

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 szám

## II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

1024 Budapest Keleti Károly utca 15. a.

### Éves beszámoló

a

**2022.01.01 - 2022.12.31**

üzleti évről

Budapest, 2023. május 11.



Marján Dávid  
vezérigazgató

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

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 szám

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
MÉRLEG  
2022.12.31

## MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
1.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18.sor)	547 650	551 611
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09.sorok)	324	525
3.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
4.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
5.	3. Vagyoni értékű jogok	324	525
6.	4. Szellemi termékek		
7.	5. Üzleti vagy cégérték		
8.	6. Immateriális javakra adott előlegek		
9.	7. Immateriális javak érték helyesbítése		
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17.sorok)	547 326	551 086
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	534 879	538 472
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 191	855
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9 427	11 657
14.	4. Tenyészállatok		
15.	5. Beruházások, felújítások	1 829	102
16.	6. Beruházásokra adott előlegek		
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése		
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28.sorok)		
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 tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
23.	5. Egyéb tartós részesedés		
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön		
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése		
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		

Keltetés: Budapest, 2023. május 11.

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 szám

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**  
**MÉRLEG**  
**2022.12.31**

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
29.	<b>B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53.sor)</b>	<b>71 127</b>	<b>63 170</b>
30.	<b>I. KÉSZLETEK (31.-36.sorok)</b>	82	100
31.	1. Anyagok		
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		
33.	3. Növéndék-, hízó és egyéb állatok		
34.	4. Késztermékek		
35.	5. Áruk	82	100
36.	6. Készletekre adott előlegek		
37.	<b>II. KÖVETELÉSEK (38.-45.sorok)</b>	<b>49 736</b>	<b>33 975</b>
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	691	
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	48 274	7 139
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
42.	5. Váltókövetelések		
43.	6. Egyéb követelések	771	26 836
44.	7. Követelések értékelési különbözete		
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
46.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52.sorok)</b>		
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés		
49.	3. Egyéb részesedés		
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek		
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete		
53.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55.sorok)</b>	<b>21 309</b>	<b>29 095</b>
54.	1. Pénztár, csekkek	330	372
55.	2. Bankbetétek	20 979	28 723
56.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sorok)</b>	<b>937</b>	<b>21 109</b>
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása		20 201
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	937	908
59.	3. Halasztott ráfordítások		
60.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56.sor)</b>	<b>619 714</b>	<b>635 890</b>

Keltezés: Budapest, 2023. május 11.

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 szám

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**  
**MÉRLEG**  
**2022.12.31**

**MÉRLEG Források (passzívák)**

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
61.	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71.sor)	588 076	587 949
62.	I. JEGYZETT TŐKE	584 000	584 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
65.	III. TŐKETARTALÉK		
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	3 355	4 076
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka		
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	721	-127
72.	E. Céltartalékok (73.-75.sorok)		
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre		
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		
75.	3. Egyéb céltartalék		

Keltetés: Budapest, 2023. május 11.

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 szám

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**  
**MÉRLEG**  
**2022.12.31**

**MÉRLEG Források (passzívák)**

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
76.	<b>F. Kötelezettségek (77.+82.+92.sor)</b>	<b>30 366</b>	<b>44 853</b>
77.	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81.sorok)</b>		
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
80.	3. Hátrasorolt köt.egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.szemben		
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
82.	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91.sorok)</b>		
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 kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		
90.	8. Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben		
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
92.	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104.sorok kiv.94.)</b>	<b>30 366</b>	<b>44 853</b>
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)	4 713	4 306
98.	5. Váltótartozások		
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		19 412
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		
101.	8. Rövid lej. köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.szemb.		
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	25 653	21 135
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete		
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
105.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-108.sorok)</b>	<b>1 272</b>	<b>3 088</b>
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása		131
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 272	2 957
108.	3. Halasztott bevételek		
109.	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.sor)</b>	<b>619 714</b>	<b>635 890</b>

Keltezés: Budapest, 2023. május 11.

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 szám

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
EREDMÉNYKIMUTATÁS  
2022.01.01 - 2022.12.31**

**"A"EREDMÉNYKIMUTATÁS  
(összköltség eljárással)**

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	409 338	468 441
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele		
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>409 338</b>	<b>468 441</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (03+/-04.)</b>		
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>1 937</b>	<b>1 236</b>
	Ebből: visszaírt értékvesztés		
05.	Anyagköltség	7 644	8 971
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	48 656	62 438
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	4 030	4 608
08.	Eladott áruk beszerzési értéke		
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	210 632	233 934
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>270 962</b>	<b>309 951</b>
10.	Béreköltség	99 340	120 556
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	9 557	8 973
12.	Bérbírlékok	13 445	13 467
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>122 342</b>	<b>142 996</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>6 969</b>	<b>4 583</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>9 545</b>	<b>11 624</b>
	Ebből: értékvesztés		
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+/-II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)</b>	<b>1 457</b>	<b>523</b>

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 szám

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
EREDMÉNYKIMUTATÁS  
2022.01.01 - 2022.12.31**

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS  
(összköltség eljárással)**

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	4	196
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		
	Ebből értékelési különbözet		
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>4</b>	<b>196</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése		
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		
	Ebből értékelési különbözet		
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)</b>		
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>4</b>	<b>196</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-A.+/-B.)</b>	<b>1 461</b>	<b>719</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>740</b>	<b>846</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-C.-X.)</b>	<b>721</b>	<b>-127</b>

Keltezés: Budapest, 2023. május 11.

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

## Kiegészítő melléklet

2022. év

2022.01.01 – 2022.12.31

Kelt: Budapest, 2023. május 11.



---

Harján Dávid  
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> .....	14
2.2	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	15
2.2.1	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i> .....	15
2.2.2	<i>Egyéb bevételek</i> .....	16
2.2.3	<i>Anyagjellegű ráfordítások</i> .....	16
2.2.4	<i>Személyi jellegű ráfordítások</i> .....	17
2.2.5	<i>Értékcsökkenési leírás</i> .....	18
2.2.6	<i>Egyéb ráfordítások</i> .....	18
2.2.7	<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i> .....	18
2.2.8	<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i> .....	19
2.2.9	<i>Lényeges ügyletek bemutatása</i> .....	19
2.2.10	<i>Kivételes nagyságú, illetve kivételes előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások bemutatása</i> .....	19
2.3	Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése.....	21
2.3.1	<i>Eszközök értékének és összetételének alakulása</i> .....	21
2.3.2	<i>Források értékének és összetételének alakulása</i> .....	21
2.3.3	<i>Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata</i> .....	22
2.3.4	<i>Pénzügyi helyzet vizsgálata</i> .....	22
3	TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	24
3.1	Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok.....	24
3.2	Foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége, személyi jellegű kifizetése.....	24
3.3	A vezető tisztségviselőkkel, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjaival kapcsolatos kiegészítések.....	25
3.4	A Társaság részvényeinek bemutatása.....	25
3.5	A társasági adóalap megállapítása.....	25
3.6	Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés.....	26

# 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 (Letéti számla)
Cégjegyzésre jogosult:	Harján Dávid vezérigazgató Anyja neve: Brantmüller Éva Margit Lakcím: 1083 Budapest, Losonci tér 5. II. em. 4.
Alaptőke:	584.000.000 Ft 584 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű dematerializált törzsrészcsevény
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. (Új megnevezés: az Önkormányzat fenntartásában lévő bölcsődék, óvodák és iskolák közétkeztetés lebonyolításával és központi adminisztrációjával kapcsolatos feladatok.)

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 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 önkormányzati cég, a BUDÉP Kft. részére is. 2022-ben a Kft. irodája egy a tulajdonában lévő ingatlanba költözött, az átszervezés után felszabaduló helyet pedig 2022. szeptember 20-ától az Országos Mentő Szolgálat vette használatba, motoros mentő szolgálat üzemeltetése céljából.

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, Uri 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: AUDIT-SERVICE Könyvszakértő, Adó- és Vezetési Tanácsadó Kft.  
Cím: 1022 Budapest, Bimbó út 3.  
MKVK nyilvántartási szám: 001030

Személy szerint: dr. Serényi Iván György  
Lakcím: 1025 Budapest, Zöldkő u. 2. E. ép fszt. 7.  
MKVK tagsági szám: 003607

Az AUDIT-SERVICE Kft. 2022. évre vonatkozóan az alábbi díjazásban részesült:

Könyvvizsgálói díj: 420.000 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: Harján Dávid  
Lakcím: 1083 Budapest, Losonci tér 5. II. em. 4.

## 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 könyvvizsgálattal alátámasztott beszámolót köteles készíteni.

A Társaság éves beszámolót és üzleti jelentést készít, amelynek alapja a kettős könyvvizsgálattal. A Társaság éves beszámolója az adatokat magyar nyelven, ezer forintban tartalmazza. A Társaság a könyvvizsgálattal és a bizonylatolással kapcsolatos belső szabályait úgy alakítja ki, hogy az a mérleg és az eredménykimutatás alátámasztásán túlmenően a kiegészítő melléklet adatainak közvetlen alátámasztására is alkalmas legyen.

A könyvvizsgálattal 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 elszámolás 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 eFt 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 kapcsolt felekkel folytatott ügyleteket, ha azok értéke a tárgyévben a kapcsolt fél vonatkozásában összesítetten eléri a 10 millió forintot. A minősítés szempontjából

a társaság és a kapcsolt fél között közvetlenül kötött szerződéseket, tranzakciókat vesszük figyelembe.

A kapcsolt 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, negyedéves 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 céggérték	Immateriá- lis javakra adott előlegek	Immateriá- lis javak értékhe- lyesbítése	Összesen
1. <b>Bruttó érték nyitó állománya</b>			8 855					8 855
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)			982					982
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés			282					282
5. Átsorolás (megbontás, összevezetés)								0
6. Megbontás, összevezetés								0
7. <b>Bruttó érték záró állománya</b>			9 555					9 555
8. <b>Értékcsökkenés nyitó állománya</b>			8 531					8 531
9. Tárgyévi tervszerinti leírás			781					781
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszairása								0
13. Egyéb csökkenés			282					282
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevezetés								0
16. <b>Értékcsökkenés záró állománya</b>			9 030					9 030
17. <b>Nyitó állomány nettó értéke</b>			324					324
18. <b>Záró állomány nettó értéke</b>			525					525

A vagyoni értékű jogok között beszerzett szoftverek szerepelnek. A 2022. évi növekedés a számítógépeken futó programok és adatok védelmét szolgáló vírusirtóhoz, illetve lakbérkönyvelési és nemlakás bérlemények könyvelési számítógépes – lakás-nem lakás kezelés feladatellátásban használt – programrendszerhez kapcsolódik. Már lejárt szoftverek kivezetéséből adódik az állománycsökkenés.



## Tárgyi eszközök állomány változása

adatok: eFt

MEGNEVEZÉS	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	Összesen
1. <b>Bruttó érték nyitó állománya</b>	576 035	2 928	38 750					617 713
2. Beszerzés-felújítás (aktíválás)	4 323	287	5 680					10 290
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés			3 962					3 962
5. Átsorolás								0
6. Megbontás, összevezetés								0
7. <b>Bruttó érték záró állománya</b>	580 358	3 215	40 468					624 041
8. <b>Értécsökkenés nyitó állománya</b>	41 156	1 737	29 323					72 216
9. Tárgyévi tervszerinti leírás	730	623	2 450					3 803
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszairása								0
13. Egyéb csökkenés			2 962					2 962
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevezetés								0
16. <b>Értécsökkenés záró állománya</b>	41 886	2 360	28 811					73 057
17. <b>Nyitó állomány nettó értéke</b>	534 879	1 191	9 427					545 497
18. <b>Záró állomány nettó értéke</b>	538 472	855	11 657					550 984

Az ingatlanok bruttó értékének növekedése a Felső Zöldmáli út 128-130. szám alatti ingatlanban kamerarendszer telepítéséből, a riasztó rendszer bővítéséből, illetve a tetőtérben klíma elhelyezéséből (összesen 499 eFt), valamint a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlanok – bérbeadás előtti – felújításából (3.824 eFt) adódik.

A II. Kerület Kártya birtokosok részére kedvezményes kerti kisgép kölcsönzéshez beszerzett fűkasza, fűnyíró, szegélynyíró, lombszívó/fúvó értéke növelik a műszaki berendezések, gépek, járművek bruttó összegét.

2022. évben a Társaság tulajdonában lévő egyik személygépkocsi lecserelésére került. Az egyéb berendezések, felszerelések között számoltuk elé a Mentési Pont kialakításával (öltözőszekrények, ágyak, asztalok, székek) és emiatt a munkavállalók Felső Zöldmáli út felső szintjén történt lehelyezésével összefüggésben beszerzett eszközök (asztalok, székek), illetve irodatechnikai eszközök (fénymásoló, számítógép, egér, mobiltelefon) értékét. A Társaság tulajdonában lévő egyik személygépkocsit értékesítettük, illetve elavult irodatechnikai eszközöket (fénymásoló, egér, szünetmentes tápegység, mobiltelefon) selejteztünk. Az állománycsökkenés ezekből adódik.

## Beruházások alakulása

adatok: eFt

Megnevezés	Folyamatban lévő beruházás	
	Előző év	Tárgyév
<b>Nyitó</b>	0	1 829
Tárgyévi beszerzés	7 223	9 544
Aktíválás	5 394	11 271
Terven felüli écs.		
Egyéb növekedés		
Egyéb csökkenés		
<b>Záró</b>	1 829	102

A Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlanban 2021. évben elkezdődött felújítás 2022 februárjában befejeződött. A 2022. évi eszközbeszerzések egy kivételével (párátlanító berendezés, mely csak 2023 januárjában került beépítésre) még az évben aktiválásra kerültek.

### Tárgyévi értékcsökkenés elszámolásának hatása

adatok: eFt

Értékcsökkenés				
Megnevezés	Terv szerinti	Terven felüli	SZT. szerint összesen	TA. szerinti
Földterület	X		0	X
Ingatlanok (földterület nélk.)	730	0	730	11 432
Műszaki gépek, berendezések	623	0	623	623
Egyéb berendezések, felszerelések	2 449	0	2 449	2 744
Beruházások	X		0	X
<b>Tárgyi eszközök összesen:</b>	<b>3 802</b>	<b>0</b>	<b>3 802</b>	<b>14 799</b>
Immateriális javak	781	0	781	781
<b>Mindösszesen:</b>	<b>4 583</b>	<b>0</b>	<b>4 583</b>	<b>15 580</b>

### 2.1.2 Forgóeszközök

#### Készletek

Az áruk között 100 eFt értékben olyan közvetített szolgáltatás szerepel, amely 2022. december 31-ig nem került továbbszámlázásra.

#### Követelések

A kapcsolt vállalkozással szembeni követelés 7.139 eFt értékben a II. Kerületi Önkormányzattal szembeni vevőkövetelést tartalmaz, mely mérlegkészítésig teljes egészében kiegyenlítésre került.

Az egyéb követelések az alábbi tételekből adódnak.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Szállítónak adott előleg	180	21 753
Munkavállalóknak folyósított előleg	220	154
NAV - következő évet érintő áfakövetelés	371	
"Tartozik" egyenlegű szállítók		802
Különféle egyéb követelés		4 127
<b>Egyéb követelések összesen</b>	<b>771</b>	<b>26 836</b>

A különféle egyéb követelés vevőktől kapott előleg ÁFA-tartalma.

### 2.1.3 Aktív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>		
Intézményi közétkeztetés		3 700
Ügyfélszolgálati tevékenység		1 200
Budai Polgár - lakossági hirdetésfelvétel		60
Önkormányzati tulajdonú lakás, helyiség kezelés		13 545
Társasházkezelés		135
Bérleti díj - Frankel Leó út 7-9.		1 230
Közös költség - Frankel Leó út 7-9.		71
Mentési Pont üzemeltetése		260
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:</b>	<b>0</b>	<b>20 201</b>
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>		
Szakprogramokhoz kapcsolódó díjak (jogtár, cégfigyelő, műszaki ellenőri program, számlázó program)	77	83
Internet	15	5
Biztosítási díj	598	564
Újság előfizetés	14	2
Gázdíj		20
Egyéb	233	234
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen:</b>	<b>937</b>	<b>908</b>
<b>Halasztott ráfordítások</b>		
<b>Halasztott ráfordítások összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összesen:</b>	<b>937</b>	<b>21 109</b>

### 2.1.4 Saját tőke

	2021.12.31	2022.12.31
Jegyzett tőke	584.000 eFt	584.000 eFt
Eredménytartalék	3.355 eFt	4.076 eFt
Adózott eredmény	721 eFt	-127 eFt
Saját tőke	588.076 eFt	587.949 eFt

A Társaság jegyzett tőkéje 2022. 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 saját tőke értékét a – jegyzett tőkén felül – az előző évek gazdálkodási eredményéből a Tulajdonos által a Társaságnál hagyott eredménytartalék, illetve a 2022. évi adózott eredmény képezi.

### 2.1.5 Kötelezettségek

#### Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A szállítói számlán kimutatott kötelezettségek mérlegkészítésig pénzügyi teljesítésre kerültek.

#### Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolat vállalkozással szemben

A rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolat vállalkozással szemben soron az Önkormányzattól a 11 lakás felújításával összefüggésben kapott előleg összege szerepel.

#### Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bérlők által fizetett óvadék	4 467	3 690
Vállalkozó által megfizetett teljesítési biztosíték		1 528
NAV - TAO	196	301
NAV - SZJA	2 055	1 315
NAV - KATA különadó	172	
NAV - cégautóadó	130	278
NAV - innovációs járulék	123	259
NAV - Munkálatot terhelő táppénz		10
NAV - ÁFA	3 805	3 407
Helyi iparüzési adó	147	690
Jövedelem elszámolási számla	5 732	6 833
NAV - TB-jarulék	2 406	1 704
NAV - szociális hozzájárulási adó	1 892	1 120
NAV - szakképzési hozzájárulás	188	
NAV - következő évet érintő áfakötelezettség	4 340	
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>25 653</b>	<b>21 135</b>

## 2.1.6 Passzív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</b>		
Aram		119
Üzemeltetési díj		12
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen:</b>	<b>0</b>	<b>131</b>
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>		
Könyvelési és bérszámfejtési díj	270	641
Ügyvédi díj		570
Szakértői, tanácsadási díj		80
Telefondíj, Internet	68	73
Bérleti díj		133
Karbantartás		1 023
Áramdíj	199	216
Gázdíj	181	-203
Víz-, csatornadíj	15	20
Szemétszállítás		16
Takarítás, épületüzemeltetés	194	367
Könyvvizsgálói díj	345	
Egyéb		21
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása összesen:</b>	<b>1 272</b>	<b>2 957</b>
<b>Halasztott bevételek</b>		
<b>Halasztott bevételek összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összesen:</b>	<b>1 272</b>	<b>3 088</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 2022. évben – csakúgy, mint 2021-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);
- 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;
- Margit-negyed Revitalizációs Programban végzett feladatok.

2022. szeptember 20. napjától üzemeltetjük a Felső Zöldmáli út 128-130. szám alatt lévő irodaházban kialakított Mentési Pontot, illetve a tulajdonos Önkormányzat megbízta a Társaságot 11 önkormányzati tulajdonú lakás teljes körű felújításával.

adatok: eFt

Tevékenység megnevezése	Értékesítés nettó árbevétele	
	Előző év	Tárgyév
Intézményi közétkeztetés*	35 760	40 860
Ügyfélszolgálati tevékenység*	25 200	15 500
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	64	2 425
Közterületi WI-FI (üzemeltetés)*	200	
Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	2 752	14 355
Önkormányzati tulajdonú ingatlankezelés*	125 400	145 325
Társasházkezelés	1 872	1 937
Margit-negyed Revitalizációs Program*	7 235	6 860
Lakások felújítása*		7 000
Egyéb árbevétel	240	252
Továbbszámlázás - Felső Zöldmáli út üzemeltetés	607	377
Továbbszámlázás - Frankel Leó út bérbeadás		744
Továbbszámlázás - Lakás, helység kezelés*	210 008	220 962
Továbbszámlázás - Lakások felújítása*		11 844
<b>Összesen:</b>	<b>409 338</b>	<b>468 441</b>

2022. évben elért értékesítés nettó árbevétele csekély kivétellel a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattól származott. (\*-gal megjelölt tételek.) A Máriaremetei úti ingatlan bérbeadásából 2022. évben 1.440 eFt bevételt, míg a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérbeadásából 12.915 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 7 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 (%)
Tárgyi eszköz értékesítésből származó bevétel	16	0,83%	600	48,54%
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	1 893	97,73%	274	22,17%
Kapott kötbér	20	1,03%	190	15,37%
Költségek ellentételezésére kapott támogatás			150	12,14%
Egyéb bevétel	8	0,41%	22	1,78%
<b>Összesen:</b>	<b>1 937</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 236</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	2 955	1,09%	3 140	1,01%
Irodaszer, nyomtatvány	1 265	0,47%	733	0,24%
Üzemanyag	1 636	0,60%	3 018	0,97%
Tisztítószer	381	0,14%	394	0,13%
Egyéb anyagok	1 407	0,52%	1 686	0,54%
<b>Anyagköltség összesen:</b>	<b>7 644</b>	<b>2,82%</b>	<b>8 971</b>	<b>2,89%</b>
<b>Igénybe vett szolgáltatások értéke</b>				
Utazási költség	1 160	0,43%	966	0,31%
Karbantartás	11 598	4,28%	17 392	5,61%
Posta, telefon, Internet	5 028	1,86%	4 263	1,38%
Szakkönyv, napilap, folyóirat	67	0,02%	93	0,03%
Bérleti díjak	3 493	1,29%	3 522	1,14%
Hírdetés, reklám	99	0,04%	780	0,25%
Megbízási díjak	19 498	7,20%	27 287	8,80%
Könyvvizsgálat	918	0,34%	520	0,17%
Oktatás, továbbképzés	310	0,11%	407	0,13%
Üzemeltetési díj	6 155	2,27%	5 731	1,85%
Egyéb szolgáltatás költségei	330	0,12%	1 477	0,48%
<b>Igénybe vett szolgáltatások értéke összesen:</b>	<b>48 656</b>	<b>17,96%</b>	<b>62 438</b>	<b>20,14%</b>
<b>Egyéb szolgáltatások értéke</b>				
Biztosítási díj	1 173	0,43%	1 272	0,41%
Bankköltség	2 747	1,01%	3 158	1,02%
Illeték, hatósági díjak	110	0,04%	178	0,06%
<b>Egyéb szolgáltatások értéke összesen:</b>	<b>4 030</b>	<b>1,49%</b>	<b>4 608</b>	<b>1,49%</b>
<i>Eladott áruk beszerzési értéke</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	<i>210 632</i>	<i>77,73%</i>	<i>233 934</i>	<i>75,47%</i>
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>270 962</b>	<b>100,00%</b>	<b>309 951</b>	<b>100,00%</b>

A székhellyel és a telephellyel, illetve a saját tulajdonú ingatlanok közül a Máriaremetei úti ingatlannal, valamint a 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 437 eFt értékben 2.000 db Kerület kártya beszerzése, illetve a II. kerületi iskolai közétkeztetéshez kapcsolódó étkezés jogosultság ellenőrző rendszer keretében beszerzett un. kulcstartók 371 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. A Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan 2022. február 15. napján bérbeadásra kerül a Közép-Budai Tankerületi Központ részére. Ezzel összefüggésben a birtokbaadást megelőzően felújítási és karbantartási feladatokat kellett elvégeznünk. 2022. évben 7.792 eFt összegben számoltunk el karbantartási költséget az ingatlanhoz kapcsolódóan.

A bérleti díjak között szerepel a lakás és nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó számviteli adminisztrációs nyilvántartási rendszer, valamint az iMenza rendszer (közétkeztetés) bérleti díja is.

A megbízási díjak között szerepel a bérszámfejtésre és könyvelésre, jogi tevékenységre igénybe vett külső szolgáltatók díja, valamint a Margit-negyed Revitalizációs Programmal, illetve a közbeszerzéssel (önkormányzati tulajdonú lakások felújítása) összefüggő 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 ingatlantulajdonos, 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	210.025 eFt	220.969 eFt
ebből: áram	734 eFt	5.498 eFt
gáz, távhő, fűtés	11.503 eFt	15.091 eFt
víz, csatorna, köztisztaság	4.909 eFt	5.938 eFt
társasházi díjak	154.144 eFt	158.900 eFt
üzemeltetés	10.298 eFt	13.501 eFt
karbantartás	14.262 eFt	17.052 eFt
felújítás	14.175 eFt	4.888 eFt
beruházás	0 eFt	101 eFt
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	607 eFt	377 eFt
Frankel Leó út 7-9. üzemeltetés	0 eFt	744 eFt
Lakások felújítása	0 eFt	11.844 eFt

## 2.2.4 Személyi jellegű ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás az előző évi összes kgt. (%) -ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes kgt. (%) -ában
Béreköltség	99 340	81,20%	120 556	84,31%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	9 557	7,81%	8 973	6,28%
Bérfelrakások	13 445	10,99%	13 467	9,42%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>122 342</b>	<b>100,00%</b>	<b>142 996</b>	<b>100,00%</b>



A bérköltés jelentős növekedésének oka, hogy – a már évek óta elmaradt bérfelállítás után – 2022. március 1. napjával a Társaságnál jelentős (mintegy átlag 21%-os) bérfelállításra került sor.

### 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	840	12,05%	781	17,04%
Tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása	6 129	87,95%	3 802	82,96%
<b>Értékcsökkenési leírás összesen:</b>	<b>6 969</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 583</b>	<b>100,00%</b>

### 2.2.6 Egyéb ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Adók és adójellegű tételek	9 140	95,76%	10 614	91,31%
Állományból kivezetett eszközök értéke	373	3,91%		
Értékesített tárgyi eszköz könyv szerinti értéke			1 000	8,60%
Kerekítés	4	0,04%	1	0,01%
Egyéb	28	0,29%	9	0,08%
<b>Összesen:</b>	<b>9 545</b>	<b>100,00%</b>	<b>11 624</b>	<b>100,00%</b>

Az adó jellegű ráfordítások között a tárgyévre jutó iparüzési adó, innovációs járulék, építményadó, gépjárműadó, cégautóadó, klímavédelmi felügyeleti díj, illetve KATA utáni 40%-os adó 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	4	100,00%	196	100,00%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				
Ebből: Külföldi pénzügyi értékre szóló követelésekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamnyereség				
Követelések, kötelezettségek év végi átértékelése miatti árfolyamnyereség				
<b>Összesen:</b>	<b>4</b>	<b>100,00%</b>	<b>196</b>	<b>100,00%</b>

Az egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek között a bankszámlán lévő pénzeszközök után kapott banki kamat, illetve az időlegesen szabad pénzeszközök betétlektetéséből származó kamat jelenik meg.

## 2.2.8 Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Részeseésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások				
Részeseések, 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 2022. évben nem volt.

Az alábbi ügyletek kerültek 2022. 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 40.860 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 15.500 eFt nettó árbevételt realizált;
- önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakás és nem lakás célú helyiségek) kezelésével kapcsolatban nettó 145.325 eFt megbízási díj, illetve nettó 220.962 eFt továbbszámlázott szolgáltatás került elszámolásra;
- 11 önkormányzati tulajdonú lakás felújításával összefüggésben nettó 7.000 eFt megbízási díjat és nettó 11.844 eFt továbbszámlázott kivitelezői díjat kaptunk a II. Kerületi Önkormányzattól.

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 145.325 eFt összegű megbízási díj került kiszámlázásra, illetve nettó 220.962 eFt értékben kerültek költségek továbbterhelésre. A továbbszámlázott szolgáltatások részletes bemutatása a 2.2.3 pontban található. (Az anyagjellegű ráfordítások között 220.969 eFt jelenik meg. Az eltérés ÁFA elszámolásból adódik.)

2022. évben a Társaság két esetben számolt el kivételes előfordulású bevételt:

- a Társaság tulajdonában lévő személygépkocsiban más által okozott kár következtében a biztosító által kifizetett kártérítés 274 eFt;
- a Társaság részt vett a „Nyári diákmunka 2022.” elnevezésű munkaerőpiaci programban, így a diákmunka keretében foglalkoztatott munkavállaló bértámogatására 150 eFt támogatást kapott.

Kivételes nagyságú, illetve kivételes előfordulású költsége, ráfordítása a Társaságnak 2022. évben nem volt.

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

### 2.3.1 Eszközök értékének és összetételének alakulása

#### Befektetett eszközök aránya

$$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{551.611}{635.890} = 86,75 \% \quad (\text{bázis: } \frac{547.650}{619.714} = 88,37 \%)$$

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

#### Forgóeszközök aránya

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhatárolások}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{63.170 + 21.109}{635.890} = 13,25 \%$$

(bázis:  $\frac{71.127 + 937}{619.714} = 11,63 \%$ )

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

#### Befektetett eszközök fedezettsége

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{587.949}{551.611} = 1,07 \quad (\text{bázis: } \frac{588.076}{547.650} = 1,07)$$

A saját tőke/saját befektetett eszköz arány változatlan, a konzervatív finanszírozásnak köszönhetően a befektetett eszközöket továbbra is teljes mértékben tartós forrásból finanszírozzuk.

### 2.3.2 Források értékének és összetételének alakulása

#### Tőkeerősség mutató

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{587.949}{635.890} = 92,46 \% \quad (\text{bázis: } \frac{588.076}{619.714} = 94,89 \%)$$

A Társaság továbbra is túlnyomó részben saját forrással finanszírozza működését.

#### Eladósodottság foka

$$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{44.853}{635.890} = 7,05 \% \quad (\text{bázis: } \frac{30.366}{619.714} = 4,90 \%)$$

Az idegen tőke aránya 2022. évben minimálisan nőtt a tavalyi évhez képest, nagysága elenyésző.

#### Saját tőke növekedésének aránya

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{587.949}{584.000} = 100,68 \% \quad (\text{bázis: } \frac{588.076}{584.000} = 100,70 \%)$$

A saját tőke belső szerkezete (jegyzett tőke, eredménytartalék, adózott eredmény) továbbra sem változott. Változatlan jegyzett tőke mellett a saját tőke 2022. évben minimálisan csökkent.

### 2.3.3 Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata

#### Árbevétel arányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{719}{468.441} = 0,15 \% \quad (\text{bázis: } \frac{1.461}{409.338} = 0,36 \%)$$

#### Eszközarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{719}{635.890} = 0,11 \% \quad (\text{bázis: } \frac{1.461}{619.714} = 0,24 \%)$$

#### Vagyonarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{-127}{587.949} = -0,02 \% \quad (\text{bázis: } \frac{721}{588.076} = 0,12 \%)$$

A jövedelmezőségi mutatók romlottak a bázis időszakhoz képest. A vagyonarányos jövedelmezőség gyakorlatilag 0%.

### 2.3.4 Pénzügyi helyzet vizsgálata

#### Nettó forgótőke

$$\text{Forgóeszközök} - \text{Rövid lejáratú kötelezettségek} = 63.170 - 44.853 = 18.317 \text{ eFt} \\ (\text{bázis: } 71.127 - 30.366 = 40.761 \text{ eFt})$$

#### Likviditási ráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{63.170}{44.853} = 1,41 \quad (\text{bázis: } \frac{71.127}{30.366} = 2,34)$$

A nettó forgótőke értéke jelentősen csökkent 2022. évben. A Társaság likviditása romlott, azonban a forgóeszközök még mindig fedezetet nyújtanak a rövid lejáratú kötelezettségekre.

#### Likviditási gyorsráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{63.170 - 100}{44.853} = 1,41 \quad (\text{bázis: } \frac{71.127 - 82}{30.366} = 2,34)$$

Mivel a Társaság mind 2021. december 31-én, mind 2022. 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

$$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{29.095}{44.853} = 64,87 \% \quad (\text{bázis: } \frac{21.309}{30.366} = 70,17 \%)$$

A készpénz likviditási ráta tovább romlott. 2022. december 31. napi állapot szerint a Társaság kizárólag pénzeszközeiből nem tudta kifizetni rövid lejáratú kötelezettségeit. Azonban a Társaság likviditásával nincsen gond, biztosan befolyó követeléseiből minden esetben határidőben teljesíteni tudta kötelezettségeit.

## Cash-Flow kimutatás

adatok: eFt

sorsz.	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
<b>I.</b>	<b>Működési cash flow (1-13. sorok)</b>	<b>-8 218</b>	<b>16 730</b>
1a.	Adózás előtti eredmény +	1 461	719
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +		
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	1 461	719
2.	Elszámolt amortizáció +	6 969	4 583
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	372	400
6.	Szállítói kötelezettség változása +	-2 033	-407
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	3 967	14 894
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	33	1 816
9.	Vevőkövetelés változása +	-226	691
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-17 875	15 052
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-146	-20 172
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-740	-846
13.	Fizetett osztalék, részesedés -		
<b>II.</b>	<b>Befektetési cash flow (14-18. sorok)</b>	<b>-7 223</b>	<b>-8 944</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-7 223	-9 544
15.	Befektetett eszközök eladása +		600
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, tőkekivonás (tőkezállítás) -		
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>-15 441</b>	<b>7 786</b>
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése +		
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +</b>	<b>-15 441</b>	<b>7 786</b>

### 3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

#### 3.1 Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nek a fordulónapot követően ismertté vált 2022. 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 befektetésekkkel.

#### 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	14,29%
Szellemiek	19	86,36%	18	85,71%
Állományon kívüliek		0,00%		0,00%
<b>Összesen:</b>	<b>22</b>	<b>100,00%</b>	<b>21</b>	<b>100,00%</b>

A Társaság 2022. január 1. napján 3 fő fizikai és 18 fő szellemi állományi létszámmal látta el tevékenységeit. A Társaság központi adminisztrációját ellátó munkavállalók közül 1 fő munkaviszonya március hónapban megszűnt, helyére még a hónapban új munkavállaló érkezett. A lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos műszaki feladatokat ellátó csoportból 1 fő munkaviszonya január 31. napján megszűnt, a hiányzó létszámot áprilisban sikerült pótolnunk. Szintén a lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos pénzügyi feladatokat ellátó csoportból 2021. év végén megszűnt pozíciót március hónapban tudtuk betölteni. A csoport tovább bővült augusztusban szülési szabadságról – részmunkaidőben – visszatért munkavállalóval. A Keleti Károly utcai irodában ellátott ügyfélszolgálati tevékenységet 1 fő teljes és 2 fő részmunkaidős foglalkoztatásával végeztük. (Év közben itt is volt személycsere.) 2022. 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	10 762	1 143	11 905	11,31%	12 977	959	13 936	11,06%
Szellemiek	86 574	6 809	93 383	88,69%	105 434	6 616	112 050	88,94%
Állományon kívüliek			0	0,00%			0	0,00%
<b>Összesen:</b>	<b>97 336</b>	<b>7 952</b>	<b>105 288</b>	<b>100,00%</b>	<b>118 411</b>	<b>7 575</b>	<b>125 986</b>	<b>100,00%</b>

Bérfjárulékok az alábbiak szerint alakultak az elmúlt két évben:

	Előző év	Tárgyév
Szociális hozzájárulási adó	12.244 eFt	13.467 eFt
Szakképzési hozzájárulás	1.201 eFt	
<b>Összesen</b>	<b>13.445 eFt</b>	<b>13.467 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 járandóságai az alábbiak szerint alakultak az elmúlt két évben.

Megnevezés	adatok: eFt	
	Előző év	Tárgyév
Vezető tisztségviselők	8 280	10 485
Igazgatóság	0	0
Felügyelő Bizottság	1 980	1 980
<b>Összesen:</b>	<b>10 260</b>	<b>12 465</b>

A Társaságnál mindkét évben 3 fős felügyelőbizottság működött. 2021. és 2022. 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 2022. év során nem változott. A Társaság 2022. december 31. napján 584 db, egyenként 1.000.000 Ft névértékű törzsrészvénnyel rendelkezett.

### 3.5 A társasági adóalap megállapítása

Jövedelem-nyereség minimum meghatározása 2022. évi gazdálkodási eredmény alapján:

Összes bevétel 469.873 eFt

Jövedelem-nyereség minimum 9.397 eFt

Az alábbi társasági adóalap módosító tételeket vettük figyelembe:

Megnevezés	adatok: eFt		
	Növelő tételek	Csökkentő tételek	Adóalap változás
Értékcsökkenés miatti korrekció	4 583	15 580	-10 997
Kivezetett tárgyi eszköz könyv szerinti értéke miatti korrekció	1 000		1 000
<b>Összesen:</b>	<b>5 583</b>	<b>15 580</b>	<b>-9 997</b>



A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2022. évi gazdálkodását 719 eFt adózás előtti eredménnyel zárta. Fentebb részletezett adóalap korrigáló tételek figyelembe vételével a társasági adó alapja 9.278 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 2022. évben a társasági adó fizetési kötelezettségünket, melynek összege 846 eFt.

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

A Társaság 2022. évi adózott eredménye 127 eFt veszteség. A Társaság osztalékfizetést nem javasol. Az adózott eredmény eredménytartalékba kerül.

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

# Üzleti jelentés

2022. év

2022.01.01 – 2022.12.31

Kelt: Budapest, 2023. május 11.



---

Harján Dávid  
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. 2022. évi tevékenysége.....	3
1.2.1	Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek feladatai.....	3
1.2.2	Intézményi közétkeztetés nyilvántartásával és adminisztrációjával kapcsolatos feladatok .....	6
1.2.3	Létesítménygazdálkodási szolgáltatások .....	7
1.2.4	Lakossági szolgáltatások.....	8
1.3	A Társaság főbb adatai .....	9
2	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. SZERVEZETÉNEK BEMUTATÁSA .....	11
2.1	Speciális törvényi környezet .....	11
2.2	A Városfejlesztő szervezete .....	11
3	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2022. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA .....	13
3.1	Bevételek alakulása .....	13
3.2	Költséggazdálkodás .....	15
3.3	Eredmény alakulása.....	17
3.4	Likviditás, pénzgazdálkodás .....	17
3.5	Saját tőke alakulása .....	17

## 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. 2022. évi tevékenysége

**A Társaság alapvető tevékenysége és bevételeinek meghatározó forrása 2022-ben 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 2022-ben is a 2012-től átvett, önkormányzati lakás-helyiség gazdálkodással kapcsolatos feladatok jelentették, amelyből a Társaság bevételeinek 62,0 %-a származott.

2022. december 31-én 427 olyan lakás és 520 olyan helyiség volt az Önkormányzat tulajdonában, amely a Zrt. feladatkörébe tartozik a rendelkezésre álló nyilvántartások adatai alapján. A fentiek közül 143 olyan lakás és 32 olyan helyiség, amely 33 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 képviselési feladatait is, amely további 50 db szociális lakás- és 3 db helyiség albetétet tartalmaz a teremgarázson felül.

Az Önkormányzattal kötött szerződés alapján a Zrt. az alábbi bérbeadói feladatokat látta el 2022-ben 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 képviselés 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)

**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 képviselőt kerületszerte **381 vegyes tulajdonú társasházban elhelyezkedő, 730 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 fenti feladatok ellátása 2022-ben is folyamatos együttműködést igényelt az Önkormányzat Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztálya, a feladatokat korábban ellátó, illetve egyes bérlők tekintetében továbbra is bérbeadó BUDÉP Kft., valamint a Zrt. között. Az elmúlt években a munkafolyamatok kialakítása és a tájékoztatási, adatszolgáltatási tevékenység összehangolása eredményeként a feladatok ellátása a szükségszerű többletmunka ellenére fennakadásoktól mentesen működhetett.

Szakmai célunknak megfelelően 2022-ben is arra törekedtünk, hogy a nyilvántartásainkban szereplő adatok naprakészek legyenek, az adategyeztetések és helyszíni ellenőrzések eredményei kapcsán megbízható nyilvántartások álljanak rendelkezésre, így újabb lépést tehesünk a bérlői és társasházi képviselő 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 2022. 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).

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.

2022-ben 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.

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

A feladatok 2011-es átvételét követő évekhez hasonlóan 2022. évben is folyamatosan elláttuk az oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekevédelmi intézmények közétkeztetési adminisztrációjával kapcsolatos feladatokat.

Változatlan célok és elvárások voltak 2022-ben 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.

A korábban bevezetett iMenza rendszer legfontosabb szolgáltatásai:

- elektronikus kommunikáció bevezetése a rendszerbe regisztrált 5450, közétkeztetésben részt vevő 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).

2022. évben az étkeztetési számlák 99 %-át a szülők valamely elektronikus fizetési móddal vagy átutalással (beleértve az elektronikus utalást is) teljesítették, és mindösszesen csak 1 %-ban az ún. „sárga csekk”-kel. Az elektronikus fizetési módok közül az online bankkártyás fizetés aránya 86 %, egyéni utalás 12 %, a POS terminálos bankkártyás fizetése pedig 1 %.

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 igénybe vett étkezések nyomon követését.

2022-ben kiállított számlák darabszáma 3 %-kal kevesebb volt az előző évhez képest, így **2022-ben** a közétkeztetési adminisztráció során **több, mint 77 ezer számla** egységes rendszerben történő kiállítását, tételes ellenőrzését és ÁFA-, valamint vevőanalitikájának vezetését végeztük el az előző évi 79,7 ezerrel szemben. A szolgáltatást havonta

rendszeresen igénybe vevő, 2022-ben több, mint **5.000** gyermek részére (óvodák: 1338 fő; iskolák egyszeri – 1693 fő –, illetve háromszori – 2418 fő – étkezéssel), a bölcsődék saját konyhaszolgáltatását bele nem számítva **2 millió 644 ezer adag étel** került tálalásra és képezi a tételes elszámolás és nyilvántartás alapját. Ez a volumen az előző évi összes adagszámhoz képest 23 %-kal emelkedett.

Az adagszám alapú, tételes ÁFA analitika eredményeként **2022-ben több, mint 117 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 részére végzünk folyamatosan üzemeltetési szolgáltatást. A Társaság úgyszintén ellátja a Keleti Károly utca 15/A szám alatti önkormányzati helyiségben működő saját ügyfélszolgálatának üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat.

#### **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 2021. decemberében megkezdődött a helyiségcsoport átalakítása, fal- és padlóburkolatainak felújítása, a Közép Budai Tankerület igényei alapján, amely szervezet bérbeveszi a teljes helyiségcsoportot. A Margit körúti Önkormányzati Irodát 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 vette bérbe zeneoktatási tevékenységre június végéig. A fennmaradó területeken a Zrt. 2022-ben is biztosította a Pesthidegkúti részönkormányzat által igénybe vett helyiségek használatát. Az év végére kiürítésre került az ingatlan, jelenleg nincs bérlője, használója, mert a Képviselőtestület az ingatlan értékesítése mellett döntött.

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



## **1.2.4 Lakossági szolgáltatások**

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

A Társaság 2022-ben 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.

2022-ben az előző évi 593-ról 971 darabra emelkedett az újonnan kiállított Kerület Kártyák száma. A hosszabbítások száma 291-ről 280 darabra változott, lényegébe stagnált.

Az Ifjúsági Kártyák esetében szintén növekedés volt megfigyelhető, az előző évi 53-hoz képest 93 darabot állítottunk ki.

Az összesen kiállított vagy meghosszabbításként kiadott új kártyák száma a teljes kártyacsalád esetében összesen 944-ről 1347 db-ra emelkedett, ennek megfelelően az Önkormányzathoz befolyó bevétel 321 900 Ft-ról 534 600 Ft-ra emelkedett.

A II. Kerület Kártya térítési díj ellenében igényelhető, így az ezzel kapcsolatos pénzügyi adminisztráció feladatait 2022-ben is folyamatosan elláttuk. Az új elfogadóhelyek csatlakozása, a hálózat aktualizálása, egyes megszűnt elfogadópartnerek törlése eredményeként jelenleg a Kerület Kártya kerületi elfogadóhelyeinek száma 171. 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 agility parkjába belépési lehetőség biztosítása.

2022-ben – 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 bejelentő rendszer és ügyfélszolgálat**

2022-ben 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, hétköznap 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 nyomon követhetőségét. Az év folyamán folytatódott a koordinált együttműködés a célját tekintve hasonló közterületi problémák nyomon követésére szakosodott, önkéntesek által működtetett Járókelő portállal is. A rögzített bejelentések száma 890-ről 790-re csökkent.

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 és a Budai Polgár lakossági apróhirdetéseinek felvétele. 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 (Letéti számla)
Cégjegyzésre jogosult:	Harján Dávid vezérigazgató Anyja neve: Brantmüller Éva Margit Lakcím: 1083 Budapest, Losonci tér 5. II. em. 4.

Alaptőke:	584.000.000 Ft 584 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű dematerializált törzsrészesvény
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:	AUDIT-SERVICE Könyvszakértő, Adó- és Vezetési Tanácsadó Kft. Cím: 1022 Budapest, Bimbó út 3. MKVK nyilvántartási szám: 001030  Személy szerint: dr. Serényi Iván György Lakcím: 1025 Budapest, Zöldkő u. 2. E. ép fszt. 7. MKVK tagsági szám: 003607

## 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 (2022. november 1. napjától hatályon kívül helyezve)
- 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 2022. éves működését 21 fő munkavállalóval kezdte (ezen felül 4 fő volt szülei szabadságon). A Társaság központi adminisztrációját ellátó munkavállalók közül 1 fő munkaviszonya március hónapban megszűnt, helyére még a hónapban új munkavállaló érkezett. A lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos műszaki feladatokat ellátó csoportból 1 fő munkaviszonya január 31. napján megszűnt, a hiányzó létszámot áprilisban sikerült pótolnunk. Szintén a lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos pénzügyi feladatokat ellátó csoportból 2021. év végén megszűnt pozíciót március hónapban tudtuk betölteni. A csoport tovább bővült augusztusban szülei szabadságról – részmunkaidőben – visszatért munkavállalóval. A Keleti Károly utcai irodában ellátott ügyfélszolgálati tevékenységet 1 fő teljes és 2 fő részmunkaidős foglalkoztatásával végeztük. (Év közben itt is volt személycsere.) 2022. 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 21 fő (18 fő szellemi, 3 fő fizikai<sup>1</sup>).

A Társaságnál 3 fős felügyelőbizottság működik.

## **Speciális foglalkoztatási programok**

### **Közfoglalkoztatási program**

A megváltozott munkaerőpiaci helyzet miatt az előző évhez hasonlóan 2022-ben 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 végére egy fővel bővülve 3 fő 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.

---

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

### 3 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2022. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2022. 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	528.239 eFt	468.441 eFt
Egyéb bevétel	0 eFt	1.236 eFt
<u>Pénzügyi bevétel</u>	<u>5 eFt</u>	<u>196 eFt</u>
Bevételek összesen	528.244 eFt	469.873 eFt

A gazdasági környezetben tapasztalható inflációs nyomás miatt az Önkormányzattal kötött tartós megbízási szerződéseinkben (közétkeztetés lebonyolítása, ügyfélszolgálat, lakás-helyiség kezelés) foglalt díjak 2022. október 1. napjától emelkedtek, így az éves árbevétel a tervezetthez képest magasabb összegben realizálódott. A Máriaremetei út 37. szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés 2022. június 30. nappal megszüntetésre került, melynek következtében a tervezetthez képest (egész évre terveztük a bérbeadást) alacsonyabb összegű bérleti díj bevételt értünk el. Az Országos Mentőszolgálat részére 2022. szeptember 20. napján birtokba adtuk a kialakított Mentési Pontot. Az üzemeltetésért járó díj a Felső Zöldmáli út üzemeltetése során jelenik meg. (Egyéb árbevételként került tervezésre.) A tervekkel szemben a 1027 Budapest, Kapás utca 18. Társasházban a közös képviseletet nem egész évben, hanem csak 2022. augusztus közepéig láttuk el. Az egyéb árbevétel során jelenik meg a Margit-negyed Revitalizációs Programban végett feladatainkért kapott díj. Tervek szerint 2022. február 28. napjáig láttuk volna el ezt a feladatot, azonban március–június hónapokban is végeztük ezt a tevékenységet, így a tervezetthez képest 3.300 eFt többlet árbevételt realizáltunk. Az Országos Mentőszolgálat részére kialakításra kerülő Mentési Ponttal kapcsolatban a Társaság a tervezetthez képest kevesebb feladatot látott el, így a megbízási díj is ehhez igazodott (terv 5.250 eFt, tény 2.405 eFt). Szintén az egyéb árbevételek között került tervezésre a 11 lakás felújítására kötött szerződés díja, mellyel – a tervezett összeget kicsit meghaladó összegű – 7.000 eFt árbevételt realizáltunk.

A II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokhoz és helyiségekhez kapcsolódó költségek 13.516 eFt-tal alacsonyabb összegben realizálódtak (a megnövekedett energiaárak következtében számottevően megnövekedett energiaköltségekre tekintettel a karbantartás a tervezetthez képest jóval alacsonyabb volumenben valósult meg), így a tervezetthez képest ennyivel alacsonyabb összeg került az Önkormányzat részére továbbszámlázásra. A 11 lakás felújításával kapcsolatos közbeszerzés tolődása miatt a munkákat a tervezettel ellentétben nem 2022. év végéig, hanem 2023 júliusában kell befejezni, így a kapcsolódó továbbszámla – I. részszámla kivételével – 2023. évre tolődött.

Egyéb bevétellel nem terveztünk, a ténylegesen realizált bevétel között szerepel tárgyi eszköz értékesítésének bevétele (600 eFt), kapott kötbér (190 eFt), költségek ellentételezésére kapott támogatás („Nyári diákmunka 2022.” munkaerőpiaci programhoz kapcsolódó bértámogatás), káreseményhez köthető biztosítói kártérítés (274 eFt).

Az időlegesen szabad pénzeszközeink betétlekötéséből származó banki kamat jelenik meg a pénzügyi bevételek között.

### 3.2 Költséggazdálkodás

A költségek és ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Anyagjellegű ráfordítás	369.749 eFt	309.952 eFt
Személyi jellegű ráfordítás	141.126 eFt	142.996 eFt
Értékcsökkenési leírás	6.068 eFt	4.583 eFt
Egyéb ráfordítás	9.931 eFt	11.624 eFt
<u>Pénzügyi ráfordítás</u>	<u>0 eFt</u>	<u>0 eFt</u>
Költségek, ráfordítások összesen	526.874 eFt	469.155 eFt

Az anyagjellegű ráfordítás 59.798 eFt-tal alacsonyabb összegben realizálódott a tervhez képest. A továbbszámlázott szolgáltatás 65.190 eFt-tal volt alacsonyabb a tervezettnél (eredmény szempontjából semleges, hiszen a bevétel sem jelenik meg), míg az egyéb anyagjellegű ráfordítás soron 5.329 eFt-tal többet költöttünk. A továbbszámlázott szolgáltatások – a bevételeknél leírtak szerint – a II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek kezeléséhez, valamint a 11 lakás felújításához kapcsolódott. A Társaság a tervhez képest jelentősebb megtakarításokat ért el az irodaszer, nyomtatvány anyagköltség, a karbantartási költségek, a posta, telefon, internet költségek, illetve a könyvvizsgálói szolgáltatás vonatkozásában, míg az üzemanyag, a hirdetés, reklám, a megbízási díjak, az üzemeltetési díj, az egyéb igénybevett szolgáltatások, illetve a bankköltségek a tervezetthez képest magasabb összegben realizálódott.

Az irodaszer, nyomtatvány költségmegtakarítás oka, hogy 2022. január 1-től a közétkeztetési számlákat (éves szinten közel 80 ezer számla) nem nyomtatjuk ki. Az üzemanyagárak második féléves drasztikus emelkedésének következtében haladta meg az üzemanyag költség jelentősen a tervezettet. A Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérbeadását megelőző karbantartási költségek a tervezetthez képest kedvezőbben alakultak, illetve a Felső Zöldmáli úti irodaházban a Mentési Pont kialakításával összefüggésben tervezett karbantartást végül nem a Társaság végezte, így jelentős karbantartási költséget takarítottunk meg. Év közben új mobilszolgáltatóval szerződünk, melynek következtében a telefondíjak jelentősen csökkentek. A hirdetés, reklám magasabb költsége a megüresedő pozíciókra feladott álláshirdetések díja, illetve II. Kerület Kártya katalógus beszerzéssel nem tervezetünk, de a megnövekedett igénylésekre tekintettel beszerzés vált szükségessé. A tervezetthez képest a Margit-negyed projektben tovább láttuk el a koordinációs feladatokat, illetve a jogi feladatok és így a költségek emelkedése miatt növekedtek a megbízási díjak. A könyvvizsgáló megbízása 2022. május 31. napjával lejárt, új könyvvizsgáló került kijelölésre kedvezőbb díjazás mellett. Az egyéb igénybevett szolgáltatás között jelenik meg a nyugdíjasszövetkezeten keresztül foglalkoztatott személy díjazása, amelyre a munkavállalók hiánya miatt volt szükség. Ez a tétel nem került tervezésre. A lakás-helyiség kezeléshez kapcsolódó közüzemi számlák ősz óta jelentősen megnövekedett darabszámára és összegére tekintettel jelentősen nőtt a bankköltségünk.



A továbbszámlázott szolgáltatások értéke az alábbiak szerint alakult 2022-ben:

megnevezés	terv	tény
Felső Zöldmáli úti irodaház üzemeltetéséhez kapcsolódóan	163 eFt	377 eFt
Frankel Leó út 7-9. üzemeltetéséhez kapcsolódóan	774 eFt	744 eFt
Lakások felújítása	63.708 eFt	11.844 eFt
lakás- és helyiségkezeléshez kapcsolódóan	234.478 eFt	220.969 eFt
<i>ebből: áram</i>	<i>929 eFt</i>	<i>5.498 eFt</i>
<i>gáz, távhő, fűtés*</i>	<i>1.762 eFt</i>	<i>15.091 eFt</i>
<i>víz, csatorna, köztisztaság</i>	<i>5.379 eFt</i>	<i>5.938 eFt</i>
<i>közös költség*</i>	<i>144.023 eFt</i>	<i>131.068 eFt</i>
<i>társasházi felújítás</i>	<i>17.873 eFt</i>	<i>27.832 eFt</i>
<i>üzemeltetési költség</i>	<i>12.288 eFt</i>	<i>13.501 eFt</i>
<i>karbantartás</i>	<i>35.020 eFt</i>	<i>17.052 eFt</i>
<i>felújítás</i>	<i>14.842 eFt</i>	<i>4.888 eFt</i>
<i>beruházás</i>	<i>2.362 eFt</i>	<i>101 eFt</i>
<b>összesen:</b>	<b>299.123 eFt</b>	<b>233.934 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 10.090 eFt összegben*

A 2022. 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 2022. évben a tervhez képest 154 eFt értékben takarított meg reprezentációs költséget, viszont ezen a soron jelenik meg – az előfordulás és az összecszerűség bizonytalanságára tekintettel nem tervezett tételek, úgymint – a betegszabadságra, illetve táppénzre elszámolt 749 eFt, mely összességében minimális költségnövekedést eredményezett a tervhez képest.

Az egyéb ráfordítások döntő része az adók, hozzájárulások (iparüzési adó, építményadó, cégautóadó, gépjárműadó, innovációs járulék, klímavédelmi felügyeleti díj, KATA utáni 40%-os adó).

### 3.3 Eredmény alakulása

Az egyes eredménykategóriák az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Működési eredmény	11.295 eFt	10.911 eFt
Egyéb eredmény	-9.931 eFt	-10.388 eFt
<u>Pénzügyi eredmény</u>	<u>5 eFt</u>	<u>196 eFt</u>
Adózás előtti eredmény	1.369 eFt	719 eFt

### 3.4 Likviditás, pénzgazdálkodás

A Társaság működésére 2022. 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.

### 3.5 Saját tőke alakulása

A Társaság jegyzett tőkéje 2022. 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	4.076 eFt	4.076 eFt
Értékelési tartalék	-	-
Adózott eredmény	419 eFt	-127 eFt
<b>Saját tőke</b>	<b>588.495 eFt</b>	<b>587.949 eFt</b>

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**  
**2022. évi terv és tény adatok**

adatok: Ft

EREDMÉNY TÉTELEK	2022. év terv	2022. év tény	Eltérés
<b>BEVÉTELEK RÉSZLETEZÉSE</b>			
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>528 239 073</b>	<b>468 440 803</b>	<b>-59 798 270</b>
közétkeztetés lebonyolítása	39 960 000	40 860 000	900 000
ügyfélszolgálat	15 200 000	15 500 000	300 000
lakás, helyiség kezelés	140 600 000	145 325 000	4 725 000
saját tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos árbevétel	15 795 000	14 355 000	-1 440 000
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	15 960	2 424 840	2 408 880
társasházkezelés	2 124 000	1 937 032	-186 968
továbbszámlázott szolgáltatás árbevétele	299 123 247	233 927 514	-65 195 733
egyéb árbevétel	15 420 866	14 111 417	-1 309 449
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>0</b>	<b>1 236 235</b>	<b>1 236 235</b>
<b>Pénzügyi bevétel</b>	<b>4 800</b>	<b>196 299</b>	<b>191 499</b>
<b>RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE</b>			
<b>Anyag jellegű ráfordítás</b>	<b>369 749 151</b>	<b>309 951 622</b>	<b>-59 797 529</b>
<b>Anyagköltség</b>	<b>8 399 368</b>	<b>8 970 995</b>	<b>571 627</b>
energia	2 986 368	3 139 568	153 200
irodaszer, nyomtatvány	1 080 000	732 652	-347 348
üzemanyag	2 004 000	3 018 692	1 014 692
tisztítószer	420 000	393 841	-26 159
egyéb anyagköltség	1 909 000	1 686 242	-222 758
<b>Igénybevevett szolgáltatások</b>	<b>58 080 212</b>	<b>62 438 478</b>	<b>4 358 266</b>
karbantartási költség	19 984 247	17 392 500	-2 591 747
utazás, szállítás, rakodás, raktározás	1 194 000	966 397	-227 603
posta, telefon, Internet	4 635 360	4 262 619	-372 741
szakkönyv, hírlap, folyóirat	100 000	92 609	-7 391
bérleti díjak	3 613 914	3 522 098	-91 816
hirdetés, reklám	298 875	779 875	481 000
megbízási díjak	21 523 276	27 286 776	5 763 500
könyvvizsgálói szolgáltatás	928 000	520 000	-408 000
oktatás, továbbképzés	300 000	406 800	106 800
üzemeltetési díj	5 242 540	5 731 482	488 942
egyéb	260 000	1 477 322	1 217 322
<b>Egyéb szolgáltatás</b>	<b>4 146 324</b>	<b>4 608 470</b>	<b>462 146</b>
biztosítási díjak	1 386 324	1 272 004	-114 320
bankköltségek	2 720 000	3 158 466	438 466
egyéb szolgáltatások költségei	40 000	178 000	138 000
<b>Eladott áruk beszerési értéke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Továbbszámlázott szolgáltatás</b>	<b>299 123 247</b>	<b>233 933 679</b>	<b>-65 189 568</b>
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>141 126 404</b>	<b>142 996 143</b>	<b>1 869 739</b>
<b>Béreköltség</b>	<b>118 824 669</b>	<b>120 555 927</b>	<b>1 731 258</b>
bér, prémium, jutalom	116 844 669	118 575 927	1 731 258
tisztviselők díja	1 980 000	1 980 000	0
<b>Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>8 495 742</b>	<b>8 973 363</b>	<b>477 621</b>
juttatások magánszemélyek részére	7 276 200	7 785 444	509 244
végkielégítés	0	0	0
egyéb	231 000	231 000	0
társaságot terhelő szja	988 542	956 919	-31 623
<b>Bérfelrakások</b>	<b>13 805 993</b>	<b>13 466 853</b>	<b>-339 140</b>
szociális hozzájárulási adó	13 805 993	13 466 853	-339 140
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>6 068 041</b>	<b>4 582 649</b>	<b>-1 485 392</b>
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>9 930 879</b>	<b>11 624 383</b>	<b>1 693 504</b>
értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	1 000 000	1 000 000
iparüzési adó	4 414 329	4 510 723	96 394
egyéb adók, illetékek, hozzájárulások, egyéb	5 516 549	6 113 660	597 111
<b>Pénzügyi ráfordítás</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EREDMÉNY RÉSZLETEZÉSE</b>			
összes bevétel	528 243 873	469 873 337	-58 370 536
összes költség és ráfordítás	526 874 475	469 154 797	-57 719 678
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 369 398</b>	<b>718 540</b>	<b>-650 858</b>
<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>950 839</b>	<b>846 000</b>	<b>-104 839</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>418 559</b>	<b>-127 460</b>	<b>-546 019</b>