

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

**2023.01.01 - 2023.12.31**

üzleti évről

Budapest, 2024. április 30.



Harján 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  
2023.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
1.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18.+29.sor)	551 611	550 263
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09.sorok)	525	351
3.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
4.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
5.	3. Vagyoni értékű jogok	525	351
6.	4. Szellemi termékek		
7.	5. Üzleti vagy cégérték		
8.	6. Immateriális javakra adott előlegek		
9.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése		
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17.sorok)	551 086	549 912
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	538 472	537 712
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	855	519
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 657	11 681
14.	4. Tenyészállatok		
15.	5. Beruházások, felújítások	102	
16.	6. Beruházásokra adott előlegek		
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		
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 értékhelyesbítése		
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
29.	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS		

Keltezés: Budapest, 2024. április 30.

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  
2023.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
30.	<b>B. Forgóeszközök (31.+38.+47.+54.sor)</b>	<b>63 170</b>	<b>58 406</b>
31.	<b>I. KÉSZLETEK (32.-37.sorok)</b>	100	596
32.	1.anyagok		
33.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		
34.	3. Növendék-, hizó és egyéb állatok		
35.	4. Késztermékek		
36.	5. Áruk	100	596
37.	6. Készletekre adott előlegek		
38.	<b>II. KÖVETELÉSEK (39.-46.sorok)</b>	<b>33 975</b>	<b>20 612</b>
39.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)		2 161
40.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	7 139	15 553
41.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
42.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
43.	5. Váltókövetelések		
44.	6. Egyéb követelések	26 836	2 898
45.	7. Követelések értékelési különbözete		
46.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
47.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK (48.-53.sorok)</b>		
48.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
49.	2. Jelentős tulajdoni részesedés		
50.	3. Egyéb részesedés		
51.	4. Saját részvények, saját üzletrészek		
52.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
53.	6. Értékpapírok értékelési különbözete		
54.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (55.-56.sorok)</b>	<b>29 095</b>	<b>37 198</b>
55.	1. Pénztár, csekkek	372	424
56.	2. Bankbetétek	28 723	36 774
57.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (58.-60.sorok)</b>	<b>21 109</b>	<b>1 217</b>
58.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	20 201	
59.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	908	1 217
60.	3. Halasztott ráfordítások		
61.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+30.+57.sor)</b>	<b>635 890</b>	<b>609 886</b>

Keltezés: Budapest, 2024. április 30.

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**  
**2023.12.31**

**MÉRLEG Források (passzívák)**

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
62.	D. Saját tőke (63.+65.+66.+67.+68.+69.+72.sor)	587 949	568 087
63.	I. JEGYZETT TŐKE	584 000	584 000
64.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
65.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
66.	III. TŐKETARTALÉK		
67.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	4 076	3 949
68.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
69.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		
70.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka		
71.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka		
72.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-127	-19 862
73.	E. Céltartalékok (74.-76.sorok)		
74.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre		
75.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		
76.	3. Egyéb céltartalék		
77.	F. Kötelezettségek (78.+83.+93.sor)	44 853	41 116
78.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (79.-82.sorok)		
79.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
80.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
81.	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben		
82.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		

Keltetés: Budapest, 2024. április 30.

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**  
**2023.12.31**

**MÉRLEG Források (passzívák)**

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
83.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (84.-93.sorok)		
84.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
85.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények		
86.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból		
87.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek		
88.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
89.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
90.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		
91.	8. Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben		
92.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
93.	10. Halasztott adókötelezettség		
94.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (95.-106.sorok kiv.96.)	44 853	41 116
95.	1. Rövid lejáratú kölcsönök		
96.	-ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények		
97.	2. Rövid lejáratú hitelek		
98.	3. Vevőtől kapott előlegek		
99.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	4 306	8 800
100.	5. Váltótartozások		
101.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	19 412	
102.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		
103.	8. Rövid lej. köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.szemb.		
104.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	21 135	32 316
105.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete		
106.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
107.	G. Passzív időbeli elhatárolások (108.-110.sorok)	3 088	683
108.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	131	133
109.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 957	550
110.	3. Halasztott bevételek		
111.	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (62.+73.+77.+107.sor)</b>	<b>635 890</b>	<b>609 886</b>

Keltetés: Budapest, 2024. április 30.

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  
2023.01.01 - 2023.12.31**

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

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	468 441	650 206
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele		
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>468 441</b>	<b>650 206</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>1 236</b>	<b>408</b>
	Ebből: visszaírt értékvesztés		
05.	Anyagköltség	8 971	13 893
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	62 438	48 220
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	4 608	5 151
08.	Eladott áruk beszerzési értéke		
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	233 934	391 640
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>309 951</b>	<b>458 904</b>
10.	Béreköltség	120 556	161 208
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 973	16 139
12.	Bérfárulékok	13 467	18 837
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>142 996</b>	<b>196 184</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>4 583</b>	<b>3 947</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>11 624</b>	<b>10 705</b>
	Ebből: értékvesztés		
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+/-II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)</b>	<b>523</b>	<b>-19 126</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**  
**2023.01.01 - 2023.12.31**

**"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	196	436
	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>196</b>	<b>436</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések		
	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>196</b>	<b>436</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-A.+/-B.)</b>	<b>719</b>	<b>-18 690</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>846</b>	<b>1 172</b>
<b>X/1.</b>	<b>Halasztott adókülönbözet</b>		
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-C.-X.-X/1.)</b>	<b>-127</b>	<b>-19 862</b>

Keltezés: Budapest, 2024. április 30.

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**Kiegészítő melléklet**

**2023. év**

**2023.01.01 – 2023.12.31**

Kelt: Budapest, 2024. április 30.



---

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> .....	18
2.2.5	<i>Értékcsökkenési leírás</i> .....	18
2.2.6	<i>Egyéb ráfordítások</i> .....	18
2.2.7	<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i> .....	19
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> .....	20
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 tisztségviselővel, 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:	www.vf2.hu
E-mail:	info@vf2.hu
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 7. II. em. 4.
Alaptőke:	584.000.000 Ft 584 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű dematerializált törzsrészvény
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – 100% 1024 Budapest, Mechwart liget 1. szavazati arány: 100%

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

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

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

Ugyancsak üzemeltetési feladatokat lát el a Társaság 2023. júliusától a 1027 Budapest, Erő u. 18. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiségben működő kerékpár tárolóval kapcsolatban.

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 1.

Tagok: Mathauser András Lajos  
Lakcím: 1051 Budapest, Hercegprímás utca 21. fszt. 2.

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

### ***A Társaság könyvvizsgálója***

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

A Társaság könyvvizsgálója:

Név: 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. 2023. 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 7. 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 könyvvezetéssel alátámasztott beszámolót köteles készíteni.

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

A könyvvezetés pénzneme a magyar forint (HUF).

A Társaságnál az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

A mérleg fordulónapja tárgyév december 31.

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

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

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

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

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

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

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

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

A tárgyi eszközök értékcsökkenésének megállapításakor figyelembe vett körülményekben bekövetkezett változás szempontjából lényegesnek tekintjük, ha az egyedi eszköz bruttó értéke legalább 500 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.

A kötelezettségeket az üzleti év mérleg fordulónapjára vonatkozó hivatalos MNB devizaárfolyamon átszámított forintértéken mutatjuk ki a mérlegben. Az év végi árfolyam ártértékeléskor a kötelezettségeket egyedileg vesszük számba.

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

## 2 SPECIFIKUS KIEGÉSZÍTÉSEK

### 2.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### 2.1.1 Befektetett eszközök

##### Immateriális javak állomány változása

adatok: eFt

MEGNEVEZÉS	Alapítás- átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termé- kek	Üzleti vagy cégérték	Immateriá- lis javakra adott előlegek	Immateriá- lis javak értékhe- lyesbítése	Összesen
1. <b>Bruttó érték nyitó állománya</b>			9 555					9 555
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)			131					131
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés			1 172					1 172
5. Átsorolás (megbontás, összevezetés)								0
6. Megbontás, összevezetés								0
7. <b>Bruttó érték záró állománya</b>			8 514					8 514
8. <b>Értékcsökkenés nyitó állománya</b>			9 030					9 030
9. Tárgyévi tervszerinti leírás			305					305
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszairása								0
13. Egyéb csökkenés			1 172					1 172
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevezetés								0
16. <b>Értékcsökkenés záró állománya</b>			8 163					8 163
17. <b>Nyitó állomány nettó értéke</b>			525					525
18. <b>Záró állomány nettó értéke</b>			351					351

A vagyoni értékű jogok között beszerzett szoftverek szerepelnek. A 2023. évi növekedés a számítógépeken futó programok és adatok védelmét szolgáló vírusirtó bővítéséhez, illetve operációs rendszerhez kapcsolódik. Már lejárt szoftverek, illetve a bölcsődék esetében is bevezetett iMenza rendszer következtében használatból kikerült MenzaSzoft III (étkezés nyilvántartó és számlázó program) 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>	580 358	3 215	40 468					624 041
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)		54	2 516					2 570
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés			671					671
5. Átsorolás								0
6. Megbontás, összevezetés								0
7. <b>Bruttó érték záró állománya</b>	580 358	3 269	42 313					625 940
8. <b>Értécsökkenés nyitó állománya</b>	41 886	2 360	28 811					73 057
9. Tárgyévi tervszerinti leírás	760	390	2 492					3 642
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszairása								0
13. Egyéb csökkenés			671					671
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevezetés								0
16. <b>Értécsökkenés záró állománya</b>	42 646	2 750	30 632					76 028
17. <b>Nyitó állomány nettó értéke</b>	538 472	855	11 657					550 984
18. <b>Záró állomány nettó értéke</b>	537 712	519	11 681					549 912

A lakások és nem lakás célú helyiségek kezelés keretében ellátott kertészeti, teherhordó munkákhoz beszerzett ágaprító és kézikocsi értéke növelik a műszaki berendezések, gépek, járművek bruttó összegét.

Az egyéb berendezések, felszerelések közül tönkrement, használhatatlan irodatechnikai eszközöket (nyomtató, iratmegsemmisítő, monitor, egér, szünetmentes tápegység, notebook, mobiltelefon, mosogatógép) selejteztünk, mely az állománycsökkenést eredményezi. Az állománynövekedés ezen eszközök pótlásából, illetve a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlanba beszerzett – az ingatlanban tapasztalható vizesedést megszüntető – párátlanító berendezésből adódik.

### Beruházások alakulása

adatok: eFt

Megnevezés	Folyamatban lévő beruházás	
	Előző év	Tárgyév
<b>Nyitó</b>	1 829	102
Tárgyévi beszerzés	9 544	2 599
Aktiválás	11 271	2 701
Terven felüli écs.		
Egyéb növekedés		
Egyéb csökkenés		
<b>Záró</b>	102	0

A 2023. évi eszközbeszerzések – a 2022. évről áthúzódó beruházással (Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlanban párátlanító berendezés beépítése) együtt – 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.)	760	0	760	11 456
Műszaki gépek, berendezések	390	0	390	390
Egyéb berendezések, felszerelések	2 492	0	2 492	2 742
Beruházások	X		0	X
<b>Tárgyi eszközök összesen:</b>	<b>3 642</b>	<b>0</b>	<b>3 642</b>	<b>14 588</b>
Immateriális javak	305	0	305	305
<b>Mindösszesen:</b>	<b>3 947</b>	<b>0</b>	<b>3 947</b>	<b>14 893</b>

### 2.1.2 Forgóeszközök

#### Készletek

Az áruk között 596 eFt értékben olyan közvetített szolgáltatás szerepel, amely 2023. december 31-ig nem került továbbszámlázásra.

#### Követelések

A 2.161 eFt vevőkövetelés 2024. február 1. napjával teljes egészében kiegyenlítésre került.

A kapcsolt vállalkozással szembeni követelés 15.553 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	21 753	
Munkavállalóknak folyósított előleg	154	315
Munkavállalói kölcsön		373
NAV - következő évet érintő áfakövetelés		1 732
"Tartozik" egyenlegű szállítók	802	478
Különféle egyéb követelés	4 127	
<b>Egyéb követelések összesen</b>	<b>26 836</b>	<b>2 898</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>20 201</b>	<b>0</b>
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>		
Szakprogramokhoz kapcsolódó díjak (jogtár, cégfigyelő, műszaki ellenőri program, számlázó program)	83	100
Internet	5	1
Biztosítási díj	564	618
Újság előfizetés	2	5
Gázdíj	20	28
Egyéb	234	465
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen:</b>	<b>908</b>	<b>1 217</b>
<b>Halasztott ráfordítások</b>		
<b>Halasztott ráfordítások összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összesen:</b>	<b>21 109</b>	<b>1 217</b>

### 2.1.4 Saját tőke

	2022.12.31	2023.12.31
Jegyzett tőke	584.000 eFt	584.000 eFt
Eredménytartalék	4.076 eFt	3.949 eFt
Adózott eredmény	-127 eFt	-19.862 eFt
Saját tőke	587.949 eFt	568.087 eFt

A Társaság jegyzett tőkéje 2023. 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 2023. évi adózott eredmény képezi. A veszteséges gazdálkodásnak köszönhetően a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. december 31. napi saját tőkéje a jegyzett tőke összege alá csökkent, azonban a tőkevesztés mértéke nem olyan nagyságrendű, hogy tulajdonosi beavatkozást igényelne.

### 2.1.5 Kötelezettségek

#### Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A szállítói számlán kimutatott kötelezettségek mérlegkészítésig, illetve azon számlák, melyeknek 2024 februárjában volt a fizetési határideje, február hónapban pénzügyi teljesítésre kerültek.

#### Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	adatok: eFt	
	Előző év	Tárgyév
Bérlők által fizetett óvadék	3 690	3 690
Vállalkozó által megfizetett teljesítési biztosíték	1 528	
Vállalkozó által megfizetett jóteljesítési biztosíték		2 380
NAV - TAO	301	590
NAV - SZJA	1 315	1 650
NAV - cégautóadó	278	278
NAV - innovációs járulék	259	278
NAV - Munkálatot terhelő táppénz	10	
NAV - ÁFA	3 407	8 745
Helyi iparüzési adó	690	383
Jövedelem elszámolási számla	6 833	8 765
NAV - TB-járulék	1 704	2 075
NAV - szociális hozzájárulási adó	1 120	1 395
NAV - következő évet érintő áfakötelezettség		2 087
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>21 135</b>	<b>32 316</b>

## 2.1.6 Passzív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</b>		
Áram	119	112
Gázdíj		21
Üzemeltetési díj	12	
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen:</b>	<b>131</b>	<b>133</b>
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>		
Könyvelési és bérszámfejtési díj	641	297
Ügyvédi díj	570	
Szakértői, tanácsadási díj	80	
Telefondíj, Internet	73	23
Bérleti díj	133	
Karbantartás	1 023	36
Áramdíj	216	
Gázdíj	-203	
Víz-, csatornadíj	20	14
Szemétszállítás	16	
Takarítás, épületüzemeltetés	367	180
Egyéb	21	
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása összesen:</b>	<b>2 957</b>	<b>550</b>
<b>Halasztott bevételek</b>		
<b>Halasztott bevételek összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összesen:</b>	<b>3 088</b>	<b>683</b>

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

## 2.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

### 2.2.1 Értékesítés nettó árbevétele

#### Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységenkénti bontásban

A Társaság 2023. évben – csakúgy, mint 2022-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;
- 11 önkormányzati tulajdonú lakás teljes körű felújítása.

A II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő Erőd utca 18. szám alatti ingatlan pinceszintjén az önkormányzat 34 db kerékpár elhelyezését biztosító kerékpártárolót alakított ki saját beruházásban. Az év folyamán a Városfejlesztőnél új feladatként jelent meg a Kerékpártároló szolgáltatás igénybevételének lehetőségét biztosító honlapon elérhető web alapú rendszer informatikai hátterének, valamint a Kerékpártároló szolgáltatás igénybevételének jogi feltételrendszerének kialakítása, majd ezt követően a beállóhelyek használatba adásával és hasznosításával kapcsolatos bérbeadási feladatok, illetve a web alapú alkalmazás, valamint a Kerékpártároló üzemeltetése. Az év végén szintén új feladatként jelent meg a "Volt egyszer Budán ... I." című helytörténeti kiadvány Budai Polgár Nonprofit Kft. nevében és javára kiskereskedelmi forgalomban történő értékesítése.

Tevékenység megnevezése	adatok: eFt	
	Értékesítés nettó árbevétele	
	Előző év	Tárgyév
Intézményi közétkeztetés*	40 860	48 040
Ügyfélszolgálati tevékenység*	15 500	15 000
Felső Zöldmáli út üzemeltetés*	2 425	3 120
Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	14 355	16 900
Önkormányzati tulajdonú ingatlankezelés*	145 325	170 310
Társasházkezelés	1 937	1 620
Margit-negyed Revitalizációs Program*	6 860	
Lakások felújítása*	7 000	2 000
Egyéb árbevétel	252	1 585
Továbbszámlázás - Felső Zöldmáli út üzemeltetés	377	
Továbbszámlázás - Frankel Leó út bérbeadás	744	746
Továbbszámlázás - Lakás, helység kezelés*	220 962	325 921
Továbbszámlázás - Lakások felújítása*	11 844	64 960
Továbbszámlázás - Egyéb		4
<b>Összesen:</b>	<b>468 441</b>	<b>650 206</b>

2023. évben elért értékesítés nettó árbevétele csekély kivétellel a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattól származott. (\*-gal megjelölt tételek.) Bérleti díj bevételt a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérbeadásából ért el a Társaság.

A lakások és nem lakás célú helyiségek kezeléséhez kapcsolódóan a közvetített szolgáltatások bevétele az alábbi tételekből adódik:

	Előző év	Tárgyév
áram	5.498 eFt	4.606 eFt
gáz, távhő, fűtés	15.091 eFt	11.325 eFt
víz, csatorna, köztisztaság	5.931 eFt	4.943 eFt
társasházi díjak	158.900 eFt	185.499 eFt
üzemeltetés	13.501 eFt	27.793 eFt
karbantartás	17.052 eFt	55.931 eFt
felújítás	4.888 eFt	35.669 eFt
beruházás	101 eFt	155 eFt

## 2.2.2 Egyéb bevételek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Tárgyi eszköz értékesítésből származó bevétel	600	48,54%		0,00%
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	274	22,17%		0,00%
Kapott kötbér	190	15,37%	391	95,83%
Költségek ellentételezésére kapott támogatás	150	12,14%		0,00%
Egyéb bevétel	22	1,78%	17	4,17%
<b>Összesen:</b>	<b>1 236</b>	<b>100,00%</b>	<b>408</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	3 140	1,01%	6 735	1,47%
Irodaszer, nyomtatvány	733	0,24%	1 375	0,30%
Üzemanyag	3 018	0,97%	3 713	0,81%
Tisztítószer	394	0,13%	536	0,12%
Egyéb anyagok	1 686	0,54%	1 534	0,33%
<b>Anyagköltség összesen:</b>	<b>8 971</b>	<b>2,89%</b>	<b>13 893</b>	<b>3,03%</b>
<b>Igénybe vett szolgáltatások értéke</b>				
Utazási költség	966	0,31%	869	0,19%
Karbantartás	17 392	5,61%	11 752	2,56%
Posta, telefon, Internet	4 263	1,38%	4 446	0,97%
Szakkönyv, napilap, folyóirat	93	0,03%	9	0,00%
Bérelti díjak	3 522	1,14%	2 596	0,57%
Hírdetés, reklám	780	0,25%	429	0,09%
Megbízási díjak	27 287	8,80%	23 144	5,04%
Könyvvizsgálat	520	0,17%	540	0,12%
Oktatás, továbbképzés	407	0,13%	474	0,10%
Üzemeltetési díj	5 731	1,85%	3 429	0,75%
Egyéb szolgáltatás költségei	1 477	0,48%	532	0,12%
<b>Igénybe vett szolgáltatások értéke összesen:</b>	<b>62 438</b>	<b>20,14%</b>	<b>48 220</b>	<b>10,51%</b>
<b>Egyéb szolgáltatások értéke</b>				
Biztosítási díj	1 272	0,41%	1 322	0,29%
Bankköltség	3 158	1,02%	3 811	0,83%
Illeték, hatósági díjak	178	0,06%	18	0,00%
<b>Egyéb szolgáltatások értéke összesen:</b>	<b>4 608</b>	<b>1,49%</b>	<b>5 151</b>	<b>1,12%</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>233 934</i>	<i>75,47%</i>	<i>391 640</i>	<i>85,34%</i>
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>309 951</b>	<b>100,00%</b>	<b>458 904</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, távfelügyeleti díj, közös költség, stb.) díjak.

Egyéb anyagköltségek között került elszámolásra 220 eFt értékben 1.000 db Kerület kártya beszerzése, illetve a II. kerületi iskolai közétkeztetéshez kapcsolódó étkezés jogosultság ellenőrző rendszer keretében beszerzett un. kulcstartók 615 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, 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 Társaság tulajdonában lévő előregedő gépjárműparkjához kapcsolódó váratlan meghibásodásokból származó szervíz költségek 2023. évben jelentősen növelték a karbantartási költségeket.

A bérleti díjak között szerepel az iMenza rendszer (közétkeztetés) bérleti díja, illetve a jogtár és a cégfigyelő éves díja is.

A megbízási díjak között szerepel a bérszámfejtésre és könyvelésre (könyvelőváltás miatt 2023. január-április hónapokra duplán kifizetett), jogi tevékenységre, illetve adatvédelmi tisztviselőre igénybe vett külső szolgáltatók díja, valamint a közbeszerzéssel (önkormányzati tulajdonú lakások felújítása) összefüggő szakértői (műszaki ellenőr) díj.

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 lakások 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. (2022 októberétől a közüzemi szolgáltatók kaotikus számlázása következtében a számlák darabszáma nagy mértékben megnőtt, illetve egyes esetekben indokolatlanul magas összegű számlák kerülnek kiállításra.)

Lakások 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	220.969 eFt	325.928 eFt
ebből:		
áram	5.498 eFt	4.591 eFt
gáz, távhő, fűtés	15.091 eFt	11.342 eFt
víz, csatorna, köztisztaság	5.938 eFt	4.948 eFt
társasházi díjak	158.900 eFt	185.499 eFt
üzemeltetés	13.501 eFt	27.793 eFt
karbantartás	17.052 eFt	55.931 eFt
felújítás	4.888 eFt	35.669 eFt
beruházás	101 eFt	155 eFt
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	377 eFt	
Frankel Leó út 7-9. bérbeadás	744 eFt	746 eFt



Lakások felújítása  
Egyéb

11.844 eFt

64.960 eFt  
6 eFt

## 2.2.4 Személyi jellegű ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás az előző évi összes ktg. (%) -ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Béreköltség	120 556	84,31%	161 208	82,17%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 973	6,28%	16 139	8,23%
Bérfjárulékok	13 467	9,42%	18 837	9,60%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>142 996</b>	<b>100,00%</b>	<b>196 184</b>	<b>100,00%</b>

A béreköltség jelentős növekedésének oka, hogy – a Társaságnál kialakult bérszínvonal és a fokozódó inflációs hatás eredményeként – 2023. március 1. napjával a Társaságnál általános (átlag 15,9%-os) bérfelzárkózásra került sor. A munkavállalók javára juttatott SZÉP kártya éves keretösszege 1,5-re emelkedett, mely a személyi jellegű egyéb kifizetések között jelenik meg.

## 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	781	17,04%	305	7,73%
Tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása	3 802	82,96%	3 642	92,27%
<b>Értékcsökkenési leírás összesen:</b>	<b>4 583</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 947</b>	<b>100,00%</b>

## 2.2.6 Egyéb ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Adók és adójellegű tételek	10 614	91,31%	10 644	99,43%
Értékesített tárgyi eszköz könyv szerinti értéke	1 000	8,60%		0,00%
Kötbér		0,00%	59	0,55%
Kerekítés	1	0,01%	1	0,01%
Egyéb	9	0,08%	1	0,01%
<b>Összesen:</b>	<b>11 624</b>	<b>100,00%</b>	<b>10 705</b>	<b>100,00%</b>

Az adó jellegű ráfordítások között a tárgyévre jutó iparüzési adó, innovációs járulék, építményadó, gépjárműadó, cégautóadó, klímavédelmi felügyeleti díj összege szerepel.

## 2.2.7 Pénzügyi műveletek bevételei

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Kapott (járó) osztalék és részesedés				
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	196	100,00%	436	100,00%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				
Ebből: Külföldi pénzürtékre szóló követelésekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamnyereség				
Követelések, kötelezettségek év végi átértékelése miatti árfolyamnyereség				
<b>Összesen:</b>	<b>196</b>	<b>100,00%</b>	<b>436</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 betétkötéséből származó kamat jelenik meg.

## 2.2.8 Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok: eFt

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

## 2.2.9 Lényeges ügyletek bemutatása

A nettó árbevétel 5%-át elérő, független féllel kapcsolatos ügylete a Társaságnak 2023. évben nem volt.

Az alábbi ügyletek kerültek 2023. 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 48.040 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 15.000 eFt nettó árbevételt realizált;
- önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakások és nem lakás célú helyiségek) kezelésével kapcsolatban nettó 170.310 eFt megbízási díj, illetve nettó 325.921 eFt továbbszámlázott szolgáltatás került elszámolásra;
- 11 önkormányzati tulajdonú lakás felújításával összefüggésben nettó 2.000 eFt megbízási díjat és nettó 64.960 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 két tevékenysége során ért el:

- a II. Kerületi Önkormányzattal kötött II. kerületi lakások és nem lakás célú helyiségek kezelésére vonatkozó feladatellátás során nettó 170.310 eFt összegű megbízási díj került kiszámlázásra, illetve nettó 325.921 eFt értékben kerültek költségek továbbterhelésre. A továbbszámlázott szolgáltatások részletes bemutatása a 2.2.1 pontban található.
- 2022. évben a II. Kerületi Önkormányzat 11 önkormányzati tulajdonú lakás felújításával bízta meg a Társaságot. 2023. évben ezzel összefüggésben nettó 2.000 eFt megbízási díjat és nettó 64.960 eFt továbbszámlázott kivitelezői díjat realizáltunk.

Kivételes előfordulású bevétele, illetve kivételes nagyságú, valamint kivételes előfordulású költsége, ráfordítása a Társaságnak 2023. évben nem volt.

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

### 2.3.1 Eszközök értékének és összetételének alakulása

#### Befektetett eszközök aránya

$$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{550.263}{609.886} = 90,22 \% \quad (\text{bázis: } \frac{551.611}{635.890} = 86,75 \%)$$

Elavult tárgyi eszközök lecserélésének köszönhetően a befektetett eszközök aránya tovább nőtt az összes eszközön belül, a korábbiakhoz hasonlóan továbbra is jelentős nagyságrendet képviselnek.

#### Forgóeszközök aránya

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhatárolások}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{58.406 + 1.217}{609.886} = 9,78 \%$$

(bázis:  $\frac{63.170 + 21.109}{635.890} = 13,25 \%$ )

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

#### Befektetett eszközök fedezettsége

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektett eszközök}} = \frac{568.087}{550.263} = 1,03 \quad (\text{bázis: } \frac{587.949}{551.611} = 1,07)$$

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

### 2.3.2 Források értékének és összetételének alakulása

#### Tőkeerősség mutató

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{568.087}{609.886} = 93,15 \% \quad (\text{bázis: } \frac{587.949}{635.890} = 92,46 \%)$$

A Társaság továbbra is túlnyomó részben saját forrással finanszírozza működését.

#### Eladósodottság foka

$$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{41.116}{609.886} = 6,74 \% \quad (\text{bázis: } \frac{44.853}{635.890} = 7,05 \%)$$

Az idegen tőke aránya 2023. évben minimálisan csökkent a tavalyi évhez képest, nagysága elenyésző.

#### Saját tőke növekedésének aránya

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{568.087}{584.000} = 97,28 \% \quad (\text{bázis: } \frac{587.949}{584.000} = 100,68 \%)$$

A saját tőke belső szerkezete (jegyzett tőke, eredménytartalék, adózott eredmény), csakúgy mint a jegyzett tőke nagysága továbbra sem változott. 2023. december 31. napi saját tőke a jegyzett tőke összege alá csökkent, azonban a tőkevesztés mértéke nem olyan nagyságrendű, hogy tulajdonosi beavatkozást igényelne.

### 2.3.3 Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata

#### Árbevétel arányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{-18.690}{650.206} = -2,87\% \quad (\text{bázis: } \frac{719}{468.441} = 0,15\%)$$

#### Eszközarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{-18.690}{609.886} = -3,06\% \quad (\text{bázis: } \frac{719}{635.890} = 0,11\%)$$

#### Vagyonarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{-19.862}{568.087} = -3,50\% \quad (\text{bázis: } \frac{-127}{587.949} = -0,02\%)$$

A jövedelmezőségi mutatók romlottak a bázis időszakhoz képest. A veszteséges gazdálkodásnak köszönhetően mindegyik negatív előjelű.

### 2.3.4 Pénzügyi helyzet vizsgálata

#### Nettó forgótőke

$$\text{Forgóeszközök} - \text{Rövid lejáratú kötelezettségek} = 58.406 - 41.116 = 17.290 \text{ eFt} \\ (\text{bázis: } 63.170 - 44.853 = 18.317 \text{ eFt})$$

#### Likviditási ráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{58.406}{41.116} = 1,42 \quad (\text{bázis: } \frac{63.170}{44.853} = 1,41)$$

A nettó forgótőke értéke kis mértékben csökkent 2023. évben. A Társaság likviditása 2022. évben jelentősen romlott, amin 2023. évben sem sikerült javítani, azonban a forgóeszközök továbbra is fedezetet nyújtanak a rövid lejáratú kötelezettségekre.

#### Likviditási gyorsráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{58.406 - 596}{41.116} = 1,41 \quad (\text{bázis: } \frac{63.170 - 100}{44.853} = 1,41)$$

Mivel a Társaság mind 2022. december 31-én, mind 2023. 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

$$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{37.198}{41.116} = 90,47\% \quad (\text{bázis: } \frac{29.095}{44.853} = 64,87\%)$$

A készpénz likviditási ráta jelentősen javult az előző évhez képest, de a Társaság 2023. december 31. napi állapot szerint kizárólag pénzeszközeiből továbbra sem tudta kifizetni rövid lejáratú kötelezettségeit. Azonban a Zrt. 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>16 730</b>	<b>10 702</b>
1a.	Adózás előtti eredmény +	719	-18 690
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +		
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	719	-18 690
2.	Elszámolt amortizáció +	4 583	3 947
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	400	
6.	Szállítói kötelezettség változása +	-407	4 494
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	14 894	-8 231
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	1 816	-2 405
9.	Vevőkövetelés változása +	691	-2 161
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	15 052	15 028
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-20 172	19 892
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-846	-1 172
13.	Fizetett osztalék, részesedés -		
<b>II.</b>	<b>Befektetési cash flow (14-18. sorok)</b>	<b>-8 944</b>	<b>-2 599</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-9 544	-2 599
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, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +</b>	<b>7 786</b>	<b>8 103</b>
27.	Devizás pénzeszközök átvértékelése +		
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +</b>	<b>7 786</b>	<b>8 103</b>

### 3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

#### 3.1 Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nek a fordulónapot követően ismertté vált 2023. 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	14,29%	3	13,64%
Szellemiek	18	85,71%	19	86,36%
Állományon kívüliek		0,00%		0,00%
<b>Összesen:</b>	<b>21</b>	<b>100,00%</b>	<b>22</b>	<b>100,00%</b>

A Társaság 2023. január 1. napján 3 fő fizikai és 20 fő szellemi állományi létszámmal látta el tevékenységeit. A Társaság központi adminisztrációját ellátó munkavállalók közül 1 fő munkaviszonya július hónapban megszűnt, helyére még a hónapban szülési szabadságról visszatérő munkavállaló érkezett. A lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos műszaki feladatokat ellátó csoportból 1 fő munkaviszonya szeptember 18. napján megszűnt, mely pozíciót szintén szülési szabadságról visszatérő munkavállalóval sikerült betöltenünk. A Keleti Károly utcai irodában ellátott ügyfélszolgálati tevékenységet 1 fő teljes és 2 fő részmunkaidős foglalkoztatásával végeztük. 2023. 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	12 977	959	13 936	11,06%	17 161	2 075	19 236	11,25%
Szellemiek	105 434	6 616	112 050	88,94%	139 837	11 925	151 762	88,75%
Állományon kívüliek			0	0,00%			0	0,00%
<b>Összesen:</b>	<b>118 411</b>	<b>7 575</b>	<b>125 986</b>	<b>100,00%</b>	<b>156 998</b>	<b>14 000</b>	<b>170 998</b>	<b>100,00%</b>

Bérfjárulékok az alábbiak szerint alakultak az elmúlt két évben:

Szociális hozzájárulási adó	Előző év 13.467 eFt	Tárgyév 18.837 eFt
-----------------------------	------------------------	-----------------------

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

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

Megnevezés	adatok: eFt	
	Előző év	Tárgyév
Vezető tisztségviselők	10 485	13 805
Igazgatóság	0	0
Felügyelő Bizottság	1 980	2 830
<b>Összesen:</b>	<b>12 465</b>	<b>16 635</b>

A Társaságnál mindkét évben 3 fős felügyelőbizottság működött. 2022. és 2023. 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 2023. év során nem változott. A Társaság 2023. december 31. napján 584 db, egyenként 1.000.000 Ft névértékű dematerializált törzsrészvénnyel rendelkezett.

### 3.5 A társasági adóalap megállapítása

Jövedelem-nyereség minimum meghatározása 2023. évi gazdálkodási eredmény alapján:

Összes bevétel	651.050 eFt
Jövedelem-nyereség minimum	13.021 eFt

Az alábbi társasági adóalap módosító tételeket vettük figyelembe:

Megnevezés	adatok: eFt		
	Növelő tételek	Csökkentő tételek	Adóalap változás
Ertékcsökkenés miatti korrekció	3 947	14 893	-10 946
<b>Összesen:</b>	<b>3 947</b>	<b>14 893</b>	<b>-10 946</b>

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. évi gazdálkodását 18.690 eFt adózás előtti veszteséggel zárta. Fentebb részletezett adóalap korigáló tételek figyelembe vételével a társasági adó alapja 29.636 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 2023. évben a társasági adó fizetési kötelezettségünket, melynek összege 1.172 eFt.

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

A Társaság 2023. évi adózott eredménye 19.862 eFt veszteség. A Társaság osztalékfizetést nem javasol. Az adózott eredmény eredménytartalékba kerül.

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

# Üzleti jelentés

**2023. év**

**2023.01.01 – 2023.12.31**

Kelt: Budapest, 2024. április 30.



---

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. 2023. 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.....	7
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. 2023. 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. 2023. évi tevékenysége

**A Társaság alapvető tevékenysége és bevételeinek meghatározó forrása 2023-ban is az önkormányzat által biztosított műszaki, gazdasági és lakossági szolgáltatások ellátása és fejlesztése volt.** A Társaság működési bevételeinek szinte teljes egésze az önkormányzattól származik.

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

A Zrt. működésében és gazdálkodásában a legjelentősebb súlyt az előző évhez hasonlóan 2023-ban is a 2012-től átvett, önkormányzati lakás-helyiség gazdálkodással kapcsolatos feladatok jelentették, amelyből a Társaság bevételeinek 65,9 %-a származott.

2023. december 31-én 426 olyan lakás és 513 olyan helyiség volt az Önkormányzat tulajdonában, amely a Zrt. feladatkörébe tartozik a rendelkezésre álló nyilvántartások adatai alapján. A fentiek közül 192 olyan lakás és 47 olyan helyiség, amely 41 kizárólagos

önkormányzati tulajdonú, illetve kezelésű épületben található, így ezekben az épületekben az üzemeltetést is a Zrt. látja el önkormányzati feladatként.

A Zrt. látja el a Budapest, II. kerület, Lajos u. 18-20./Bécsi út 17-21. Társasház közös 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 2023-ban is:

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

- a bérlemények és üres helyiségek műszaki feladatainak (tulajdonost terhelő karbantartás, hibaelhárítás) lebonyolítása, valamint a bérbeadott ingatlanokban azon karbantartási és felújítási feladatok lebonyolítása, amely a bérbeadó kötelezettsége
- a bérlőt terhelő, a bérlő által, vagy a bérlő érdekében elvégzett műszaki tulajdonosi kontrolljában közreműködés, a munkák ellenőrzése, illetve egyéb műszaki szakértői tevékenység
- a megüresedő, illetve bérbe adott ingatlanok birtokbaadásának és birtokbavételének feladatai
- az üres lakások közműveivel kapcsolatos teljes körű közmű ügyintézés és adminisztráció
- közös 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 képviselővel kapcsolatos feladatok**

A Zrt. 2012 szeptemberétől látja el az Önkormányzat, mint tulajdonos képviselőt kerületszerte, amely 2023. évben **373 vegyes tulajdonú társasházban helyezkedett el, és összesen 698 db önkormányzati albetétet** jelentett. 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 2023-ban 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 tájékoztatói, adatszolgáltatási tevékenység összehangolása eredményeként a feladatok ellátása a szükségszerű többletmunka ellenére fennakadásoktól mentesen működhetett.

Szakmai célunknak megfelelően 2023-ban is arra törekedtünk, hogy a nyilvántartásainkban szereplő adatok naprakészek legyenek, az adategyeztetések és helyszíni ellenőrzések eredményei kapcsán megbízható nyilvántartások álljanak rendelkezésre, így újabb lépést teheszünk a bérlői és társasházi 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 2023. 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.

2023-ban is folyamatosan elláttuk a korábban bevezetett, a lakás-helyiség állománnyal kapcsolatos havária- vagy hasonló, sürgős beavatkozást és tulajdonosi képviseletet igénylő esetekre biztosított 24 órás ügyeleti szolgáltatásunkat.

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

A feladatok 2011-es átvételét követő évekhez hasonlóan 2023. évben is folyamatosan elláttuk a bölcsődék, óvodák, általános iskolák és középiskolák közétkeztetési adminisztrációjával kapcsolatos feladatokat.

Változatlan célok és elvárások voltak 2023-ban is:

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

A korábban bevezetett iMenza rendszer legfontosabb szolgáltatásai:

- elektronikus kommunikáció bevezetése a rendszerbe regisztrált 5.593, 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 –, QR-kódos fizetési mód lehetősége, valamint POS terminálos közvetlen bankkártyás fizetési lehetőség biztosítása).

2023. november 1-től az iMenza használata bevezetésre került a bölcsődék esetében is, így most már minden intézménytípusnál ez a rendszer üzemel.

2023. évben az étkeztetési számlák közel 100 %-át a szülők valamely elektronikus fizetési móddal vagy átutalással (beleértve az elektronikus utalást is) teljesítették. 1 % alatti az ún. „sárga csekkes” befizetések aránya. Az elektronikus fizetési módok közül az online bankkártyás fizetés aránya 85 %, egyéni utalás 9 %, QR-kódos fizetés 5%, a POS terminálos bankkártyás fizetések aránya 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 az általános iskolák felső tagozatában és a középiskolákban.

2023-ban kiállított számlák darabszáma 1 %-kal több volt az előző évhez képest, így **2023-ban** a közétkeztetési adminisztráció során közel **78 ezer számla** egységes rendszerben történő kiállítását, tételes ellenőrzését és ÁFA-, valamint vevőanalitikájának vezetését

végeztük el az előző évi 77,4 ezerrel szemben. A szolgáltatást havonta rendszeresen igénybe vevő, 2023-ban több, mint **5.590** gyermek részére (óvodák: 1.267 fő; iskolák egyszeri – 1.810 fő –, illetve háromszori – 2.516 fő – étkezéssel), a bölcsődék saját konyhaszolgáltatását bele nem számítva **2 millió 631 ezer adag étel** került tálalásra és képezi a tételes elszámolás és nyilvántartás alapját. Ez a volumen az előző évi összes adagszámhoz képest szinte változatlan.

Az adagszám alapú, tételes ÁFA analitika eredményeként **2023-ban több, mint 156 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, valamint egy a tulajdonos Önkormányzattal kötött megbízási szerződés értelmében az Országos Mentőszolgálat Mentési Pontjának részére végzünk folyamatosan üzemeltetési szolgáltatást. A Társaság úgyszintén ellátja a Keleti Károly utca 15/A szám alatti önkormányzati helységben 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 béreveszi a teljes helyiségcsoportot. A Margit körúti Okmányirodát a jogszabály biztosította használati lehetőségével élve a Kormányhivatal használta, amely ebbéli minőségében saját maga számára üzemeltette is az ingatlant.

A Máriaremetei út 37. 2022. év végére kiürítésre került, 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 2023-ban is folytatta a 2010. évben indult, és időközben kártyacsaláddá bővített II. Kerület Kártya program működtetését. A rendszer ügyfélszolgálati, technikai és



informatikai háttérének 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 kiállítása is folytatódott.

2023-ban az előző évi 971-ről 1.118 darabra emelkedett az újonnan kiállított Kerület Kártyák száma. A hosszabbítások száma 280-ról 892 darabra nőtt.

Az Ifjúsági Kártyák esetében szintén enyhe növekedés volt megfigyelhető, az előző évi 93-hoz képest 100 darabot állítottunk ki.

Az összesen kiállított vagy meghosszabbításként kiadott új kártyák száma a teljes kártyacsalád esetében összesen 1.347-ről 2.113 db-ra emelkedett, ennek megfelelően az Önkormányzathoz befolyó bevétel 534.600 Ft-ról 581.400 Ft-ra emelkedett.

A II. Kerület Kártya térítési díj ellenében igényelhető, így az ezzel kapcsolatos pénzügyi adminisztráció feladatait 2023-ban 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.

2023-ban alacsony érdeklődés mellett 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**

2023-ban is folytatódott a 2011 áprilisától a Zrt. közreműködésével nyújtott e-környezet internetes bejelentő rendszer telefonos és személyes diszpécseri feladatait integráló lakossági ügyfélszolgálati tevékenység.

A bejelentő rendszer (egységes internetes felületen, 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 790-ről 1.280-ra nőtt.

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:	www.vf2.hu
E-mail:	info@vf2.hu
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 7. II. em. 4.
Alaptőke:	584.000.000 Ft 584 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvény

Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – 100% 1024 Budapest, Mechwart liget 1. szavazati arány: 100%
Igazgatóság tagjai:	A Társaságnál igazgatóság kinevezésére nem került sor, az igazgatóság jogait a Ptk. 3:283. §-a alapján az Alapító okiratban foglaltak szerint a vezérigazgató gyakorolja.
Felügyelőbizottság tagjai: (2019. december 1-től)	Besenyei Zsófia, elnök Lakcím: 1025 Budapest, Szeréna út 2/a 1.  Mathauser András Lajos, tag Lakcím: 1051 Budapest, Hercegprímás utca 21. fszt. 2.  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***

- 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 2023. éves működését 23 fő munkavállalóval kezdte (ezen felül 3 fő volt szülési szabadságon). A Társaság központi adminisztrációját ellátó munkavállalók közül 1 fő munkaviszonya július hónapban megszűnt, helyére még a hónapban szülési szabadságról visszatérő munkavállaló érkezett. A lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos műszaki feladatokat ellátó csoportból 1 fő munkaviszonya szeptember 18. napján megszűnt, mely pozíciót szintén szülési szabadságról visszatérő munkavállalóval sikerült betöltenünk. A Keleti Károly utcai irodában ellátott ügyfélszolgálati tevékenységet 1 fő teljes és 2 fő részmunkaidős foglalkoztatásával végeztük. 2023. december 31-én 23 fő volt az állandó alkalmazotti létszám. Az év teljes időszakára vonatkozóan a be- és kilépések időpontjainak, illetve a részmunkaidős foglalkoztatás figyelembe vételével számított átlagos statisztikai létszám 22 fő (19 fő szellemi, 3 fő fizikai<sup>1</sup>).

A Társaságnál 3 fős felügyelőbizottság működik.

---

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

## Speciális foglalkoztatási programok

### Közfoglalkoztatási program

A megváltozott munkaerőpiaci helyzet miatt az előző évhez hasonlóan 2023-ban sem foglalkoztattunk ilyen státuszban munkavállalót. (A megelőző években a Zrt-nél foglalkoztatott munkatársak közül korábban két fővel határozatlan munkaviszonyt létesítettünk, akik jelenleg is a Társaság munkatársai.)

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

### Foglalkoztatási rehabilitációs program

A Társaság által 2010-től a Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központjával (MEREK) együttműködésben megkezdett, és az elmúlt években önállóan folytatott foglalkoztatási programban a kerületi ügyfelek kiszolgálásában legtöbb tapasztalatot és jártasságot szerzett, legkiemelkedőbb munkatársakat a Zrt. saját munkavállalóiként megtartottuk, így a sikeres, – és a korábban is több fogyatékos és megváltozott munkaképességű ember nyílt munkaerőpiacon elhelyezkedését eredményező – program továbbra is folytatódhatott, a 2022. év végére egy fővel bővülve 3 fő megváltozott munkaképességű munkatárssal. Ezt a létszámot 2023-ban tartottuk is.

*(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.

### 3 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2023. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. 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	658.166 eFt	650.206 eFt
Egyéb bevétel	0 eFt	408 eFt
<u>Pénzügyi bevétel</u>	<u>1.200 eFt</u>	<u>436 eFt</u>
Bevételek összesen	659.366 eFt	651.050 eFt

Az intézményi közétkeztetés tekintetében az iMenza rendszer 2023. november 1. napjától a bölcsődék vonatkozásában is bevezetésre került, így már mind a bölcsődékben, mind az óvodákban és iskolákban egységesítésre került a rendszer. A Társaság feladatai tovább bővültek ettől az időponttól, a bölcsődei étkezésről és gondozási díjról mi állítjuk ki a számlákat és a szülőkkel mi tartjuk a kapcsolatot a térítési díjak vonatkozásában. A II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő Erőd utca 18. szám alatti ingatlan pinceszintjén az önkormányzat 34 db kerékpár elhelyezését biztosító kerékpártárolót alakított ki saját beruházásban. Az év folyamán a Városfejlesztőnél új feladatként jelent meg a Kerékpártároló szolgáltatás igénybevételének lehetőségét biztosító honlapon elérhető web alapú rendszer informatikai háttérének, valamint a Kerékpártároló szolgáltatás igénybevételének jogi feltételrendszerének kialakítása, majd ezt követően a beállítási helyek használatba adásával és hasznosításával kapcsolatos bérbeadói feladatok, illetve a web alapú alkalmazás, valamint a Kerékpártároló üzemeltetése. A Kerékpártárolóval kapcsolatos feladatokkal 1.304 eFt nettó árbevételt értünk el 2023. évben. Az év végén szintén új feladatként jelent meg a "Volt egyszer Budán ... I." című helytörténeti kiadvány Budai Polgár Nonprofit Kft. nevében és javára kiskereskedelmi forgalomban történő értékesítése. A feladatbővüléstől, illetve az új feladatoktól eltekintve a nettó árbevétel a tervek szerint alakult.

A továbbszámolt szolgáltatások a Társaság tulajdonában lévő Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérbeadásához, a II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek kezeléséhez, valamint 11 önkormányzati tulajdonú lakás felújításához kapcsolódott.

A tovább számlázott szolgáltatások bevétele az alábbiak szerint alakult 2023-ban:

megnevezés	terv	tény
Frankel Leó út 7-9. bérbeadás	850 eFt	746 eFt
Lakások felújítása	64.960 eFt	64.960 eFt
Lakás- és helyiségkezelés	335.766 eFt	325.921 eFt
<i>ebből: áram</i>	<i>11.416 eFt</i>	<i>4.606 eFt</i>
<i>gáz, távhő, fűtés*</i>	<i>15.092 eFt</i>	<i>11.325 eFt</i>
<i>víz, csatorna, köztisztaság</i>	<i>5.865 eFt</i>	<i>4.943 eFt</i>
<i>közös költség*</i>	<i>144.456 eFt</i>	<i>138.298 eFt</i>
<i>társasházi felújítás</i>	<i>31.795 eFt</i>	<i>47.201 eFt</i>
<i>üzemeltetési költség</i>	<i>14.594 eFt</i>	<i>27.793 eFt</i>
<i>karbantartás</i>	<i>68.300 eFt</i>	<i>55.931 eFt</i>
<i>felújítás</i>	<i>40.311 eFt</i>	<i>35.669 eFt</i>
<i>beruházás</i>	<i>3.937 eFt</i>	<i>155 eFt</i>
<b>Egyéb</b>	<b>0 eFt</b>	<b>4 eFt</b>
<b>összesen:</b>	<b>401.576 eFt</b>	<b>391.631 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 9.980 eFt összegben*

A Frankel Leó út 9. szám alatti albetét közös költsége év közben ugyan növekedett, de a szerkezete jelentősen megváltozott, így a bérlő részére továbbterhelendő összeg csökkent, ezért alacsonyabb a tény adat a tervszámnál.

A II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokhoz és helyiségekhez kapcsolódóan tovább számlázott szolgáltatások 9.845 eFt-tal alacsonyabb összegben realizálódtak. Az év során több nagyobb összegű egyszeri befizetést kellett teljesíteni társasházi felújítások miatt, amit előre nem lehetett tervezni, így a tény adat jelentősen meghaladja a tervezett összeget, míg a karbantartás, felújítás és beruházás alacsonyabb volumenben valósult meg.

Egyéb bevétellel nem terveztünk, a ténylegesen realizált bevétel között szerepel kapott kötbér (391 eFt), kerekítés, utólag kapott engedmény.

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	455.113 eFt	458.904 eFt
Személyi jellegű ráfordítás	190.898 eFt	196.184 eFt
Értékcsökkenési leírás	4.560 eFt	3.947 eFt
Egyéb ráfordítás	10.107 eFt	10.705 eFt
<u>Pénzügyi ráfordítás</u>	<u>0 eFt</u>	<u>0 eFt</u>
Költségek, ráfordítások összesen	660.678 eFt	669.740 eFt

Az anyagjellegű ráfordítás 3.791 eFt-tal magasabb összegben realizálódott a tervhez képest. A továbbszámolt szolgáltatás 9.936 eFt-tal volt alacsonyabb a tervezettnél (eredmény szempontjából semleges, hiszen a bevétel sem jelenik meg), míg energiára, karbantartásra, megbízási díjra és bankköltségre a tervezettnél többet fordítottunk.

A Felső Zöldmáli úti irodaház áram (+1.166 eFt) és gázdíja (+3.222 eFt) jelentősen meghaladja a tervszámokat, azonban a könyvelt tételek is bizonytalanok, mert általánydíjakról, illetve becsült fogyasztás alapján kapjuk a számlákat, mérőóra leolvasások nem történnek, és elszámoló számlák sem érkeznek. A szolgáltatóval a kommunikáció nehézkes, a számlareklamációinkra nem reagálnak. Az előregedő gépjárműparkunk váratlan meghibásodásaiból származó emelkedő szervizköltségek, valamint a Felső Zöldmáli úti irodaházban a tervezettet meghaladó karbantartási igény (vízszerelés, kazánjavítás, tetőjavítás) következtében a karbantartási költségek meghaladták a tervezettet. A 2023. január – április időszak újra könyvelése és bérszámfejtése miatt megjelenő kétszeri díjazás, a bérlakások felújítása során igénybevett műszaki ellenőr díja, illetve a jogi feladatok és így a költségek emelkedése miatt a megbízási díjak a tervezettnél magasabb összegben realizálódtak. A bankköltségek tervezettnél nagyobb összege a – lakás és helyiség kezeléséhez kapcsolódó – tartósan magas darabszámú, illetve időnként indokolatlanul magas összegű közüzemi számlák átutalásából adódik.



A továbbszámlázott szolgáltatások értéke az alábbiak szerint alakult 2023-ban:

megnevezés	terv	tény
Frankel Leó út 7-9. bérbeadás	850 eFt	746 eFt
Lakások felújítása	64.960 eFt	64.960 eFt
Lakás- és helyiségkezelés	335.766 eFt	325.928 eFt
<i>ebből: áram</i>	<i>11.416 eFt</i>	<i>4.591 eFt</i>
<i>gáz, távhő, fűtés*</i>	<i>15.092 eFt</i>	<i>11.342 eFt</i>
<i>víz, csatorna, köztisztaság</i>	<i>5.865 eFt</i>	<i>4.948 eFt</i>
<i>közös költség*</i>	<i>144.456 eFt</i>	<i>138.298 eFt</i>
<i>társasházi felújítás</i>	<i>31.795 eFt</i>	<i>47.201 eFt</i>
<i>üzemeltetési költség</i>	<i>14.594 eFt</i>	<i>27.793 eFt</i>
<i>karbantartás</i>	<i>68.300 eFt</i>	<i>55.931 eFt</i>
<i>felújítás</i>	<i>40.311 eFt</i>	<i>35.669 eFt</i>
<i>beruházás</i>	<i>3.937 eFt</i>	<i>155 eFt</i>
<u>Egyéb</u>	<u>0 eFt</u>	<u>6 eFt</u>
összesen:	401.576 eFt	391.640 eFt

*\*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 9.980 eFt összegben*

A személyi jellegű ráfordítás 5.286 eFt-tal haladta meg a tervezett összeget.

A bérköltség minimálisan a tervek felett alakult, amely a közműszolgáltatók kaotikus számlázásából fakadó túlórák, illetve a tervezettet jelentősen meghaladó társasházi közgyűléseken való részvétel miatti kifizetések következménye.

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 kis mértékben meghaladta a tervezett költségeket a munkába járás és saját gépjármű üzleti célú használatának költségtérítése (+437 eFt; több olyan munkavállaló is volt, akinél év közben történt változás), SZÉP kártya juttatás (+284 eFt) és a reprezentációs költség (+289 eFt) vonatkozásában. Szintén a személyi jellegű egyéb kifizetések között jelennek meg – az előfordulás és az összecszerűség bizonytalanságára tekintettel nem tervezett tételek, úgymint – a betegszabadságra, illetve táppénzre elszámolt 832 eFt, illetve 1.194 eFt összegű végkielégítés.

Az egyéb ráfordítások döntő része az adók, hozzájárulások (iparűzési adó, építményadó, cégautóadó, gépjárműadó, innovációs járulék, klímavédelmi felügyeleti díj).

A Társaság által fizetendő építményadó összege 2023. január 1. napjától éves szinten 600 eFt-tal megemelkedett, ez okozza az egyéb ráfordítások magasabb összegben történő teljesülését.

### 3.3 Eredmény alakulása

Az egyes eredménykategóriák az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Működési eredmény	7.595 eFt	-8.829 eFt
Egyéb eredmény	-10.107 eFt	-10.297 eFt
<u>Pénzügyi eredmény</u>	<u>1.200 eFt</u>	<u>436 eFt</u>
Adózás előtti eredmény	-1.312 eFt	-18.690 eFt

### 3.4 Likviditás, pénzgazdálkodás

A Társaság működésére 2023. évben kizárólag a realizált árbevétel nyújtott fedezetet. A Zrt. árbevételei lehetővé tették, hogy működési költségeit folyamatosan fedezni tudja, illetve fizetési kötelezettségeinek – folyamatosan romló likviditás mellett – az év során határidőben eleget tudjon tenni.

### 3.5 Saját tőke alakulása

A Társaság jegyzett tőkéje 2023. 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 veszteséges gazdálkodásnak köszönhetően a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. december 31. napi saját tőkéje a jegyzett tőke összege alá csökkent, azonban a tőkevesztés mértéke nem olyan nagyságrendű, hogy tulajdonosi beavatkozást igényelne.

	terv	tény
Jegyzett tőke	584.000 eFt	584.000 eFt
Tőketartalék	-	-
Lekötött tartalék	-	-
Eredmény tartalék	3.949 eFt	3.949 eFt
Értékelési tartalék	-	-
<u>Adózott eredmény</u>	<u>-2.499 eFt</u>	<u>-19.862 eFt</u>
<b>Saját tőke</b>	<b>585.450 eFt</b>	<b>568.087 eFt</b>

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.**  
**2023. évi terv és tény adatok**

adatok: Ft

EREDMÉNY TÉTELEK	2023. év terv	2023. év tény	Eltérés
<b>BEVÉTELEK RÉSZLETEZÉSE</b>			
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>658 166 409</b>	<b>650 206 271</b>	<b>-7 960 138</b>
közétképzetés lebonyolítása	47 400 000	48 040 000	640 000
ügyfélszolgálat	15 000 000	15 000 000	0
lakás, helyiség kezelés	170 310 000	170 310 000	0
saját tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos árbevétel	16 900 200	16 900 200	0
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	3 120 000	3 120 000	0
társasházkezelés	1 620 000	1 620 000	0
továbbszámlázott szolgáltatás árbevétele	401 576 209	391 631 090	-9 945 119
egyéb árbevétel	2 240 000	3 584 981	1 344 981
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>0</b>	<b>407 740</b>	<b>407 740</b>
<b>Pénzügyi bevétel</b>	<b>1 200 000</b>	<b>436 343</b>	<b>-763 657</b>
<b>RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE</b>			
<b>Anyag jellegű ráfordítás</b>	<b>455 113 284</b>	<b>458 904 702</b>	<b>3 791 418</b>
<b>Anyagköltség</b>	<b>9 161 740</b>	<b>13 893 486</b>	<b>4 731 746</b>
energia	2 470 740	6 735 474	4 264 734
irodaszer, nyomtatvány	1 080 000	1 374 759	294 759
üzemanyag	3 840 000	3 713 596	-126 404
tisztítószer	420 000	535 904	115 904
egyéb anyagköltség	1 351 000	1 533 753	182 753
<b>Igénybevett szolgáltatások</b>	<b>39 918 488</b>	<b>48 220 231</b>	<b>8 301 743</b>
karbantartási költség	10 549 600	11 752 084	1 202 484
utazás, szállítás, rakodás, raktározás	564 000	868 524	304 524
posta, telefon, Internet	4 136 580	4 445 985	309 405
szakkönyv, hírlap, folyóirat	100 000	8 951	-91 049
bérleti díjak	2 322 930	2 596 174	273 244
hirdetés, reklám	0	429 500	429 500
megbízási díjak	17 932 400	23 144 200	5 211 800
könyvvizsgálói szolgáltatás	520 000	540 000	20 000
oktatás, továbbképzés	400 000	474 210	74 210
üzemeltetési díj	3 192 978	3 428 525	235 547
egyéb	200 000	532 078	332 078
<b>Egyéb szolgáltatás</b>	<b>4 456 847</b>	<b>5 151 387</b>	<b>694 540</b>
biztosítási díjak	1 216 847	1 322 222	105 375
bankköltségek	3 200 000	3 811 165	611 165
egyéb szolgáltatások költségei	40 000	18 000	-22 000
<b>Eladott áruk beszerési értéke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Továbbszámlázott szolgáltatás</b>	<b>401 576 209</b>	<b>391 639 598</b>	<b>-9 936 611</b>
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>190 897 630</b>	<b>196 183 971</b>	<b>5 286 341</b>
<b>Béreköltség</b>	<b>158 797 662</b>	<b>161 207 640</b>	<b>2 409 978</b>
bér, prémium, jutalom	155 867 662	158 377 640	2 509 978
tisztviselők díja	2 930 000	2 830 000	-100 000
<b>Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>12 873 090</b>	<b>16 139 345</b>	<b>3 266 255</b>
juttatások magánszemélyek részére	11 195 160	13 156 556	1 961 396
végkielégítés	0	1 193 941	1 193 941
egyéb	241 500	241 500	0
társaságot terhelő szja	1 436 430	1 547 348	110 918
<b>Bérfelrakások</b>	<b>19 226 878</b>	<b>18 836 986</b>	<b>-389 892</b>
szociális hozzájárulási adó	19 226 878	18 836 986	-389 892
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>4 560 000</b>	<b>3 946 951</b>	<b>-613 049</b>
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>10 107 255</b>	<b>10 705 015</b>	<b>597 760</b>
értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	0	0
iparűzési adó	4 948 569	4 893 464	-55 105
egyéb adók, illetékek, hozzájárulások, egyéb	5 158 685	5 811 551	652 866
<b>Pénzügyi ráfordítás</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>EREDMÉNY RÉSZLETEZÉSE</b>			
összes bevétel	659 366 409	651 050 354	-8 316 055
összes költség és ráfordítás	660 678 169	669 740 643	9 062 474
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-1 311 760</b>	<b>-18 690 289</b>	<b>-17 378 529</b>
<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>1 186 860</b>	<b>1 172 000</b>	<b>-14 860</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>-2 498 619</b>	<b>-19 862 289</b>	<b>-17 363 670</b>