előír, illetve mindazokat, amely a Társaság vagyoni, pénzügyi helyzetének, működése eredményének megbízható és valós bemutatásához a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára a mérlegben, az eredménykimutatásban szereplőkön túlmenően szükségesek.

Az üzleti jelentés a törvényi előírásoknak és a társaság vezetése elvárásainak megfelelően értékeli a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét és üzletmenetét, a tevékenység során felmerülő legfőbb kockázatokat. Az üzleti jelentésnek a vállalkozás üzletmenetének fejlődéséről, teljesítményéről, illetve helyzetéről átfogó, a társaság méretével és összetettségével összhangban álló elemzést kell tartalmaznia.

Lényegesnek minősül a beszámoló szempontjából minden olyan információ, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása – az észszerűség határain belül – befolyásolja a beszámoló adatait felhasználók döntéseit. Egy-egy tétel lényegessé minősítését más hasonló tételekkel összefüggésben kell megítélni.

Lényeges ügyleteknek tekintjük a vállalkozás szempontjából azon ügyleteket, melyek az éves nettó árbevétel 5 %-át elérik.

Céltartalék képzés, illetve annak bemutatása szempontjából minden tételt lényegesnek tekintünk.

A tárgyi eszközök értékcsökkenésének megállapításakor figyelembe vett körülményekben bekövetkezett változás szempontjából lényegesnek tekintjük, ha az egyedi eszköz bruttó értéke legalább 500 e Ft és az adott eszköz használati időtartama legalább 25%-kal nő vagy csökken, vagy a maradványérték változása esetén, ha annak értéke legalább 50 %-kal megváltozik.

Lényegesnek tekintjük a kapcsoló felekkel folytatott ügyleteket, ha azok értéke a tárgyévben a kapcsoló fél vonatkozásában összesítetten eléri a 10 millió forintot. A minősítés szempontjából a társaság és a kapcsoló fél között közvetlenül kötött szerződéseket, tranzakciókat vesszük figyelembe.

A kapcsoló felekkel folytatott ügyletek esetében akkor tekintünk egy ügyletet nem szokásos piaci feltételek között megvalósulónak, ha az ügyletben alkalmazott feltételek eltérnek azon feltételektől, amit független felek összehasonlítható körülmények mellett érvényesítettek volna.

Kivételes nagyságú bevételnek tekintjük azokat a bevételeket, melyek a tárgyévi mérleg szerinti nettó árbevétel 10%-át meghaladják. Kivételes előfordulású bevétel, mely a szokásos üzletmeneten kívüli ügyletből keletkezik és összege meghaladja a 100 eFt-ot.

Kivételes nagyságú költségnek vagy ráfordításnak tekintjük azokat a költségeket, illetve ráfordításokat, melyek összege a tárgyévi mérleg szerinti költségek és ráfordítások együttes összegének 10 %-át meghaladja. Kivételes előfordulású költség, illetve ráfordítás, mely a szokásos üzletmeneten kívül keletkezik és összege meghaladja a 100 eFt-ot.

Ezeket a tételeket a kiegészítő mellékletben jogcímenként bemutatjuk.

### 1.3 A Társaság által alkalmazott értékelési eljárások

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a számviteli elszámolás és értékelés szempontjából jelentősnek minősíti, ha az ellenőrzés, önellenőrzés során az egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák, hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő – értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Maradványérték megállapítására a Társaságnál akkor kerül sor, ha az eszköz várható hasznos élettartama rövidebb, mint a műszaki élettartam, és az eszköz a várható hasznos élettartam után eredeti rendeltetésének megfelelően még tovább hasznosítható (más által). Nulla lehet a maradványérték, ha annak értéke valószínűsíthetően nem jelentős. A maradványértéket nem tekintjük jelentősnek, ha az nem éri el az aktivált bruttó érték 10 százalékát vagy a minimum 500 eFt-ot. Nem jelentős akkor sem, ha az eszköz csak eredeti rendeltetésétől megfosztva (szétszedve), vagy hulladékként értékesíthető, továbbá ha az eszköz várhatóan nem lesz értékesíthető.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök maradványértékkel csökkentett bekerülési értékét azokra az évekre osztjuk meg, amelyekben az eszközt előreláthatóan használni fogjuk. Az értékcsökkenés elszámolása a várható hasznos élettartam alapján megállapított lineáris leírási kulcs alkalmazásával, a bruttó érték alapján napi számítással, havi gyakorisággal történik mindaddig, amíg a nettó érték a nulla összeget vagy a maradványértéket el nem éri.

A 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek és tárgyi eszközök terv szerinti leírását a bekerüléskor egy összegben számoljuk el.

Az árukról (beleértve a kereskedelmi árukat, a közvetített szolgáltatásokat, illetve a betétdíjas göngyölegeket) a Társaság értékben és mennyiségben nyilvántartást nem vezet, a 2. számlaosztályba csak év végén, a leltár alapján beszerzési áron (FIFO módszerrel) vezeti át az árukészlet értékét.

A termék értékesítéséből, szolgáltatásnyújtásból származó, általános forgalmi adót is tartalmazó követelést a vevő által elismert, számlázott összegben mutatjuk ki mindaddig, amíg a követelést pénzügyileg, vagy egyéb módon nem rendezték, váltóval ki nem egyenlítették, azt el nem engedték, illetve behajthatatlan követelésként leírásra nem került.

A mérlegben a követelést az elfogadott, az elismert összegben, peresített követelés esetén a mérlegfordulónapig jogerős bírósági határozatban megítélt összegben, illetve a már elszámolt értékvesztéssel csökkentett, az értékvesztés visszaírt összegével növelt könyv szerinti értéken mutatjuk ki.

A rövid lejáratú forintkötelezettségeket a mérlegben könyv szerinti értéken mutatjuk ki.

Aktív és passzív időbeli elhatárolásokat egyedi értékelés alapján, könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

## 2 SPECIFIKUS KIEGÉSZÍTÉSEK

### 2.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### 2.1.1 Befektetett eszközök

#### Immateriális javak állomány változása

adatok: eFt

MEGNEVEZÉS	Alapítás- átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termé- kek	Üzleti vagy cégérték	Immateriá- lis javakra adott előlegek	Immateriá- lis javak értékhe- lyesbítése	Összesen
<b>1. Bruttó érték nyitó állománya</b>			8 670					8 670
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)			72					72
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés								0
5. Átsorolás (megbontás, összevezetés)								0
6. Megbontás, összevezetés								0
<b>7. Bruttó érték záró állománya</b>			8 742					8 742
<b>8. Értékcsökkenés nyitó állománya</b>			7 786					7 786
9. Tárgyévi tervszerinti leírás			386					386
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs visszairása								0
13. Egyéb csökkenés								0
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevezetés								0
<b>16. Értékcsökkenés záró állománya</b>			8 172					8 172
<b>17. Nyitó állomány nettó értéke</b>			884					884
<b>18. Záró állomány nettó értéke</b>			570					570

A vagyoni értékű jogok között beszerzett szoftverek szerepelnek. A 2020. évi növekedés a számítógépeken futó programok és adatok védelmét szolgáló vírusirtóhoz kapcsolódik.



## Tárgyi eszközök állomány változása

adatok: eFt

MEGNEVEZÉS	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	Összesen
<b>1. Bruttó érték nyitó állománya</b>	576 035	6 371	33 691					<b>616 097</b>
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)		240	6 080					6 320
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés		300	1 774					2 074
5. Átsorolás								0
6. Megbontás, összevezetés								0
<b>7. Bruttó érték záró állománya</b>	576 035	6 311	37 997					<b>620 343</b>
<b>8. Értéksökkenés nyitó állománya</b>	35 782	3 732	27 475					<b>66 989</b>
9. Tárgyévi tervszerinti leírás	4 860	742	2 431					8 033
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszairása								0
13. Egyéb csökkenés		105	1 773					1 878
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevezetés								0
<b>16. Értéksökkenés záró állománya</b>	40 642	4 369	28 133					<b>73 144</b>
<b>17. Nyitó állomány nettó értéke</b>	540 253	2 639	6 216					<b>549 108</b>
<b>18. Záró állomány nettó értéke</b>	535 393	1 942	9 864					<b>547 199</b>

A műszaki berendezések, gépek, járművek bruttó értékének változása az iskolákban kihelyezett jogosultság ellenőrző rendszerhez kapcsolódó 2 használhatatlanná vált terminál cseréjéből adódik.

Immár 11 éve működő Társaságnál szükségessé vált a szerver és az egyik nagykapacitású fénymásoló lecserélése (1.755 eFt). 2020. évben 1.247 eFt értékben szereztünk be a működéshez szükséges eszközöket, úgymint nyomtató, mobiltelefon, asztali telefon, postaláda, kisebb számítástechnikai eszközök, irodabútor, melyek nagyrészt szintén elavult eszközök cseréjét jelentették. Az egyéb berendezések, felszerelések, járművek bruttó értékének növekedéséhez hozzájárul egy személygépjármű beszerzése is.

## Beruházások alakulása

adatok: eFt

Megnevezés	Folyamatban lévő beruházás	
	Előző év	Tárgyév
<b>Nyitó</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tárgyévi beszerzés	1 579	6 392
Aktiválás	1 579	6 392
Terven felüli écs.		
Egyéb növekedés		
Egyéb csökkenés		
<b>Záró</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Tárgyévi értékcsökkenés elszámolásának hatása

adatok: eFt

Értékcsökkenés				
Megnevezés	Terv szerinti	Terven felüli	SZT. szerint összesen	TA. szerinti
Földterület	X		0	X
Ingatlanok (földterület nélk.)	4 860	0	4 860	11 349
Műszaki gépek, berendezések	742	0	742	752
Egyéb berendezések, felszerelések	2 431	0	2 431	2 978
Beruházások	X		0	X
<b>Tárgyi eszközök összesen:</b>	<b>8 033</b>	<b>0</b>	<b>8 033</b>	<b>15 079</b>
Immateriális javak	386	0	386	386
<b>Mindösszesen:</b>	<b>8 419</b>	<b>0</b>	<b>8 419</b>	<b>15 465</b>

### 2.1.2 Forgóeszközök

#### Készletek

Az áruk között 276 eFt értékben olyan közvetített szolgáltatás szerepel, amely 2020. december 31-ig nem került továbbszámlázásra.

#### Követelések

A kapcsolt vállalkozással szembeni követelés 29.908 eFt értékben a II. Kerületi Önkormányzattal szembeni vevőkövetelést, illetve 465 eFt értékben más vevővel szembeni követelést tartalmaz, melyek mérlegkészítésig teljes egészében kiegyenlítésre kerültek.

Az egyéb követelések az alábbi tételekből adódnak.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Munkavállalóknak folyósított előleg	100	55
Helyi iparüzési adó túlfizetés	62	200
NAV - következő évet érintő áfakövetelés		455
Különféle egyéb követelés		358
<b>Egyéb követelések összesen</b>	<b>162</b>	<b>1 068</b>

### 2.1.3 Aktív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>		
Intézményi közétkeztetés	2 980	
Ügyfélszolgálati tevékenység	2 100	
Budai Polgár - lakossági hirdetésfelvétel	60	
Önkormányzati tulajdonú lakás, helyiség kezelés	10 450	
Közterületi WI-FI üzemeltetése	300	
Társasházkezelés - Lajos utca 18-20.	135	
Bérleti díj - Frankel Leó út 7-9.	555	
Közös költség - Frankel Leó út 7-9.	118	
Bérleti díj - Máriaremetei út 37.	297	
Bankkamat		
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:</b>	<b>16 995</b>	<b>0</b>
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>		
Szakprogramokhoz kapcsolódó díjak (jogtár, cégfigyelő, műszaki ellenőri program)	90	66
Internet	14	
Biztosítási díj	231	389
Újság előfizetés	47	14
Gázdíj	19	
Egyéb	231	322
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen:</b>	<b>632</b>	<b>791</b>
<b>Halasztott ráfordítások</b>		
<b>Halasztott ráfordítások összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összesen:</b>	<b>17 627</b>	<b>791</b>

### 2.1.4 Saját tőke

	2019.12.31	2020.12.31
Jegyzett tőke	584.000 eFt	584.000 eFt
Eredménytartalék	38.551 eFt	2.586 eFt
Adózott eredmény	2.035 eFt	770 eFt
Saját tőke	624.586 eFt	587.356 eFt

A Társaság jegyzett tőkéje 2020. év folyamán nem változott, összetétele az alábbiak szerint alakult:

pénzbeli hozzájárulás	38.000 eFt
ingatlan apport	546.000 eFt
1027 Budapest, Frankel Leó út 7.	13489/0/A/2
1027 Budapest, Frankel Leó út 9.	13490/0/A/53
1028 Budapest, Máriaremetei út 37.	50048
1024 Budapest, Margit krt. 47-49.	13286/0/A/2
1024 Budapest, Margit krt. 47-49.	13286/0/A/3

2020. év folyamán 38 millió forint osztalék került kifizetésre a tulajdonos, II. Kerületi Önkormányzat részére. A saját tőke értékét a – jegyzett tőkén felül – az előző évek

gazdálkodási eredményéből a tulajdonos által a Társaságnál hagyott eredménytartalék, illetve a 2020. évi adózott eredmény képezi.

### 2.1.5 Kötelezettségek

#### Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A szállítói számlán kimutatott kötelezettségek 88%-a mérlegkészítésig pénzügyi teljesítésre került.

#### Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Óvadék - Zenede alapítvány	777	777
NAV - TAO	135	172
NAV - SZJA	1 954	2 276
NAV - cégaadó	82	115
NAV - innovációs járulék	141	117
NAV - ÁFA	3 723	3 091
Jövedelem elszámolási számla	5 154	5 676
NAV - nyugdíjbiztosítási járulék	1 209	
NAV - egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék	1 024	
NAV - TB-járulék		2 747
NAV - szociális hozzájárulási adó	2 105	2 157
NAV - szakképzési hozzájárulás	172	210
NAV - következő évet érintő áfakötelezettség		4 348
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>16 476</b>	<b>21 686</b>

### 2.1.6 Passzív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</b>		
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>		
Megbízási díj	430	
Könyvelési és bérszámfejtési díj	628	270
Bankköltség	474	527
Karbantartási díj	748	
Bérleti díj	378	
Telefondíj, Internet	97	97
Áramdíj	109	
Gázdíj	144	
Víz-, csatornadíj	20	
Takarítás, épületüzemeltetés	303	
Könyvvizsgálói díj	345	345
Egyéb	7	
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása összesen:</b>	<b>3 683</b>	<b>1 239</b>
<b>Halasztott bevételek</b>		
<b>Halasztott bevételek összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összesen:</b>	<b>3 683</b>	<b>1 239</b>

A Társaságnak mérlegen kívüli kötelezettsége és egyéb mérlegen kívüli tétele nincsen.

## 2.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

### 2.2.1 Értékesítés nettó árbevétele

#### Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységenkénti bontásban

A Társaság 2020. évben – csakúgy, mint 2019-ben – az alábbi tevékenységeket végezte:

- az Önkormányzat fenntartásában lévő bölcsődék, óvodák és iskolák közétkeztetés lebonyolításával és központi adminisztrációjával kapcsolatos feladatok (korábban: önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi II. kerületi intézmények közétkeztetésével kapcsolatos gazdasági feladatok);
- Önkormányzati lakossági szolgáltatások ügyfélszolgálati tevékenysége (II. Kerület Kártya program működtetése, közterületi bejelentő rendszer működtetése, egyéb eseti ügyfélszolgálati feladatok);
- közterületi WI-FI rendszer üzemeltetése;
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakások és nem lakás célú helyiségek) kezelése;
- saját tulajdonú, illetve bérelt ingatlanok üzemeltetése;
- saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása;
- társasházkezelés;
- apróhirdetés felvétel a Budai Polgár (a II. Kerület lapja) részére.

adatok: eFt

Tevékenység megnevezése	Értékesítés nettó árbevétele	
	Előző év	Tárgyév
Intézményi közétkeztetés*	35 760	34 830
Ügyfélszolgálati tevékenység*	25 200	25 200
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	64	64
Közterületi WI-FI (üzemeltetés)*	1 200	900
Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	9 960	6 641
Önkormányzati tulajdonú ingatlankezelés*	125 400	122 139
Társasházkezelés	1 620	1 620
Egyéb árbevétel	890	240
Továbbszámlázás - Felső Zöldmáli út üzemeltetés	598	610
Továbbszámlázás - Frankel Leó út	1 360	826
Továbbszámlázás - Lakás, helység kezelés*	201 358	206 678
<b>Összesen:</b>	<b>403 410</b>	<b>399 748</b>

2020. évben elért értékesítés nettó árbevétele csekély kivétellel a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattól származott. (\*-gal megjelölt tételek.) A Frankel Leó út 7-9. (2020. július 31-ig volt bérbeadva), valamint a Máriaremetei úti ingatlan bérbeadásából összesen 6.641 eFt bevételt ért el a Társaság.

A továbbszámlázásból származó nettó árbevétel alakulásának részletes bemutatása az anyagjellegű ráfordítások pont alatt található. (A lakás és nem lakás célú helyiségek kezelésével összefüggésben továbbszámlázott bevételek 15 eFt értékben elmaradnak az eladott (közvetített) szolgáltatások értékétől ÁFA elszámolásból adódó különbözet miatt.)

### 2.2.2 Egyéb bevételek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel		0,00%	185	96,35%
Egyéb bevétel	59	100,00%	7	3,65%
<b>Összesen:</b>	<b>59</b>	<b>100,00%</b>	<b>192</b>	<b>100,00%</b>

### 2.2.3 Anyagjellegű ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás az előző évi összes ktg. (%) -ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
<b>Anyagköltség</b>				
Energia	2 721	1,05%	2 331	0,89%
Irodaszer, nyomtatvány	1 101	0,43%	1 085	0,41%
Üzemanyag	1 929	0,74%	1 988	0,76%
Tisztítószer	267	0,10%	406	0,16%
Egyéb anyagok	3 401	1,31%	2 074	0,79%
<i>Anyagköltség összesen:</i>	<b>9 419</b>	<b>3,64%</b>	<b>7 884</b>	<b>3,02%</b>
<b>Igénybe vett szolgáltatások értéke</b>				
Utazási költség	1 144	0,44%	972	0,37%
Karbantartás	11 771	4,54%	9 743	3,73%
Posta, telefon, Internet	8 292	3,20%	8 077	3,09%
Szakkönyv, napilap, folyóirat	182	0,07%	120	0,05%
Bérleti díjak	2 109	0,81%	2 460	0,94%
Hírdetés, reklám	1 005	0,39%	969	0,37%
Megbízási díjak	11 275	4,35%	11 967	4,58%
Könyvvizsgálat	838	0,32%	968	0,37%
Oktatás, továbbképzés	187	0,07%	311	0,12%
Üzemeltetési díj	4 492	1,73%	5 154	1,97%
Egyéb szolgáltatás költségei	1 256	0,48%	977	0,37%
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke összesen:</i>	<b>42 551</b>	<b>16,43%</b>	<b>41 718</b>	<b>15,96%</b>
<b>Egyéb szolgáltatások értéke</b>				
Biztosítási díj	903	0,35%	999	0,38%
Bankköltség	2 754	1,06%	2 698	1,03%
Illeték, hatósági díjak	54	0,02%	18	0,01%
<i>Egyéb szolgáltatások értéke összesen:</i>	<b>3 711</b>	<b>1,43%</b>	<b>3 715</b>	<b>1,42%</b>
<i>Eladott áruk beszerzési értéke</i>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	<b>203 345</b>	<b>78,50%</b>	<b>208 129</b>	<b>79,61%</b>
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>259 026</b>	<b>100,00%</b>	<b>261 446</b>	<b>100,00%</b>

A székhellyel és a telephellyel, illetve a saját tulajdonú ingatlanok közül a Máriaremetei úti ingatlannal, valamint 2020. augusztus 1-től megüresedő Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlannal kapcsolatban merültek fel energia (áram, víz, gáz), tisztítószer és egyéb anyag költségek, valamint üzemeltetési (csatorna, szemétszállítás, takarítás, gondnoki díj, távfelügyeleti díj, közös költség, stb.) díjak.

Egyéb anyagköltségek között került elszámolásra 195 eFt értékben 500 db Kerület kártya beszerzése, illetve a II. kerületi iskolai közétkeztetéshez kapcsolódó étkezés jogosultság ellenőrző rendszer keretében beszerzett un. kulcstartók 704 eFt összegben.

A karbantartási költségek egyrészt a Felső Zöldmáli úti irodaház és a Keleti Károly u. 15/a. szám alatti ingatlan műszaki és informatikai üzemeltetésével, a Máriaremetei úti ingatlan műszaki üzemeltetésével, másrészt az egyes feladatok ellátásához használt szoftverekkel (II. Kerület Kártya program, étkezési szoftver, Társaság által használt dokumentumkezelő és ingatlan nyilvántartó rendszer), illetve a gépkocsik karbantartásával kapcsolatban merültek fel.

Internet költségek között kerül elszámolásra – a már mind a 6 helyszínrre kiterjesztett – WifiZone szolgáltatás díja, mely 2020. évben összesen 3.530 eFt-ba került.

A bérleti díjak között szerepel a lakás és nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó számviteli adminisztrációs nyilvántartási rendszer, valamint 2020. október 1-től mind az óvodák, mind az iskolák vonatkozásában egységesen kezelt iMenza rendszer (közétkeztetés) bérleti díja is.

2020. évben az álláshirdetés és a II. Kerület kártya program keretében elkészített tájékoztató füzetek díja szerepel a hirdetés, reklám soron.

A megbízási díjak között szerepel a bérszámfejtésre és könyvelésre, jogi tevékenységre igénybe vett külső szolgáltatók díja, szakértői díjak.

A biztosítási díjak között a Társaság tulajdonában lévő személygépjárművek kötelező és casco biztosítása, illetve a székhely, a telephely, valamint a saját tulajdonú ingatlanok biztosítási díja jelenik meg. A Zrt. felelősségbiztosítással is rendelkezik.

A lakás és nem lakás célú helyiségek kezelése során az érintett ingatlanokhoz kapcsolódó összes költséget elsődlegesen a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. viseli, melyet továbbterhel az ingatlan tulajdonos, II. Kerületi Önkormányzat felé. Ennek következtében a Társaság által kezdeményezett banki utalások darabszáma és összértéke is jelentős.

Lakás és nem lakás célú helyiségek kezelése során a Társaság viseli elsődlegesen a költségeket, melyet – szerződés alapján – változatlan áron számláz tovább II. Kerületi Önkormányzat részére.

A közvetített szolgáltatások értéke az alábbi tételekből adódik:

	Előző év	Tárgyév
lakás, nem lakás célú helyiség	201.387 eFt	206.693 eFt
<i>ebből:</i> áram	878 eFt	1.397 eFt
gáz, távhő, fűtés	9.934 eFt	13.036 eFt
víz, csatorna, köztisztaság	5.863 eFt	5.606 eFt
társasházi díjak	149.700 eFt	159.127 eFt
üzemeltetés	13.614 eFt	9.932 eFt
karbantartás	17.303 eFt	16.929 eFt
felújítás	3.897 eFt	666 eFt
beruházás	198 eFt	0 eFt
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	598 eFt	610 eFt
Frankel Leó út 7-9. üzemeltetés	1.360 eFt	826 eFt

#### 2.2.4 Személyi jellegű ráfordítások

Megnevezés	Előző év	adatok: eFt		
		Megoszlás az előző évi összes ktg. (%) -ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Béreköltség	96 689	77,96%	97 313	80,88%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	9 155	7,38%	8 786	7,30%
Bérfelárak	18 184	14,66%	14 225	11,82%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>124 028</b>	<b>100,00%</b>	<b>120 324</b>	<b>100,00%</b>

A béreköltség változatlan szintje mellett a bérfelárak jelentősen csökkentek köszönhetően a szociális hozzájárulási adó 2020. július 1. napjától való 15,5%-ra történő csökkentésének, illetve hogy 2019. év második felében nyugdíjba ment 3 munkavállaló után (nyugdíj melletti továbbfoglalkoztatás) immár egész évben nem kellett munkáltatói járulékokat fizetni.

## 2.2.5 Értékcsökkenési leírás

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás az előző évi összes ktg. (%) ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Immateriális javak értékcsökkenési leírása	1 375	14,59%	386	4,58%
Tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása	8 049	85,41%	8 033	95,42%
<b>Értékcsökkenési leírás összesen:</b>	<b>9 424</b>	<b>100,00%</b>	<b>8 419</b>	<b>100,00%</b>

## 2.2.6 Egyéb ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Adók és adójellegű tételek	8 222	99,82%	8 069	97,60%
Állományból kivezetett eszközök értéke	0	0,00%	196	2,37%
Kerekítés	1	0,01%	0	0,00%
Egyéb	14	0,17%	2	0,02%
<b>Összesen:</b>	<b>8 237</b>	<b>100,00%</b>	<b>8 267</b>	<b>100,00%</b>

Az adó jellegű ráfordítások között a tárgyévre jutó iparüzési adó, innovációs járulék, építményadó, gépjárműadó, le nem vonható általános forgalmi adó, cégautóadó, illetve klímavédelmi felügyeleti díj összege szerepel.

## 2.2.7 Pénzügyi műveletek bevételei

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Kapott (járó) osztalék és részesedés				
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	7	100,00%	6	100,00%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				
Ebből: Külföldi pénzügyi műveletek, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamnyereség				
Követelések, kötelezettségek év végi ártérkékelése miatti árfolyamnyereség				
<b>Összesen:</b>	<b>7</b>	<b>100,00%</b>	<b>6</b>	<b>100,00%</b>

Az egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek között a bankszámlán lévő pénzeszközök után kapott banki kamat jelenik meg.

## 2.2.8 Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások				
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök				
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>



### **2.2.9 Lényeges ügyletek bemutatása**

A nettó árbevétel 5%-át elérő, független féllel kapcsolatos ügylete a Társaságnak 2020. évben nem volt.

Az alábbi ügyletek kerültek 2020. évben elszámolásra, amelyek kapcsolt féllel kötött szerződés alapján teljesültek és éves szinten a 10 millió forintot meghaladták:

- az Önkormányzat fenntartásában lévő bölcsődék, óvodák és iskolák közétkeztetés lebonyolításával és központi adminisztrációjával kapcsolatos feladatok ellátásával összefüggésben a II. Kerületi Önkormányzat részére 34.830 eFt + ÁFA került kiszámlázásra;
- Önkormányzati lakossági szolgáltatások ügyfélszolgálati tevékenysége (II. Kerület Kártya program működtetése, közterületi bejelentő rendszer működtetése, egyéb eseti ügyfélszolgálati feladatok) során elvégzett feladatokkal a Társaság 25.200 eFt nettó árbevételt realizált;
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakás és nem lakás célú helyiségek) kezelésével kapcsolatban nettó 122.139 eFt megbízási díj, illetve nettó 206.678 eFt továbbszámlázott szolgáltatás került elszámolásra.

Az év folyamán nem volt olyan kapcsolt felekkel folytatott ügylet, amely eltért volna független féllel megvalósuló ügylettől.

### **2.2.10 Kivételes nagyságú, illetve kivételes előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások bemutatása**

Kivételes nagyságú bevételt a Társaság egy tevékenysége során ért el:

- a II. Kerületi Önkormányzattal kötött II. kerületi lakások és nem lakás célú helyiségek kezelésére vonatkozó feladatellátás során nettó 122.139 eFt összegű megbízási díj került kiszámlázásra, illetve nettó 206.678 eFt értékben kerültek költségek továbbterhelésre. A továbbszámlázott szolgáltatások részletes bemutatása a 2.2.3 pontban található. (Az anyagjellegű ráfordítások között 206.693 eFt jelenik meg. Az eltérés ÁFA elszámolásból adódik.)

2020. évben a Társaság egy esetben számolt el kivételes előfordulású bevételt 185 eFt összegben, mely a Társaság tulajdonában lévő személygépkocsiban más által okozott kár következtében a biztosító által kifizetett kártérítés.

Kivételes nagyságú, illetve kivételes előfordulású költsége, ráfordítása a Társaságnak 2020. évben nem volt.

## 2.3 Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése

### 2.3.1 Eszközök értékének és összetételének alakulása

#### Befektetett eszközök aránya

$$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{547.769}{617.027} = 88,78 \% \quad (\text{bázis: } \frac{549.992}{645.541} = 85,20 \%)$$

A befektetett eszközök aránya nőtt az előző évhez képest, a korábbiakhoz hasonlóan továbbra is jelentős nagyságrendet képviselnek az eszközökön belül.

#### Forgóeszközök aránya

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhatárolások}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{68.467 + 791}{617.027} = 11,22 \%$$

(bázis:  $\frac{77.922 + 17.627}{645.541} = 14,80 \%$ )

A forgóeszközök aránya csökkent, de nincs nagyságrendi változás az elmúlt évekhez képest.

#### Befektetett eszközök fedezettsége

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektett eszközök}} = \frac{587.356}{547.769} = 1,07 \quad (\text{bázis: } \frac{624.586}{549.992} = 1,14)$$

A saját tőke/saját befektetett eszköz arány kis mértékben csökkent az elmúlt évhez képest, a konzervatív finanszírozásnak köszönhetően a befektetett eszközöket továbbra is teljes mértékben tartós forrásból finanszírozzuk.

### 2.3.2 Források értékének és összetételének alakulása

#### Tőkeerősség mutató

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{587.356}{617.027} = 95,19 \% \quad (\text{bázis: } \frac{624.586}{645.541} = 96,75 \%)$$

A Társaság továbbra is túlnyomó részben saját forrással finanszírozza működését.

#### Eladósodottság foka

$$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{28.432}{617.027} = 4,61 \% \quad (\text{bázis: } \frac{17.272}{645.541} = 2,68 \%)$$

Az idegen tőke aránya 2020. évben nőtt a tavalyi évhez képest, nagysága elenyésző.

#### Saját tőke növekedésének aránya

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{587.356}{584.000} = 100,57 \% \quad (\text{bázis: } \frac{624.586}{584.000} = 106,95 \%)$$

A saját tőke belső szerkezete (jegyzett tőke, eredménytartalék, adózott eredmény) továbbra sem változott. Változatlan jegyzett tőke mellett a saját tőke 2020. évben csökkent a 2019.

évhez képest az elmúlt évek alatt elért eredményekből történt 2020. évi osztalékfizetésnek köszönhetően.

### 2.3.3 Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata

#### Árbevétel arányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{1.490}{399.748} = 0,37\% \quad (\text{bázis: } \frac{2.761}{403.410} = 0,68\%)$$

#### Eszközarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{1.490}{617.027} = 0,24\% \quad (\text{bázis: } \frac{2.761}{645.541} = 0,43\%)$$

#### Vagyonarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{770}{587.356} = 0,13\% \quad (\text{bázis: } \frac{2.035}{624.586} = 0,33\%)$$

A jövedelmezőségi mutatók romlottak a bázis időszakhoz képest, azonban továbbra is kedvező képet mutatnak.

### 2.3.4 Pénzügyi helyzet vizsgálata

#### Nettó forgótőke

$$\text{Forgóeszközök} - \text{Rövid lejáratú kötelezettségek} = 68.467 - 28.432 = 40.035 \text{ eFt} \\ (\text{bázis: } 77.922 - 17.272 = 60.650 \text{ eFt})$$

#### Likviditási ráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{68.467}{28.432} = 2,41 \quad (\text{bázis: } \frac{77.922}{17.272} = 4,51)$$

A nettó forgótőke értéke csökkent 2020. évben. A Társaság likviditása az előző időszakhoz képest romlott, azonban még így is a forgóeszközök 2,4-szeres mértékben fedezetet nyújtanak a rövid lejáratú kötelezettségekre.

#### Likviditási gyorsráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{68.467 - 276}{28.432} = 2,40 \quad (\text{bázis: } \frac{77.922 - 391}{17.272} = 4,49)$$

Mivel a Társaság mind 2019. december 31-én, mind 2020. december 31-én minimális értékű készlettel rendelkezett, a likviditási ráta és gyorsráta értéke a bázis évben és a tárgyidőszakban is gyakorlatilag megegyezik.

#### Készpénz likviditási ráta

$$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{36.750}{28.432} = 129,26\% \quad (\text{bázis: } \frac{74.311}{17.272} = 430,24\%)$$

A Társaság kizárólag pénzeszközeiből rövid lejáratú kötelezettségeit ki tudja egyenlíteni.

## Cash-Flow kimutatás

adatok: eFt

sorsz.	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
<b>I.</b>	<b>Működési cash flow (1-13. sorok)</b>	<b>5 679</b>	<b>-31 169</b>
1a.	Adózás előtti eredmény + ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	2 761	1 490
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +		
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	2 761	1 490
2.	Elszámolt amortizáció +	9 424	8 419
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +		196
6.	Szállítói kötelezettség változása +	-11 113	5 950
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-1 259	5 210
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	159	-2 444
9.	Vevőkövetelés változása +		-465
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	6 490	-27 641
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-57	16 836
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-726	-720
13.	Fizetett osztalék, részesedés -		-38 000
<b>II.</b>	<b>Befektetési cash flow (14-18. sorok)</b>	<b>-1 579</b>	<b>-6 392</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-1 579	-6 392
15.	Befektetett eszközök eladása +		
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18.	Kapott osztalék, részesedés +		
<b>III.</b>	<b>Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
21.	Hitel és kölcsön felvétele +		
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +</b>	<b>4 100</b>	<b>-37 561</b>
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése +		
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +</b>	<b>4 100</b>	<b>-37 561</b>

### 3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

#### 3.1 Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nek a fordulónapot követően ismertté vált 2020. évet terhelő kötelezettsége nincsen.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel nem rendelkezik.

Környezetvédelmi garanciális kötelezettségei a Társaságnak nincsenek, ezért céltartalék képzésére nem került sor.

Mérlegben nem szereplő környezetvédelmi károkról, kötelezettségekről nincs tudomásunk.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. veszélyes és környezetre káros hulladékot nem tart nyilván.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. nem rendelkezik más társaságokban befektetésekkel.

#### 3.2 Foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége, személyi jellegű kifizetése

A Társaságnál az alábbiak szerint alakult az éves átlagos statisztikai állományi létszám az elmúlt két évben.

adatok: fő

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Átlagos statisztikai létszám	Megoszlás (%)	Átlagos statisztikai létszám	Megoszlás (%)
Fizikaiak	3	13,64%	3	13,64%
Szellemiek	19	86,36%	19	86,36%
Állományon kívüliek		0,00%		0,00%
<b>Összesen:</b>	<b>22</b>	<b>100,00%</b>	<b>22</b>	<b>100,00%</b>

A Társaság 2020. január 1. napján 3 fő fizikai és 19 fő szellemi állományi létszámmal látta el tevékenységeit. A Társaság központi adminisztrációját ellátó munkavállalók közül 1 fő munkaviszonya április hónapban megszűnt, október hónapban viszont visszajött 1 fő szülési szabadságról. A lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos pénzügyi feladatokat ellátó csoportból 2021. év elején 1 fő szülési szabadságra fog menni, így az ő feladatainak ellátása érdekében 2020. november végén 1 fővel bővült a csoport létszáma. A Keleti Károly utcai irodában ellátott ügyfélszolgálati tevékenységet teljes évben 1 fő teljes és 3 fő részmunkaidős foglalkoztatásával végeztük. 2020. december 31-én 3 fő a fizikai és 20 fő a szellemi állományi létszám.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év				Tárgyév			
	Bérköltség	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Összesen	Megoszlás (%)	Bérköltség	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Összesen	Megoszlás (%)
Fizikaiak	8 574	829	9 403	9,21%	9 919	1 152	11 071	10,74%
Szellemiek	86 135	6 584	92 719	90,79%	85 414	6 570	91 984	89,26%
Állományon kívüliek			0	0,00%			0	0,00%
<b>Összesen:</b>	<b>94 709</b>	<b>7 413</b>	<b>102 122</b>	<b>100,00%</b>	<b>95 333</b>	<b>7 722</b>	<b>103 055</b>	<b>100,00%</b>

Bérfjárulékok az alábbiak szerint alakultak az elmúlt két évben:

	Előző év	Tárgyév
Szociális hozzájárulási adó	16.891 eFt	13.067 eFt
Szakképzési hozzájárulás	1.293 eFt	1.158 eFt
<b>Összesen</b>	<b>18.184 eFt</b>	<b>14.225 eFt</b>

### 3.3 A vezető tisztségviselőkkel, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjaival kapcsolatos kiegészítések

A vezető tisztségviselők, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjainak járandósága az alábbiak szerint alakult az elmúlt két évben.

Megnevezés	adatok: eFt	
	Előző év	Tárgyév
Vezető tisztségviselők	8 280	8 280
Igazgatóság	0	0
Felügyelő Bizottság	1 980	1 980
<b>Összesen:</b>	<b>10 260</b>	<b>10 260</b>

A Társaságnál mindkét évben 3 fős felügyelőbizottság működött. 2019. és 2020. évben is mindhárom fő teljes évben javadalmazásban részesült.

A Társaság vezető tisztségviselőinek, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjainak nem folyósított előlegeket, kölcsönöket, illetve nevükben nem vállalt garanciákat.

A Társaságnál nincsenek olyan korábbi tisztségviselők, valamint igazgatósági és felügyelő bizottsági tagok, akikkel szemben nyugdíjfizetési kötelezettsége lenne.

### 3.4 A Társaság részvényeinek bemutatása

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. jegyzett tőkéje 2020. év során nem változott. A Társaság 2020. december 31. napján 584 db, egyenként 1.000.000 Ft névértékű törzsrészvénnyel rendelkezett.

### 3.5 A társasági adóalap megállapítása

Jövedelem-nyereség minimum meghatározása 2020. évi gazdálkodási eredmény alapján:

Összes bevétel	399.946 eFt
Jövedelem-nyereség minimum	7.999 eFt

Az alábbi társasági adóalap módosító tételeket vettük figyelembe:

Megnevezés	adatok: eFt		
	Növelő tételek	Csökkentő tételek	Adóalap változás
Értékcsökkenés miatti korrekció	8 615	15 581	-6 966
Bírság	2		2
<b>Összesen:</b>	<b>8 617</b>	<b>15 581</b>	<b>-6 964</b>

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2020. évi gazdálkodását 1.490 eFt adózás előtti eredménnyel zárta. Fentebb részletezett adóalap korrigáló tételek figyelembe vételével a társasági adó alapja 5.474 eFt veszteség. Mivel az adózás előtti eredmény és a társasági adóalap közül a nagyobb (adózás előtti eredmény) nem éri el a jövedelem-nyereség minimumot, ezért a jövedelem-nyereség minimum alapján állapítottuk meg 2020. évben a társasági adó fizetési kötelezettségünket, melynek összege 720 eFt.

### **3.6 Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés**

A Társaság 2020. évi adózott eredménye 770 eFt nyereség. A Társaság osztalékfizetést nem javasol. Az adózott eredmény eredménytartalékba kerül.

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

## Üzleti jelentés

2020. év

2020.01.01 – 2020.12.31

Kelt: Budapest, 2021. május 4.



Dr. Tas Krisztián  
vezérigazgató

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A  
Adószám: 14821888-2-41



## TARTALOMJEGYZÉK

1	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. BEMUTATÁSA.....	3
1.1	A Társaság létrehozásának célja.....	3
1.2	A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2020. évi tevékenysége.....	3
1.2.1	<i>Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek feladatai</i> .....	3
1.2.2	<i>Intézményi közétkeztetés nyilvántartásával és adminisztrációjával kapcsolatos feladatok</i> .....	7
1.2.3	<i>Létesítménygazdálkodási szolgáltatások</i> .....	9
1.2.4	<i>Lakossági szolgáltatások</i> .....	10
1.3	A Társaság főbb adatai .....	12
2	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. SZERVEZETÉNEK BEMUTATÁSA .....	14
2.1	Speciális törvényi környezet .....	14
2.2	A Városfejlesztő szervezete .....	14
3	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2020. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA.....	16
3.1	Bevételek alakulása .....	16
3.2	Költséggazdálkodás.....	17
3.3	Eredmény alakulása .....	19
3.4	Likviditás, pénzgazdálkodás.....	19
3.5	Saját tőke alakulása.....	19

## 1 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. BEMUTATÁSA

### 1.1 A Társaság létrehozásának célja

A Társaság, mint önálló gazdasági társaság 2009-es létrehozásának alapításkori célja, hogy elősegítse az Önkormányzat, településfejlesztési közfeladatainak ellátását az Integrált Városfejlesztési Stratégiában megfogalmazott célok alapján és az Alapító által ráruházott feladatait megfelelő szakértelemmel, hatékonyan valósítsa meg. Az alapítás óta eltelt gazdasági és jogi környezet megváltozásával összhangban a Társaság elsődleges célja az önkormányzati feladatokhoz kapcsolódó lakossági és intézményi szolgáltatások fejlesztése és ellátása.

#### **A Társaság városfejlesztési feladatai:**

- Akcióterületi rehabilitációk megtervezése, lebonyolítása, végrehajtása, közreműködés a létrejövő fejlesztési eredmények fenntartásában;
- Az Önkormányzat megbízásából egyedi beruházások megtervezése, lebonyolítása, végrehajtása.

#### **A Társaság szolgáltatási feladatai:**

- Az önkormányzat lakás- és helyiségvagyonához kapcsolódó műszaki, jogi és gazdasági feladatok és szolgáltatások ellátása;
- Az Önkormányzat megbízásából egyes intézményi gazdasági szolgáltatások megszervezése és folyamatos lebonyolítása;
- Az Önkormányzat megbízásából lakossági szolgáltatások nyújtása, kedvezményrendszer működtetése és a kapcsolódó ügyfélszolgálati feladatok ellátása.

### 1.2 A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2020. évi tevékenysége

**A Társaság alapvető tevékenysége és bevételeinek meghatározó forrása 2020-ban is az önkormányzat által biztosított műszaki, gazdasági és lakossági szolgáltatások ellátása és fejlesztése volt.** A Társaság működési bevételeinek szinte teljes egésze az önkormányzattól származik.

#### **1.2.1 Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek feladatai**

A Zrt. működésében és gazdálkodásában a legjelentősebb súlyt az előző évhez hasonlóan 2020-ban is a 2012-től átvett, önkormányzati lakás-helyiség gazdálkodással kapcsolatos feladatok jelentették, amelyből a Társaság bevételeinek 63,7 %-a származott.

2020. december 31-én 452 olyan lakás és 553 olyan helyiség volt az Önkormányzat tulajdonában, amely a Zrt. feladatkörébe tartozik a rendelkezésre álló nyilvántartások adatai alapján. A fentiek közül 151 olyan lakás és 46 olyan helyiség, amely 41 kizárólagos önkormányzati tulajdonú, illetve kezelésű épületben található, így ezekben az épületekben az üzemeltetést is a Zrt. látja el önkormányzati feladatként.

A Zrt. látja el a Budapest, II. kerület, Lajos u. 18-20./Bécsi út 17-21. Társasház közös képviseleti feladatait is, amely további 50 db szociális lakás- és 3 db helyiség albetétet tartalmaz a teremgarázon felül.

Az Önkormányzattal kötött szerződés alapján a Zrt. az alábbi bérbeadói feladatokat látta el 2020-ban is:

**A. Az önkormányzati lakások és helyiségek műszaki és üzemeltetési feladatai**

- a bérlemények és üres helyiségek műszaki feladatainak (tulajdonost terhelő karbantartás, hibaelhárítás) lebonyolítása, valamint a bérbeadott ingatlanokban azon karbantartási és felújítási feladatok lebonyolítása, amely a bérbeadó kötelezettsége
- a bérlőt terhelő, a bérlő által, vagy a bérlő érdekében elvégzett műszaki tulajdonosi kontrolljában közreműködés, a munkák ellenőrzése, illetve egyéb műszaki szakértői tevékenység
- a megüresedő, illetve bérbe adott ingatlanok birtokbaadásának és birtokbavételének feladatai
- az üres lakások közműveivel kapcsolatos teljes körű közmű ügyintézés és adminisztráció
- közös képviselet azokban a társasházi formában működő házakban, ahol minden albetét önkormányzati tulajdonú
- a kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakás-helyiségekkel rendelkező, nem társasházi formában működő bérházak üzemeltetési feladatainak ellátása
- energiahatékonysági tanúsítványok elkészítésének koordinálása
- alapterületi felmérések elkészítése, elkészíttetése
- lomos lakások kiürítése
- közreműködés a hatósági kiürítések kezelői feladataiban
- műszaki adminisztráció (feljegyzések, előterjesztések, véleményezések, költségkalkulációk) tulajdonos eseti felkérései szerint
- műszaki nyilvántartások vezetése és karbantartása (vagyonkataszteri nyilvántartás)

2020. évben összhangban azzal az energia megtakarítási törekvéssel, hogy az ingatlanokban elfogyasztott energia mérhető legyen – azokban az üres lakásokban és helyiségekben, ahol a vízmérők hitelessége 2020. évben járt le, továbbá azokban a bérbeadott lakásokban, ahol a vízmérők hitelessége 2020. évben járt le és a bérlők közreműködőek voltak – mellékvízmérők kerültek hitelesítésre (összesen 30 lakásban 55 db és 2 helyiségben 2 db). Fenti beruházás a fogyasztás mérhetősége mellett közös költség megtakarítást is eredményezett.

A közműszolgáltatóknál – a szolgáltatók által biztosított lehetőségek függvényében – 2020-ban is folytattuk az elektronikus számlabefogadás előtérbe helyezését. Előző éveink eredményeként azokon az átszerződött üres ingatlanokon, amelyeken nincs áramfogyasztás, a korábbi 6.504 Ft-os alapidíjak így már bruttó 65-398 Ft-os ügyviteli díjakra csökkentve tudtak az év folyamán megjelenni. A korábbi évek átszerződésai nyomán az üres ingatlanok korábbi tulajdonosi költségein elérhető 10 millió forintos éves megtakarítás ez évben is segített a tulajdonosi költségek csökkentésében.

Az NKM Földgázszolgáltató Zrt. gázszolgáltatónál az elektronikus számlabefogadás fogyasztási helyenként 1.000 Ft fizetési kedvezményt eredményez.

A víz- és csatornadíjakhoz kapcsolódó szolgáltatóknál (Díjbeszedő Holding, Fővárosi Vízművek, Fővárosi Csatornázási Művek) is áttértünk korábban az elektronikus számlabefogadásra.

A mintegy kétezres nagyságrendű éves bejövő közüzemi számla 84 %-a érkezik elektronikusan, elsősorban az áram, gáz és víz-csatorna közművekre. Az egyéb közművek esetében (hulladékszállítás, kéményseprés, távhő) a papír alapú szállítói számla a jellemző. 2020-ban 250 fogyasztási helyre vonatkozóan érkeztek közüzemi számlák.

#### **B. Az önkormányzati lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos gazdasági és adminisztrációs feladatok**

- az Önkormányzat és a BUDÉP Kft. nevében számlázás a bérlők és használók részére
- a bérlők, illetve használók által teljesített befizetések pénzügyi feldolgozása (Önkormányzat elkülönített bankszámlája, BUDÉP Kft. bankforgalma)
- a lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos pénzügyi nyilvántartások vezetése (vevőanalitika, bérlők által megfizetett óvadékok nyilvántartása, költségek elkülönített nyilvántartása)
- lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos egyéb nyilvántartások vezetése (szerződés-nyilvántartás, peres ügyekkel kapcsolatos nyilvántartások)
- igazolások összeállítása és kiállítása
- számlázással és egyenleggel kapcsolatos bérlői és használói reklamációk kezelése, ügyfélszolgálati feladatok ellátása
- folyamatos és eseti adatszolgáltatások az Önkormányzat részére (ÁFA; mérleg; követelések/kötelezettségek állománya, időbeli alakulása; bérlők által megfizetett óvadék összegek)

#### **C. Az Önkormányzat tulajdonosi képviselével kapcsolatos feladatok**

A Zrt. 2012 szeptemberétől látja el az Önkormányzat, mint tulajdonos képviselét kerületszerte **399 vegyes tulajdonú társasházban elhelyezkedő, 754 db önkormányzati albetét** esetében. Ennek során

- képviseli az Önkormányzat, mint tulajdonostárs érdekeit a társasházi közösségekben,
- dönt a rendes gazdálkodás körébe eső tulajdonosi joggyakorlás és kötelezettségvállalás körében,
- nyilvántartja és teljesíti az Önkormányzatot, mint tulajdonostársat terhelő kiadásokat és követeléseket,
- közreműködik az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos műszaki-jogi problémák megoldásában és segíti a társasházak jogszerű és eredményes működését.

A COVID-19 miatt bevezetett korlátozások azt eredményezték, hogy a társasházi közgyűlések száma jelentősen, mintegy 35 %-al esett vissza az előző évhez viszonyítva. Ezzel párhuzamosan a közös képviselők írásbeli szavazási ügyintézésre álltak át, amelynek során képviseltük az Önkormányzati tulajdonosi érdekeket.

A fenti feladatok ellátása 2020-ban is folyamatos együttműködést igényelt az Önkormányzat Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztálya, a feladatokat korábban ellátó, illetve

egyres bérlők tekintetében továbbra is bérbeadó BUDÉP Kft., valamint a Zrt. között. Az elmúlt években a munkafolyamatok kialakítása és a tájékoztató, adatszolgáltatási tevékenység összehangolása eredményeként a feladatok ellátása a szükségszerű többletmunka ellenére fennakadásoktól mentesen működhetett.

A COVID-19 miatt a bérlővel rendelkező ingatlanok helyszíni ellenőrzése nehezebben valósult meg a bérlők érthető óvatossága miatt, ezért elsősorban az üres ingatlanok helyszíni ellenőrzéseire fókuszáltunk. Személyi erőforrásaink megfelelő munkaszervezésével 2020-ban összességben a korábbi évekhez képest növelni tudtuk a helyszíni ellenőrzések/éves bérleményellenőrzések számát.

Az Önkormányzat bérbeadási stratégiájának segítésére a 2020. novemberben a weboldalon megjelentetett üres helyiségekre kiírt pályázati időszakban jelentősen növeltük az üres ingatlanok érdeklődőknek történő bemutatását.

Ebben az időszakban indult útjára a Margit-negyed program is, szintén nagyságrenddel bővülő ingatlanbemutatókat generálva. Fentiek összességében a korábbi évekhez darabszámmal mérve több, mint háromszoros ingatlanbemutatói feladatnövekedést eredményeztek az érintett üzletágunknál.

Szakmai célunknak megfelelően 2020-ban is arra törekedtünk, hogy a nyilvántartásainkban szereplő adatok naprakészek legyenek, az adategyeztetések és helyszíni ellenőrzések eredményei kapcsán megbízható nyilvántartások álljanak rendelkezésre, így újabb lépést teheszünk a bérlői és társasházi képviselet magasabb szintje és a tulajdonosi ráfordítások és bevételek ingatlan szintű kimutathatósága felé.

Ezzel összhangban a 2014. évben bevezetett nyilvántartási- és folyamattámogatási rendszer használatával az iratkezelés, folyamatirányítás, ingatlan-nyilvántartás integrált szakrendszerei segítségével végeztük a lakás-helyiség állomány feladatait, és tovább folytatódott a korábban átvett pénzügyi nyilvántartások adatainak ellenőrzése és aktualizálása, valamint a kapcsolódó iratállomány és dokumentáció digitalizálása és fizikai rendezése.

Emellett 2020. évben is folytatódott az ingatlanok alapvető műszaki jellemzőinek, valamint az ezeket tartalmazó nyilvántartásoknak a felülvizsgálata és szükség szerinti módosítása (alaprajzi, területi adatok, műszaki állapot rögzítése).

2020. évben tulajdonosi felkérésre 3 helyiség és 1 lakás került a nyilvántartásunkba. Így az év közbeni változások (tulajdonos általi értékesítések) eredményeként, összesen 452 db lakásnál és 553 db helyiségnél látta el a Zrt. a bérbeadói műszaki és adminisztrációs feladatokat.

A Zrt. folyamatosan végzi az önkormányzati lakások és helyiségek teljes körére vonatkozóan az önkormányzati (és az át nem szerződött BUDÉP) bérbeadójú bérlők részére a számlázási feladatokat és a bérlőanalitika vezetését, az ezekhez kapcsolódó kimutatások és igazolások készítését, beleértve a bérlők egyenlegkiközlését és az ezzel kapcsolatos folyamatos egyeztetéseket.

2020-ban is folyamatosan elláttuk a korábban bevezetett, a lakás-helyiség állománnyal kapcsolatos havária- vagy hasonló, sürgős beavatkozást és tulajdonosi képviseletet igénylő esetekre biztosított 24 órás ügyeleti szolgáltatásunkat.

2020. évben a kizárólagos önkormányzati tulajdonú házakban végzett **jelentősebb, 500.000,- Ft-ot meghaladó összegű felújítások, karbantartások:**

- Frankel L. út 50-52.: szennyvíz szivárgás feltárása, javítása, udvari víz csatorna vezeték cseréje
- Lajos utca 18-20./Bécsi út 17-21. Társasház: I. em. 16., II. em. 6., II. em. 7. és IV. em. 1. alatti lakások bérbeadás előtti felújítási/karbantartási munkái
- Ürömi u. 17.: 2 db kémény tetőn kívüli átépítési munkái, tetőjárda kiépítése, fszt. 3. lakáshoz tartozó kémény bélelése
- Váry köz 9.: tetőfelújítás, lécek és szarufák cseréje, tetőkibúvó, tetőjárda kiépítése, fszt. 3. lakáshoz tartozó kéménybélelés komplett

2020. évben a vegyes tulajdonú társasházakban önkormányzati tulajdonban végzett **jelentősebb, 500.000,- Ft-ot meghaladó összegű felújítások, karbantartások:**

- Felső Zöldmáli út 83. fszt. 2.: 2 járatú kémény tetőn kívüli javítása
- Liphay u. 10. (Frankel L. út 9.) pince: utcafronton párkányjavítási munkák elvégzése

2020. évben az önkormányzati kezelésben lévő ingatlanokon végzett **jelentősebb, 500.000,- Ft-ot meghaladó összegű felújítások, karbantartások:**

- Józsefhegyi út 15.: tetőjavítás, lécek és szarufák cseréje

### **1.2.2 Intézményi közétkeztetés nyilvántartásával és adminisztrációjával kapcsolatos feladatok**

A feladatok 2011-es átvételét követő évekhez hasonlóan 2020. évben is folyamatosan elláttuk az oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi intézmények közétkeztetési adminisztrációjával kapcsolatos, terjedelmében 2020-ban is bővülő feladatokat.

Amíg a közétkeztetés gazdasági adminisztrációs rendszerével kapcsolatos feladatok 2020-ban is a korábbi évekhez hasonlóak voltak, addig az ügyfélszolgálati tevékenység az előző évekhez képest tovább bővült.

Változatlan célok és elvárások voltak 2020-ban is:

- a közétkeztetési szolgáltatás egységes adatbázisra épülő informatikai támogatása,
- a közétkeztetési adminisztráció folyamatainak egységes lebonyolítása az intézményekben,
- a közétkeztetési szolgáltatásokhoz igénybevett **szállítói szolgáltatások díjának ÁFA tartalma jelentős arányú visszaigényelhetőségének biztosítása** (amely adagszám alapú analitikával és az adagszámok belső szabályzat szerinti megbontásával biztosítható).

Tovább folytatódott a – korábban 15 iskolai gazdasági ügyintéző által végzett, és a Zrt-nél központosítva újraszervezett – adminisztrációs és ügyfélszolgálati feladatok ellátása az étkezési csoportnál, éves szinten összesen 3,0 fős statisztikai létszámmal.

2020-ban a korábbi években bevezetett iMenza rendszer kiterjesztésre került az óvodákra is, beleértve az ehhez szükséges rendszerfejlesztéseket és adatmigráció lebonyolítását.

A járványügyi helyzet szükségessé tette, hogy a szeptemberi beiskolázási időszakban a közétkeztetés szülői megrendeléséhez szükséges, korábban nagyrészt személyes, papír alapú regisztráció, adategyeztetés lebonyolíthatósága érdekében az iMenza rendszeren keresztül elektronikus regisztrációs és adategyeztető felületet fejlesszünk le és vezessünk be, így 2020-ban már ezen az új, online felületen tudták a leendő elsősök (és iskolaváltók) szülei a közétkeztetéshez szükséges adataikat feltölteni.

A központosított közétkeztetési ügyfélszolgálat a korábbi, közel 4.500 iskolás mellett 2020. november 1-től 1.800 óvodás közétkeztetésével kapcsolatos kérdéseiben és ügyintézésében is a szülők rendelkezésére áll, jelenleg változatlan személyi létszám mellett.

A korábban bevezetett iMenza rendszer legfontosabb szolgáltatásai:

- elektronikus kommunikáció bevezetése a rendszerbe regisztrált 4.500, közétkeztetésben részt vevő iskolás gyermek szüleivel,
- elektronikusan hozzáférhető számla a közétkeztetés térítési díjáról,
- a korábbi fizetési módok (egyéni átutalás, sárga csekkes fizetés) mellett és helyett elektronikus fizetési módok előtérbe helyezése (webes bankkártyás fizetés – devizában kibocsátott bankkártyával is –, valamint POS terminálos közvetlen bankkártyás fizetési lehetőség biztosítása).

Fent részletezett rendszerbe lettek beintegrálva 2020 októberében az óvodákban étkező gyermekek számláival kapcsolatos szolgáltatások.

2020. évben az étkeztetési számlák 98 %-át a szülők valamely elektronikus fizetési móddal vagy átutalással (beleértve az elektronikus utalást is) teljesítették, és mindösszesen csak 2 %-ban az ún. „sárga csekk”-kel. Az elektronikus fizetési módok közül az online bankkártyás fizetés aránya 80 %, egyéni utalás 16 %, a POS terminálos bankkártyás fizetésé pedig 2 %.

Az iMenza harmadik fő szolgáltatása az iskolai étkezési jogosultság ellenőrző rendszer, amely egyedi, megszemélyesített chippel ellátott kulcstartókkal és az étkeztető menzákon felszerelt olvasóterminálokkal teszi lehetővé az iskolai étkezési jogosultságok ellenőrzését és a ténylegesen igénybevett étkezések nyomon követését.

A járványügyi helyzet miatt bevezetett távolléti oktatás, illetve az óvodák átmeneti bezárása ellenére a 2020-ban kiállított számlák darabszáma 86 %-a volt az előző évinek, így **2020-ban** a közétkeztetési adminisztráció során **több, mint 76 ezer számla** egységes rendszerben történő kiállítását, tételes ellenőrzését és ÁFA-, valamint vevőanalitikájának vezetését végeztük el az előző évi 88 ezerrel szemben. A szolgáltatást havonta rendszeresen igénybe vevő, 2020-ban több, mint **5.100** gyermek részére (óvodák: 1.456 fő; iskolák egyszeri – 1.463 fő –, illetve háromszori – 2.227 fő – étkezéssel), a bölcsődék saját konyhaszolgáltatását bele nem számítva **2 millió 152 ezer adag étel** került tálalásra és képezi a tételes elszámolás és nyilvántartás alapját. Ez a volumen az előző évi összadagszám 68 %-át tette ki.

A rövid határidővel bezárt intézmények, és a már korábban megrendelt étkeztetések miatt jelentős mennyiségű korrekciós és sztornó számlát is ki kellett állítani, ezért kisebb mértékben csökkent (14 %-kal) a tavalyihoz képest a kiállított számlamennyiség az adagszámok csökkenéséhez (32 %) viszonyítva.

Az adagszám alapú, tételes ÁFA analitika eredményeként (az előző évi bázishoz képest a járványügyi helyzet miatti volumencsökkenéssel arányosan) **2020-ban több, mint 66 millió forint ÁFA visszaigénylési lehetősége nyílt meg az Önkormányzatnak**, amely jelentős megtakarítást jelentett.

### **1.2.3 Létesítménygazdálkodási szolgáltatások**

#### **A. Önkormányzati irodaház és ügyfélszolgálati iroda üzemeltetése**

A 2011 januárjától a Társaság telephelyeként és irodájaként működő Felső Zöldmáli út 128-130. alatti irodaházban a Zrt. saját munkaszervezete, és a 2013 év szeptemberétől az épületbe átköltözött BUDÉP Kft. részére végzünk folyamatosan üzemeltetési szolgáltatást. A Társaság úgyszintén ellátja saját szervezete számára is a Felső Zöldmáli úti irodaépület, valamint a Keleti Károly utca 15/a. sz. alatti önkormányzati helységben működő saját ügyfélszolgálatainak üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat.

Az üzemeltetés során a járványügyi védekezés miatti többlet takarítási, fertőtlenítési, illetve megelőző intézkedések, anyagfelhasználás (cseppvédő plexifalak, kézfertőtlenítők, maszkok) kisebb mértékű költségnövekedést eredményeztek.

#### **B. Saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetése**

A Zrt. az Önkormányzat döntése alapján korábban végrehajtott – jelentős részben ingatlan apporttal történt – tőkeemelések által négy ingatlan tulajdonosa lett. (Budapest, II. kerület, Margit körút 47-49., a Frankel Leó út 7. és 9., valamint a Máriaremetei út 37. sz. alatti ingatlanok)

A Frankel Leó út 7-9-ben 2020. július 31-vel megszűnt az Önkormányzat Adó csoportjának működése, így a tulajdonossal megkötött bérleti szerződés alapján az előző évi 6.662 eFt bevételhez képest a Társaságnak csak 3.886 eFt bérleti díj bevétele származott, a Margit körúti Okmányirodát pedig a jogszabály biztosította használati lehetőségével élve a Kormányhivatal használta, amely ebbéli minőségében saját maga számára üzemeltette is az ingatlant.

A Máriaremetei úti ingatlan üzemeltetését és hasznosítását a Zrt. végezte. Az épület jelentős részét (a tetőtéri helyiségeket, a fszt-i helyiséget és eseti rendszerességgel a tanácstermet) a Kiss Zenede Művészeti Alapítvány veszi bérbe zeneoktatási tevékenységre. A fennmaradó területeken a Zrt. 2020-ban is biztosította a Pesthidegkúti részönkormányzat által igénybe vett helyiségek használatát. Zeneiskolát működtető bérlőnk részére – működőképessége fenntartása érdekében – oktatási tevékenységének korlátozása időszakára az önkormányzat bérlőit megillető kedvezményhez hasonló nagyságrendű bérleti díj kedvezményt biztosítottunk, mely a 100%-os bérleti díjhoz képest 535 eFt bevétel elmaradást eredményezett.



A Zrt. által finanszírozott üzemeltetési feladatok mellett a Társaság gazdálkodását terhelték a fenti ingatlanok tulajdonosi költségei (időarányos értékcsökkenési leírás, biztosítás, építményadó).

#### **1.2.4 Lakossági szolgáltatások**

##### **A. II. Kerület Kártya program működtetése**

A Társaság 2020-ban is folytatta a 2010. évben indult, és időközben kártyacsaláddá bővített II. Kerület Kártya program működtetését. A rendszer ügyfélszolgálati, technikai és informatikai hátterének működtetése során az alapkártya és a Kerület Kártya Plusz mellett a korábban bevezetett, a kerületben tanulók és kerületi diákok által díjmentesen igényelhető Ifjúsági II. Kerület Kártya kiállítás is folytatódott.

2020-ban a 2019-es, kerületi uszoda megnyitása miatt 3.299 db-os kiugró kártyaszámot hozó évet megelőző, és reális bázisnak tekinthető 2018. évi kártyakiadáshoz képest az 32 %-kal több, 881 új Kerület Kártyát állítottunk ki, a pandémiás helyzet miatti személyes kártyakiadás közel 4 hónapnyi szüneteltetése ellenére is, míg a hosszabbítások száma nagyságrendileg – a reális összehasonlítási alapot jelentő – 2018. évihez hasonlóan alakult (423 db).

Jelentős csökkenés az Ifjúsági Kártyák kiállításában következett be: a távolléti oktatás, a közvetlen szülői / iskolai regisztrációs lehetőségek hiánya, valamint a kártyafelhasználás korlátozott lehetőségei miatt, ezekből 108 darabot állított ki ügyfélszolgálatunk. Az összesen kiállított vagy meghosszabbításként kiadott új kártyák száma a teljes kártyacsalád esetében összesen 1.417 db volt.

A II. Kerület Kártya térítési díj ellenében igényelhető, így az ezzel kapcsolatos pénzügyi adminisztráció feladatait 2020-ban is folyamatosan elláttuk. Az új elfogadóhelyek csatlakozása, a hálózat aktualizálása, egyes, megszűnt elfogadópartnerek törlése eredményeként jelenleg a Kerület Kártya kerületi elfogadóhelyeinek száma 176. A kártya elektronikus funkcióira épülő szolgáltatások a (közforgalom elől egyébként elzárt) Széher úti Szent Ferenc játszótér területére és a Pokorny József Sport- és Szabadidőközpont kutyás agilitás parkjába belépési lehetőség biztosítása.

A járványügyi helyzet miatt a kihelyezett Kerület Kártya ügyfélszolgálattal kitelepülő rendezvények jelentős része elmaradt, de 2020 őszén jelen tudtunk lenni kártyakiadó ponttal a Pesthidegkúti Művészeti Fesztiválon és a Hidegkúti Sportágválasztó Napon a Pokorny Sportcentrumban.

2020-ban – az előző évekhez képest még kevesebb igényléssel – továbbra is elvégeztük a II. Kerület Kártyával azonos rendszerben, de elkülönült jogosultsági és nyilvántartási alapokon (a Humánszolgáltatási Igazgatóság Ellátási Osztályának határozatai alapján) kiállított igazolványok elkészítését, a kedvezményes élelmiszervásárlásra jogosító „Kerület Kártya Plusz” programban. Társaságunk a rendszer szolgáltatásaival kapcsolatos üzemeltetési tevékenységet, a rendszer működtetését és a kártyák kiállítását végezte.

## **B. Közterületi WI-FI üzemeltetése**

A Közterületi WI-FI internet szolgáltatás létesítésére és üzemeltetésére vonatkozó szerződése alapján a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2020-ban is biztosította a korábbi években kiépített ingyenes, közterületi WI-FI szolgáltatás üzemeltetését és ügyféltámogatását. A szolgáltatás összesen 6 helyszínen állt rendelkezésre: a Mechwart ligetben, a Lövőház utca Káplár utcától a Fény utcai kereszteződésig tartó szakaszán, a Bánffy György emlékparkban és villamos végállomáson, a Vérhalom téren, a Panoráma Sportcentrum és a Pokorny Sportcentrum területén. A járványügyi korlátozó intézkedések tavaszi időszakában az általános kijárási korlátozások miatt a szolgáltatást 3 hónapra szüneteltettük költségmegtakarítási célból minden helyszínünkön. A szolgáltatást a fenti helyszíneken összesen közel 20.600 alkalommal, bejelentkezésenként átlagosan 37 percig használták a hálózatra bejelentkezők. (A rendszer korábbi műszaki megújítása és az egységes háttérszolgáltatóra áttérés eredményeként az értéknövelt WifiZone szolgáltatás a regisztrált felhasználóknak nem csak városrészünkben, de kerületünkön kívül, a város több pontján is automatikus csatlakozási lehetőséget biztosít a többi WifiZone WI-FI hálózathoz. A kerületi rendszer a II. Kerület Kártyával rendelkezőknek hosszabb ideig történő napi használatot biztosít.)

A rendszer – a korábban WiFi4EU pályázaton elnyert támogatásból – újabb területekre is kiterjeszthető, mely bővítés megvalósítási határidejét a forrást biztosító európai úniós szervezet meghosszabbította a járványügyi helyzet miatt.

## **C. Közterületi bejelentő rendszer és ügyfélszolgálat**

2020-ban is folytatódott a 2011 áprilisától a Zrt. közreműködésével nyújtott e-környezet internetes bejelentő rendszer telefonos és személyes diszpécseri feladatait integráló lakossági ügyfélszolgálati tevékenység.

A bejelentő rendszer (egységes internetes felületen, hétköznapi személyesen és telefonon, hétvégén telefonügyelettel működő szolgáltatás) egy helyen, és központi elérhetőséggel biztosítja az eltérő kerületi önkormányzati irodák és fővárosi társaságok illetékességébe tartozó közterületi és környezeti problémák, javaslatok helyszínről történő bejelentési lehetőségét, és a bejelentésekre tett intézkedések nyomán követhetőségét. Az év folyamán folytatódott a koordinált együttműködés a célját tekintve hasonló közterületi problémák nyomán követésére szakosodott, önkéntesek által működtetett Járókelő portállal is. A járványhelyzet ellenére a rögzített bejelentések száma (935) 18 %-kal haladta meg az előző évit, és ezen belül is a járókelős bejelentések rögzítése 47 %-kal nőtt, egyedül a személyes / telefonos bejelentések mutattak 35 %-os csökkenést az előző évihez képest.

A Zrt. Keleti Károly utca 15/a. sz. alatti székhelyén (mozgáskorlátozottak bevonásával megtervezett és kivitelezett, mind ügyfél-, mind pedig dolgozói szempontból akadálymentes ügyfélszolgálati irodájában) 2011-től működik a II. Kerület Kártyával kapcsolatos ügyintézés, a közterületi bejelentő rendszer bejelentéseinek fogadása, a közterületi WI-FI ügyfélszolgálat, a Budai Polgár lakossági apróhirdetéseinek felvétele. Utóbbi szolgáltatás a személyes ügyfélfogadás kényszerű átmeneti szüneteltetése miatt 32 %-kal maradt el az előző év forgalmától. 2018 áprilisában az irodában bevezetésre került az iskolai közétkeztetés térítési díjának a POS terminálos bankkártyás befizetési lehetősége, mely így

Bel-Budán is lehetővé tette a térítési díj közvetlen bankkártyás fizetéssel való kiegyenlítését a szülők részére.

### 1.3 A Társaság főbb adatai

Társaság neve:	II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Társaság rövid neve:	II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Székhely:	1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a.
Telephely:	1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
Telefon/fax szám:	06-1-5999-060 / 06-1-5999-061
Honlap:	<a href="http://www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto">www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto</a>
E-mail:	<a href="mailto:info@vf2.hu">info@vf2.hu</a>
Adószám:	14821888-2-41
Statisztikai számjel:	14821888-7490-114-01
Cégjegyzékszám:	01-10-046405
Főtevékenység:	74.90 Máshova nem sorolt egyéb szakma, tudományos, műszaki tevékenység
Alapító okirat ügyvédi ellenjegyzésének kelte:	2009. június 25.
Cégbírósági benyújtás kelte:	2009. június 29.
Cégbírósági bejegyzés kelte:	2009. július 14.
Bankszámla száma:	Raiffeisen Bank Zrt. 12010271-01175298-00100006 12010271-01175298-00200003 elkülönített (Közfoglalkoztatottak bérköltségére)
Cégjegyzésre jogosult:	dr. Tas Krisztián vezérigazgató Anyja neve: Csipes Kornélia Lakcím: 1024 Budapest, Buday László u. 8/b.
Alaptőke:	584.000.000 Ft 584 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű dematerializált törzsrészvény

Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – 100% 1024 Budapest, Mechwart liget 1. szavazati arány: 100%
Igazgatóság tagjai:	A Társaságnál igazgatóság kinevezésére nem került sor, az igazgatóság jogait a Ptk. 3:283. §-a alapján az Alapító okiratban foglaltak szerint a vezérigazgató gyakorolja.
Felügyelőbizottság tagjai: (2019. december 1-től)	Besenyei Zsófia, elnök Lakcím: 1025 Budapest, Szeréna út 2/a 1.  Mathauser András Lajos, tag Lakcím: 1065 Budapest, Lázár utca 10. II. em. 9.  Legény Béla, tag Lakcím: 1014 Budapest, Úri utca 47. I. em. 1.
A Társaság könyvvizsgálója:	COOPSALDO Könyvvizsgáló és Ügyviteli Szolgáltató Kft. Cím: 2092 Budakeszi, Hársfa u. 1. MKVK nyilvántartási szám: 000078  Személy szerint: Csizmánné Bogdán Ágnes Lakcím: 2092 Budakeszi, Hársfa u. 1. MKVK tagsági szám: 007237

## 2 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. SZERVEZETÉNEK BEMUTATÁSA

### 2.1 Speciális törvényi környezet

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság, ezért működését – a magántulajdonú gazdasági társaságokra vonatkozó jogszabályokon túlmenően – további jogszabályok is meghatározzák.

#### **Törvény**

- 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól
- 2011. évi CXCV. törvény az államháztartásról
- 2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről
- 2009. évi CXXII. törvény a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről
- 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról

#### **Kormányrendelet**

- 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről
- 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról

#### **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének rendeletei**

- 24/2019. (XI.18.) önkormányzati rendelet a Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsnokok feladatköréről
- 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről

### 2.2 A Városfejlesztő szervezete

A Társaság munkaszervezetét a Vezérigazgató irányítja. A Társaság 2020. éves működését 22 fő munkavállalóval kezdte (ezen felül 4 fő volt szülési szabadságon). A Társaság központi adminisztrációját ellátó munkavállalók közül 1 fő munkaviszonya április hónapban megszűnt, október hónapban viszont visszajött 1 fő szülési szabadságról. A lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos pénzügyi feladatokat ellátó csoportból 2021. év elején 1 fő szülési szabadságra fog menni, így az ő feladatainak ellátása érdekében 2020. november végén 1 fővel bővült a csoport létszáma. A Keleti Károly utcai irodában ellátott ügyfélszolgálati tevékenységet teljes évben 1 fő teljes és 3 fő részmunkaidős foglalkoztatásával végeztük. 2020. december 31-én 23 fő volt az állandó alkalmazotti létszám. Az év teljes időszakára vonatkozóan a be- és kilépések időpontjainak figyelembe vételével számított átlagos statisztikai létszám 22 fő (19 fő szellemi, 3 fő fizikai<sup>1</sup>).

<sup>1</sup> A KSH besorolási rendszere a társasházkezelői munkakört is fizikai állományúnak tekinti.

A Társaságnál 3 fős felügyelőbizottság működik.

## Speciális foglalkoztatási programok

### Közfoglalkoztatási program

A megváltozott munkaerőpiaci helyzet miatt az előző évhez hasonlóan 2020-ban sem foglalkoztattunk ilyen státuszban munkavállalót. (A megelőző években a Zrt-nél foglalkoztatott munkatársak közül korábban két fővel határozatlan munkaviszonyt létesítettünk, akik jelenleg is a Társaság munkatársai.)

A munkaerőpiaci változások miatt korábbi formájában a program továbbra sem folytatható, így ezt a jelenlegi folyamatok és feltételrendszer mellett nem is tervezzük.

### Foglalkoztatási rehabilitációs program

A Társaság által 2010-től a Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központjával (MEREK) együttműködésben megkezdett, és az elmúlt években önállóan folytatott foglalkoztatási programban a kerületi ügyfelek kiszolgálásában legtöbb tapasztalatot és jártasságot szerzett, legkiemelkedőbb munkatársakat a Zrt. saját munkavállalóiként megtartottuk, így a sikeres, – és a korábban is több fogyatékos és megváltozott munkaképességű ember nyílt munkaerőpiacon elhelyezkedését eredményező – program továbbra is folytatódhatott, az év végén 3 megváltozott munkaképességű munkatárssal.

*(A program 2010-ben a Bel-Buda Funkcióbővítő beruházás fejlesztéseit bemutató információs pontokkal indult, később pedig a II. Kerület Kártya rendszer kártyakiadó pontjainak működtetésével folytatódott. 2011-től a Városfejlesztő akadálymentessé alakított Keleti Károly utcai lakossági ügyfélszolgálatán változó számú, de legfeljebb öt mozgáskorlátozott munkatárs vett részt a rehabilitációs programban, munkájukkal minőségi szolgáltatásokat nyújtva kerületünk polgárai számára a közterületi bejelentő rendszer és a II. Kerület Kártya ügyfélkapcsolati feladatainak ellátása során. A Budai Polgár lakossági apróhirdetéseinek felvétele is az ügyfélszolgálaton történik.)*

A program újszerű megoldásai miatt a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2015-től háromszor is elnyerte a „Fogyatékoságbarát Munkahely” elismerést, legutoljára 2018. év decemberében.

A program jelentősége és eredményei köteleznek bennünket a megkezdett munka folytatására, programunk lehetőségek szerinti bővítésére, továbbá a programban rejlő, más munkáltatók által is hasznosítható lehetőségek minél szélesebb körben ismertetésére, beleértve tapasztalataink megosztását, és a program más munkáltatók, a szakma, illetve a közvélemény számára történő bemutatását. 2020 májusában részt vettünk – a fogyatékkal élő emberek elhelyezkedését támogató – Kézenfogva Alapítvány által megrendezett foglalkoztatásjogi online workshopon. Júliusban helyszínt biztosítottunk az Alapítvánnyal közösen megtartott „próba munkanapnak”, ahol munkatársainkkal látás- és mozgássérült fiataloknak biztosítottunk gyakorlati pályaeorientációs tapasztalatokat, októberben pedig részt vettünk az Alapítvány pályaeorientációs workshopján.

### 3 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2020. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2020. évi gazdálkodási eredményét tervadatok, illetve tényadatok vonatkozásában az 1. sz. *melléklet* tartalmazza.

#### 3.1 Bevételek alakulása

A bevételek az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Értékesítés nettó árbevétele	433.683 eFt	399.748 eFt
Egyéb bevétel	0 eFt	192 eFt
<u>Pénzügyi bevétel</u>	<u>8 eFt</u>	<u>6 eFt</u>
Bevételek összesen	433.691 eFt	399.946 eFt

Az egyes tevékenységek által elért nettó árbevételek 2 tevékenység kivételével a tervek szerint alakultak. A közterületi WI-FI üzemeltetése kapcsán az elmúlt években megnövekedett költségekhez igazodó megbízási díj növekedéssel terveztünk, végül a szerződés nem került módosításra. Az ingatlan bérbeadásból származó bevétel alacsonyabb szintje alábbiakból adódik:

- a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérleti szerződése 2020. július 31. napjával megszűnt, az év hátralevő részében az ingatlan nem került bérbeadásra;
- a COVID-19 miatt a Kiss Zenede év közben a zeneoktatást időszakonként csak korlátozottan, vagy egyáltalán nem tudta végezni, ezért 2020. április – augusztus, illetve 2020. november – december időszakban csökkentett bérleti díjat érvényesítettünk felé.

A II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokhoz és helyiségekhez kapcsolódó költségek 27.755 eFt-tal alacsonyabb összegben realizálódtak, így a tervezetthez képest ennyivel kevesebb összeg került az Önkormányzat részére továbbszámlázásra.

Egyéb bevétellel nem terveztünk, a ténylegesen realizált bevétel káreseményhez köthető biztosítói kártérítésből, illetve kötbérből adódik.

A bankszámlán lévő pénzeszközök után fizetett banki kamat jelenik meg – terv és tény szinten is – a pénzügyi bevételek között.

### 3.2 Költségzaldálkodás

A költségek és ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Anyagjellegű ráfordítás	291.475 eFt	261.446 eFt
Személyi jellegű ráfordítás	124.035 eFt	120.324 eFt
Értékcsökkenési leírás	9.016 eFt	8.419 eFt
Egyéb ráfordítás	8.226 eFt	8.267 eFt
<u>Pénzügyi ráfordítás</u>	<u>0 eFt</u>	<u>0 eFt</u>
Költségek, ráfordítások összesen	432.752 eFt	398.456 eFt

Az anyagjellegű ráfordítás 30.029 eFt-tal alacsonyabb összegben realizálódott a tervhez képest. Ebből 28.388 eFt a továbbszámlázott szolgáltatásokhoz (II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek kezelése, valamint Frankel Leó út 7-9. sz. alatti ingatlan bérbeadása) kapcsolódott. A Társaság a tervhez képest jelentősebb megtakarításokat ért el a karbantartási költségek és a megbízási díjak vonatkozásában, míg az üzemeltetési díj és az egyéb igénybevett szolgáltatás a tervezetthez képest magasabb összegben realizálódott.

Elmaradt díjemelések miatt 675 eFt karbantartási költséget takarítottunk meg. 2020. október 1-től mind az óvodák, mind az iskolák vonatkozásában egységesen kezelt iMenza rendszer (közétkeztetés) díja már nem a karbantartások között, hanem a bérleti díjak között jelent meg. A megbízási díjak megtakarítása tervezett, de végül igénybe nem vett szolgáltatásokhoz kapcsolódik. Az egyéb anyagköltség között kerül elszámolásra A közétkeztetési jogosultság ellenőrző rendszerhez tartozó ún. kulcstartók, illetve a II. Kerület Kártya beszerzések díja. A COVID-19 miatt mind kulcstartóból, mind Kerület Kártyából kevesebbet szereztünk be, ez okozza a tervezetthez képesti költségcsökkenést. Az üzemeltetési költségek magasabb összege a 2020. augusztus 1-jétől megüresedő Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlanok közös költségéből adódik. A Margit-negyed Revitalizációs Program keretében az év végén már előkészítő munkálatokat végeztünk, ingatlanfotózással összefüggésben 600 eFt egyéb igénybevett szolgáltatási díj került elszámolásra.



A továbbszámlázott szolgáltatások értéke az alábbiak szerint alakult 2020-ban:

megnevezés	terv	tény
Felső Zöldmáli úti irodaház üzemeltetéséhez kapcsolódóan	667 eFt	610 eFt
Frankel Leó út 7-9. üzemeltetéséhez kapcsolódóan	1.416 eFt	826 eFt
lakás- és helyiségkezeléshez kapcsolódóan	234.433 eFt	206.693 eFt
<i>ebből: áram</i>	<i>696 eFt</i>	<i>1.397 eFt</i>
<i>gáz, távhő, fűtés*</i>	<i>1.765 eFt</i>	<i>13.036 eFt</i>
<i>víz, csatorna, köztisztaság</i>	<i>5.680 eFt</i>	<i>5.606 eFt</i>
<i>közös költség*</i>	<i>146.106 eFt</i>	<i>137.106 eFt</i>
<i>társasházi felújítás</i>	<i>13.232 eFt</i>	<i>22.021 eFt</i>
<i>üzemeltetési költség</i>	<i>14.387 eFt</i>	<i>9.932 eFt</i>
<i>karbantartás</i>	<i>40.795 eFt</i>	<i>16.929 eFt</i>
<i>felújítás</i>	<i>9.410 eFt</i>	<i>666 eFt</i>
<i>beruházás</i>	<i>2.362 eFt</i>	<i>0 eFt</i>
<b>összesen:</b>	<b>236.516 eFt</b>	<b>208.129 eFt</b>

*\*a társasházi albetétekre a társasházaknak fizetett fűtési díj a közös költség soron került tervezésre, míg a tényadatok számviteli elszámolása a gáz, távhő, fűtés soron történt meg 11.033 eFt összegben*

A 2020. évi bérköltség a tervezettek szerint alakult.

A személyi jellegű egyéb kifizetések között megjelenik a – cafeteria rendszer keretében nyújtott – béren kívüli juttatások összege, illetve a munkavállalók részére megtérített munkába járás költsége, valamint a saját gépjármű üzleti célú használatának költségtérítése a tervadatok és a tényadatok vonatkozásában is. A Társaság 2020. évben a tervhez képest 600 eFt-ot meghaladóan takarított meg reprezentációs költséget, viszont ezen a soron jelenik meg – az előfordulás és az összecszerűség bizonytalanságára tekintettel nem tervezett tételek, úgymint – a beteg-szabadságra elszámolt 628 eFt, a munkavállalók részére biztosított szemüvegre elszámolt 197 eFt, melyek összességében minimális költségnövekedést eredményeztek a tervhez képest.

A Társaság jelentős bérjárulék megtakarítást ért el, köszönhetően, hogy a megváltozott munkaképességű személyek után a munkáltató szociális hozzájárulási adó és szakképzési hozzájárulás kedvezményben részesül, illetve 3 munkavállaló egész évben nyugdíj mellett került foglalkoztatásra, s így nem kellett utánuk sem szociális hozzájárulási adót, sem szakképzési hozzájárulást fizetni.

Az ügyviteli rendszerünk második üteme (gazdasági modul bevezetése) a koronavírus járvány miatt egyéb területen jelentkező többletfeladataink miatt nem valósult meg.

Az egyéb ráfordítások döntő része az adók, hozzájárulások (iparüzési adó, építményadó, cégautóadó, gépjárműadó, le nem vonható ÁFA, innovációs járulék, klímavédelmi felületei díj).

### 3.3 Eredmény alakulása

Az egyes eredménykategóriák az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Működési eredmény	9.156 eFt	9.560 eFt
Egyéb eredmény	-8.226 eFt	-8.076 eFt
<u>Pénzügyi eredmény</u>	<u>8 eFt</u>	<u>6 eFt</u>
Adózás előtti eredmény	938 eFt	1.490 eFt

### 3.4 Likviditás, pénzgazdálkodás

A Társaság működésére 2020. évben kizárólag a realizált árbevétel nyújtott fedezetet. A Zrt. árbevételei lehetővé tették, hogy működési költségeit folyamatosan fedezni tudja, illetve fizetési kötelezettségeinek az év során határidőben eleget tudjon tenni.

Az korábbi évek gazdálkodási eredményei 2020. évben lehetővé tették 38 millió Ft osztalék kifizetését. Az osztalékfizetés jelentősen csökkentette a Társaság pénzállományát, azonban likviditásán nem változtatott.

### 3.5 Saját tőke alakulása

A Társaság jegyzett tőkéje 2020. év folyamán nem változott, összetétele az alábbiak szerint alakult:

pénzbeli hozzájárulás		38.000 eFt
ingatlan apport		546.000 eFt
1027 Budapest, Frankel Leó út 7.	13489/0/A/2	
1027 Budapest, Frankel Leó út 9.	13490/0/A/53	
1028 Budapest, Máriaremetei út 37.	50048	
1024 Budapest, Margit krt. 47-49.	13286/0/A/2	
1024 Budapest, Margit krt. 47-49.	13286/0/A/3	

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. saját tőkéje meghaladja a jegyzett tőke összegét, így a működés során minden – tőkére és tőkeszerkezetre vonatkozó – törvényi előírásnak megfelelünk.

	terv	tény
Jegyzett tőke	584.000 eFt	584.000 eFt
Tőketartalék	-	-
Lekötött tartalék	-	-
Eredmény tartalék	2.586 eFt	2.586 eFt
Értékelési tartalék	-	-
<u>Adózott eredmény</u>	<u>158 eFt</u>	<u>770 eFt</u>
<b>Saját tőke</b>	<b>586.744 eFt</b>	<b>587.356 eFt</b>

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**  
2020. évi terv és tény adatok

adatok: Ft

EREDMÉNY TÉTELEK	2020. év terv	2020. év tény	Eltérés
<b>BEVÉTELEK RÉSZLETEZÉSE</b>			
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>433 682 576</b>	<b>399 748 356</b>	<b>-33 934 220</b>
<i>közéktetetés lebonyolítása</i>	34 830 000	34 830 000	0
<i>ügyfélszolgálat</i>	25 200 000	25 200 000	0
<i>közterületi WI-FI</i>	3 600 000	900 000	-2 700 000
<i>lakás, helyiség kezelés</i>	122 139 000	122 139 000	0
<i>saját tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos árbevétel</i>	9 473 345	6 641 469	-2 831 876
<i>Felső Zöldmáli út üzemeltetés</i>	63 840	63 840	0
<i>társasházkezelés</i>	1 620 000	1 620 000	0
<i>továbbszámlázott szolgáltatás árbevétele</i>	236 516 391	208 114 047	-28 402 344
<i>egyéb árbevétel</i>	240 000	240 000	0
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>0</b>	<b>191 566</b>	<b>191 566</b>
<b>Pénzügyi bevétel</b>	<b>8 000</b>	<b>6 127</b>	<b>-1 873</b>
<b>RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE</b>			
<b>Anyag jellegű ráfordítás</b>	<b>291 474 938</b>	<b>261 445 323</b>	<b>-30 029 615</b>
<b>Anyagköltség</b>	<b>8 637 714</b>	<b>7 884 206</b>	<b>-753 508</b>
<i>energia</i>	2 810 280	2 330 512	-479 768
<i>irodaszer, nyomtatvány</i>	1 200 000	1 085 290	-114 710
<i>üzemanyag</i>	1 920 000	1 988 453	68 453
<i>tisztítószer</i>	336 000	405 647	69 647
<i>egyéb anyagköltség</i>	2 371 434	2 074 304	-297 130
<b>Igénybevett szolgáltatások</b>	<b>42 601 441</b>	<b>41 717 344</b>	<b>-884 097</b>
<i>karbantartási költség</i>	10 754 460	9 742 694	-1 011 766
<i>utazás, szállítás, rakodás, raktározás</i>	1 110 000	971 740	-138 260
<i>posta, telefon, Internet</i>	8 202 380	8 076 873	-125 507
<i>szakkönyv, hírlap, folyóirat</i>	200 000	120 377	-79 623
<i>bérelti díjak</i>	2 121 907	2 460 338	338 431
<i>hirdetés, reklám</i>	840 000	968 998	128 998
<i>megbízási díjak</i>	13 196 100	11 966 540	-1 229 560
<i>könyvvizsgálói szolgáltatás</i>	928 000	968 000	40 000
<i>oktatás, továbbképzés</i>	300 000	310 410	10 410
<i>üzemeltetési díj</i>	4 618 593	5 154 180	535 587
<i>egyéb</i>	330 000	977 194	647 194
<b>Egyéb szolgáltatás</b>	<b>3 719 392</b>	<b>3 715 099</b>	<b>-4 293</b>
<i>biztosítási díjak</i>	899 392	999 365	99 973
<i>bankköltségek</i>	2 780 000	2 697 734	-82 266
<i>egyéb szolgáltatások költségei</i>	40 000	18 000	-22 000
<b>Eladott áruk beszerési értéke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Továbbszámlázott szolgáltatás</b>	<b>236 516 391</b>	<b>208 128 674</b>	<b>-28 387 717</b>
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>124 034 915</b>	<b>120 324 914</b>	<b>-3 710 001</b>
<b>Béreköltség</b>	<b>97 165 560</b>	<b>97 313 290</b>	<b>147 730</b>
<i>bér, prémium, jutalom</i>	95 185 560	95 333 290	147 730
<i>tisztségviselők díja</i>	1 980 000	1 980 000	0
<b>Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>8 749 005</b>	<b>8 786 353</b>	<b>37 348</b>
<i>juttatások magánszemélyek részére</i>	7 553 384	7 694 415	141 031
<i>végkielégítés</i>	0	0	0
<i>egyéb</i>	210 000	210 000	0
<i>társaságot terhelő szja</i>	985 621	881 938	-103 683
<b>Bérfelrakások</b>	<b>18 120 349</b>	<b>14 225 271</b>	<b>-3 895 078</b>
<i>szociális hozzájárulási adó</i>	16 662 866	13 067 287	-3 595 579
<i>szakképzési hozzájárulás</i>	1 457 483	1 157 984	-299 499
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>9 016 600</b>	<b>8 418 612</b>	<b>-597 988</b>
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>8 225 886</b>	<b>8 267 464</b>	<b>41 578</b>
<i>értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke</i>	0	0	0
<i>iparűzési adó</i>	3 770 569	3 674 710	-95 859
<i>egyéb adók, illetékek, hozzájárulások, egyéb</i>	4 455 317	4 592 754	137 437
<b>Pénzügyi ráfordítás</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EREDMÉNY RÉSZLETEZÉSE</b>			
<i>összes bevétel</i>	433 690 576	399 946 049	-33 744 527
<i>összes költség és ráfordítás</i>	432 752 339	398 456 313	-34 296 026
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>938 237</b>	<b>1 489 736</b>	<b>551 499</b>
<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>780 643</b>	<b>720 000</b>	<b>-60 643</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>157 594</b>	<b>769 736</b>	<b>612 142</b>