

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

Statisztikai 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

2025.01.01 - 2025.12.31

üzleti évről

Budapest, 2026. május 05.



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	9	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék szám

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
MÉRLEG
2025.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
1.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18.+29.sor)	494 445	554 099
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09.sorok)	2 715	18 147
3.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
4.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
5.	3. Vagyoni értékű jogok	2 715	18 147
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)	491 730	535 952
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	465 896	505 655
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 214	1 064
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	24 620	26 025
14.	4. Tenyészállatok		
15.	5. Beruházások, felújítások		1 852
16.	6. Beruházásokra adott előlegek		1 356
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		

Keltetés: Budapest, 2026. május 05.

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

Statistikai számjel

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

Céggjegyzék szám

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
MÉRLEG
2025.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
30.	B. Forgóeszközök (31.+38.+47.+54.sor)	169 975	80 404
31.	I. KÉSZLETEK (32.-37.sorok)	3 484	2 602
32.	1. Anyagok		
33.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		
34.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok		
35.	4. Késztermékek		
36.	5. Áruk	3 484	2 602
37.	6. Készletekre adott előlegek		
38.	II. KÖVETELÉSEK (39.-46.sorok)	30 650	32 765
39.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	2 639	2 555
40.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	25 569	19 811
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	2 442	10 399
45.	7. Követelések értékelési különbözete		
46.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
47.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (48.-53.sorok)		
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.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (55.-56.sorok)	135 841	45 037
55.	1. Pénztár, csekkek	588	180
56.	2. Bankbetétek	135 253	44 857
57.	C. Aktív időbeli elhatárolások (58.-60.sorok)	1 560	766
58.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása		
59.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 560	766
60.	3. Halasztott ráfordítások		
61.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+30.+57.sor)	665 980	635 269

Keltetés: Budapest, 2026. május 05.

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék szám

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

MÉRLEG

2025.12.31

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)	602 530	573 937
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	-15 913	18 530
68.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
69.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		
70.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka		
71.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka		
72.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	34 443	-28 593
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)	63 049	60 347
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, 2026. május 05.

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék szám

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
MÉRLEG
2025.12.31

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.)	63 049	60 347
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)	23 097	11 549
100.	5. Váltótartozások		
101.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
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	39 952	48 798
105.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete		
106.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
107.	G. Passzív időbeli elhatárolások (108.-110.sorok)	401	985
108.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása		43
109.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	401	942
110.	3. Halasztott bevételek		
111.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (62.+73.+77.+107.sor)	665 980	635 269

Keltetés: Budapest, 2026. május 05.

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék szám

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
EREDMÉNYKIMUTATÁS
2025.01.01 - 2025.12.31

"A"EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	657 612	716 769
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele		
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	657 612	716 769
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
II .	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+/-04.)		
III.	Egyéb bevételek	53 956	3 939
	Ebből: visszalrt értékvesztés		
05.	Anyagköltség	10 904	13 836
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	57 667	63 965
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	5 989	7 649
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	3 000	573
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	342 901	362 143
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	420 461	448 166
10.	Béreköltség	202 743	227 623
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 819	24 972
12.	Bérfelrakások	23 947	27 187
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	242 509	279 782
VI.	Értékcsökkenési leírás	4 418	9 395
VII.	Egyéb ráfordítások	12 789	13 163
	Ebből: értékvesztés		
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+/-II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	31 391	-29 798

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék szám

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
EREDMÉNYKIMUTATÁS
2025.01.01 - 2025.12.31

"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 (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	4 641	2 506
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		1
	Ebből értékelési különbözet		
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	4 641	2 507
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése		
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		
	Ebből értékelési különbözet		
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)		
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	4 641	2 507
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-A.+/-B.)	36 032	-27 291
X.	Adófizetési kötelezettség	1 589	1 302
X/1.	Halasztott adókülönbözet		
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-C.-X.-X/1.)	34 443	-28 593

Keltetés: Budapest, 2026. május 05.

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Kiegészítő melléklet

2025. év

2025.01.01 – 2025.12.31

Kelt: Budapest, 2026. május 5.



Harján Dávid
vezérigazgató

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest
Keleti Károly u. 15/A
Adószám: 14921888-2-41

TARTALOMJEGYZÉK

1	ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK.....	3
1.1	A Társaság bemutatása.....	3
1.2	A Társaság által alkalmazott Számviteli politika fő vonásai.....	7
1.3	A Társaság által alkalmazott értékelési eljárások.....	9
2	SPECIFIKUS KIEGÉSZÍTÉSEK.....	10
2.1	Mérleghez kapcsolódó kiegészítések.....	10
2.1.1	<i>Befektetett eszközök</i>	10
2.1.2	<i>Forgóeszközök</i>	12
2.1.3	<i>Aktív időbeli elhatárolások</i>	13
2.1.4	<i>Saját tőke</i>	13
2.1.5	<i>Kötelezettségek</i>	14
2.1.6	<i>Passzív időbeli elhatárolások</i>	15
2.2	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	16
2.2.1	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>	16
2.2.2	<i>Egyéb bevételek</i>	17
2.2.3	<i>Anyagjellegű ráfordítások</i>	18
2.2.4	<i>Személyi jellegű ráfordítások</i>	19
2.2.5	<i>Értékcsökkenési leírás</i>	20
2.2.6	<i>Egyéb ráfordítások</i>	20
2.2.7	<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	20
2.2.8	<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	20
2.2.9	<i>Lényeges ügyletek bemutatása</i>	21
2.2.10	<i>Kivételes nagyságú, illetve kivételes előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások bemutatása</i>	21
2.3	Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése.....	22
2.3.1	<i>Eszközök értékének és összetételének alakulása</i>	22
2.3.2	<i>Források értékének és összetételének alakulása</i>	22
2.3.3	<i>Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata</i>	23
2.3.4	<i>Pénzügyi helyzet vizsgálata</i>	23
3	TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	25
3.1	Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok.....	25
3.2	Foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége, személyi jellegű kifizetése.....	25
3.3	A vezető tisztségviselőkkel, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjaival kapcsolatos kiegészítések.....	26
3.4	A Társaság részvényeinek bemutatása.....	26
3.5	A társasági adóalap megállapítása.....	26
3.6	Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés.....	27

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:	14821888-7499-114-01
Cégjegyzékszám:	01-10-046405
Főtevékenység:	74.99 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. A II. Kerület Kártya program és a 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 képviseletét az összes vegyes tulajdonosi struktúrájú társasházban, továbbá ellátja a közös képviseletet is a kizárólagosan önkormányzati társasházakban.

A Társaság a 2012. év folyamán megvalósult tökeemelések 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, Erőd u. 18. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiségben működő kerékpár tárolóval, illetve 2025 januárjától a szintén önkormányzati tulajdonú, 1027 Budapest, Szász Károly u. 2-4. alagsorban működő közösségi 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 6 fős felügyelőbizottság látja el. A felügyelőbizottság tagjai 2024.12.01. napjától:

Elnök: Dovák Katalin
Lakcím: 1026 Budapest, Bimbó út 216-226. C. ép. fszt.1.

Tagok: Nagy Lajos
Lakcím: 1024 Budapest, Margit körút 73. V. em. 1.

Fülöp Zoltán János
Lakcím: 1024 Budapest, Kút utca 5. mfszt. 3.

Dr. Bezzeg Mária
Lakcím: 1025 Budapest, Szeréna út 2/b fszt. 1.

Ugrai Szabolcs László
Lakcím: 2083 Solymár, Hóvirág utca 51.

Dr. Horváth Márton András
Lakcím: 1024 Budapest, Ady Endre utca 9. A. ép. II. em. 3.

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 utca 2. E. ép. fszt. 7.
MKVK tagsági szám: 003607

Az AUDIT-SERVICE Kft. 2025. 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 átértékeléskor 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 céggérték	Immateriá- lis javakra adott előlegek	Immateriá- lis javak értékhe- lyesbítése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya			10 759					10 759
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)			17 877					17 877
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés			308					308
5. Átsorolás (megbontás, összevezetés)								0
6. Megbontás, összevezetés								0
7. Bruttó érték záró állománya			28 328					28 328
8. Értéksökkenés nyitó állománya			8 044					8 044
9. Tárgyévi tervszerinti leírás			2 445					2 445
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszairása								0
13. Egyéb csökkenés			308					308
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevezetés								0
16. Értéksökkenés záró állománya			10 181					10 181
17. Nyitó állomány nettó értéke			2 715					2 715
18. Záró állomány nettó értéke			18 147					18 147

A vagyoni értékű jogok között beszerzett szoftverek szerepelnek. A 2025. évi növekedés a számítógépeken futó programok és adatok védelmét szolgáló vírusirtó, illetve a Forrás SQL (lakás-helyiség kezelés során használt pénzügyi program) beszerzéshez kapcsolódik. Lejárat szoftverek kivételéből adódik az állománycsökkenés.

Tárgyi eszközök állomány változása

adatok: eFt

MEGNEVEZÉS	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya	507 179	2 554	54 319		0	0		564 052
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)	40 786	168	12 830					53 784
3. Egyéb növekedés					1 852	1 356		3 208
4. Csökkenés	155		10 912					11 067
5. Átsorolás								0
6. Megbontás, összevetés								0
7. Bruttó érték záró állománya	547 810	2 722	56 237		1 852	1 356		609 977
8. Értécsökkenés nyitó állománya	41 283	1 340	29 699		0	0		72 322
9. Tárgyévi tervszerinti leírás	989	318	5 643					6 950
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszairása								0
13. Egyéb csökkenés	117		5 130					5 247
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevetés								0
16. Értécsökkenés záró állománya	42 155	1 658	30 212		0	0		74 025
17. Nyitó állomány nettó értéke	465 896	1 214	24 620		0	0		491 730
18. Záró állomány nettó értéke	505 655	1 064	26 025		1 852	1 356		535 952

A Frankel Leó út 7. és Frankel Leó út 9. szám alatti ingatlanjainkban a fűtési rendszert átalakítottuk, korszerűsítettük. A Társaság telephelyeül szolgáló Felső Zöldmáli út 128-130. szám alatti irodaházban a szerver szobában klíma csere történt, illetve az elektromosan tölthető személygépjárműhöz töltő hálózatot építettük ki. A Keleti Károly utca 15/a. szám alatti székhelyünkön is több átalakítás történt: boiler cseréje, illetve ingatlanon belüli áthelyezése; iroda előtt új rámpa kiépítése; korábban felszerelt hűtő-fűtő klíma áthelyezése vált szükségessé. Ezen munkálatok mind az ingatlanok bruttó értékét növelik. 2025 júniusában 33.547 eFt bekerülési értéken a Társaság ingatlant vásárolt a Lövház utcában.

Három iskola esetében szükségessé vált a korábban lecserét közétkeztetés jogosultság ellenőrző rendszer keretében használt terminál áthelyezése, illetve egy elektromos láncfűrész is beszereztünk, melyek a műszaki berendezések, gépek, járművek állománynövekedését okozzák.

A Máriaremetei úti ingatlan 2024. évi értékesítésével a Társaság számára forrás teremtődött több fejlesztés megvalósítására. 2025. évben folytatódtak a fejlesztések: előregedett irodabútorok, nyomtatók kerültek lecserélésre, 2024. évben lecserélt informatikai eszközökhöz perifériák kerültek beszerzésre, illetve márciusban – már csak magas karbantartási költségek mellett üzemeltethető – személygépjárművet cseréltünk le. Az egyéb berendezések, felszerelések állományváltozásai ezen fejlesztésekhez kapcsolódnak, új eszközöket vásároltunk, az elavultakat pedig selejteztük, illetve három személygépjármű értékesítésre került.

A fejlesztések keretében a Felső Zöldmáli úti irodaház parkolója átalakításra kerül, mely beruházás az év végéig nem fejeződött be, így a beruházások és a beruházásokra adott előlegek között ehhez a projekthez kapcsolódó tételek jelennek meg.

Beruházások alakulása

adatok: eFt

Megnevezés	Folyamatban lévő beruházás	
	Előző év	Tárgyév
<i>Nyitó</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Tárgyévi beszezés	17 872	55 636
Aktiválás	17 872	53 784
Terven felüli écs.		
Egyéb növekedés		
Egyéb csökkenés		
<i>Záró</i>	<i>0</i>	<i>1 852</i>

A 2025. évi eszközbeszerzések 1 kivételével még az évben aktiválásra kerültek. A Felső Zöldmáli úti irodaház parkolójának átalakítása 2026 februárjában fejeződött be.

Tárgyévi értékcsökkenés elszámolásának hatása

adatok: eFt

Megnevezés	Értékcsökkenés			
	Terv szerinti	Terven felüli	SZT. szerint összesen	TA. szerinti
Földterület	X		0	X
Ingatlanok (földterület nélk.)	989	0	989	11 056
Műszaki gépek, berendezések	318	0	318	318
Egyéb berendezések, felszerelések	5 643	0	5 643	7 272
Beruházások	X		0	X
Tárgyi eszközök összesen:	6 950	0	6 950	18 646
Immateriális javak	2 445	0	2 445	2 445
Mindösszesen:	9 395	0	9 395	21 091

2.1.2 Forgóeszközök

Készletek

Az áruk között 2.602 eFt értékben olyan közvetített szolgáltatás szerepel, amely 2025. december 31-ig nem került továbbszámlázásra.

Követelések

A 2.555 eFt vevőkövetelés 2026. január 31. napjával teljes egészében kiegyenlítésre került.

A kapcsolt vállalkozással szembeni követelés 19.811 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
Munkavállalóknak folyósított előleg	154	
Szállítónak adott előleg		2 712
NAV - következő évet érintő áfakövetelés	1 785	2 334
Üzemeltetési költségbiztosíték		463
"Tartozik" egyenlegű szállítók	500	4 555
Egyéb követelés	3	335
Egyéb követelések összesen	2 442	10 399

2.1.3 Aktív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív időbeli elhatárolása		
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:	0	0
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		
Szakprogramokhoz kapcsolódó díjak (jogtár, cégfigyelő, műszaki ellenőri program, számlázó program)	110	119
Internet	1	3
Biztosítási díj	969	265
Újság előfizetés	3	4
Bérleti díj	123	
Postaköltség	44	57
Egyéb	310	318
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen:	1 560	766
Halasztott ráfordítások		
Halasztott ráfordítások összesen:	0	0
Összesen:	1 560	766

2.1.4 Saját tőke

	2024.12.31	2025.12.31
Jegyzett tőke	584.000 eFt	584.000 eFt
Eredménytartalék	-15.913 eFt	18.530 eFt
Adózott eredmény	34.443 eFt	-28.593 eFt
Saját tőke	602.530 eFt	573.937 eFt

A Társaság jegyzett tőkéje 2025. 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 2025. évi adózott eredmény képezi. A 2025. évi veszteséges gazdálkodásnak köszönhetően a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2025. december 31. napi saját tőkéje a jegyzett tőke összege alá csökkent, azonban a tőkevesztés mértéke nem olyan nagyságrendű, hogy az tulajdonosi beavatkozást igényelne.

2.1.5 Kötelezettségek

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A szállítói számlán kimutatott kötelezettségek mérlegkészítésig, illetve azon számlák, melyeknek 2026 februárjában volt a fizetési határideje, február hónapban pénzügyi teljesítésre kerültek.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bérlők által fizetett óvadék	3 690	3 900
Vállalkozó által megfizetett teljesítési biztosíték		436
Vállalkozó által megfizetett jóteljesítési biztosíték	2 380	2 524
NAV - TAO	874	319
NAV - SZJA	4 620	4 673
NAV - cégaadó	296	190
NAV - innovációs járulék	379	429
NAV - Munkálatot terhelő táppénz	13	
NAV - ÁFA	4 674	7 024
Helyi iparüzési adó	1 123	788
Jövedelem elszámolási számla	10 426	13 031
NAV - TB-járulék	5 265	5 736
NAV - szociális hozzájárulási adó	3 702	4 031
NAV - következő évet érintő áfakötelezettség	2 510	4 437
Egyéb (vagyszerzési illeték)		1 280
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	39 952	48 798

2.1.6 Passzív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		
Csatornadíj		43
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen:	0	43
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		
Könyvelési díj	349	362
Telefondíj, Internet	28	32
Biztosítási díj		25
Víz-, csatornadíj	24	24
Bérleti díj		1
Bankköltség		327
Takarítás, épületüzemeltetés		171
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása összesen:	401	942
Halasztott bevételek		
Halasztott bevételek összesen:	0	0
Összesen:	401	985

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

2.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

2.2.1 Értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységenkénti bontásban

A Társaság 2025. évben – csakúgy, mint 2024-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;
- közösségi kerékpártároló (Erőd utca 18.) üzemeltetése;
- helytörténeti kiadvány ("Volt egyszer Budán ... I.", 2024 áprilisától "Volt egyszer Budán ... II.", 2025 decemberétől „Élt egyszer Budán... I.”) értékesítése.

2024. évben a II. Kerületi Önkormányzat elhatározta, hogy a saját tulajdonában lévő, 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4. szám alatti alagsori helyiségben közösségi tárolási-raktározási szolgáltatást kíván nyújtani. II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. feladata volt a közösségi tárolási-raktározási szolgáltatás nyújtásához szükséges webes alkalmazás fejlesztése, illetve dokumentum-tervezetek (ÁSZF, szerződés-minták, adatkezelési tájékoztató, kameratájékoztató, stb.) elkészítése. A szolgáltatás 2025 januárjától elérhető a lakosok részére. Ettől kezdve a Társaság feladata a Közösségi Raktár üzemeltetése.

Tevékenység megnevezése	adatok: eFt	
	Előző év	Tárgyév
Intézményi közétkeztetés*	64 600	72 000
Ügyfélszolgálati tevékenység*	17 520	19 600
Felső Zöldmáli út üzemeltetés*	3 669	3 805
Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	19 875	21 959
Önkormányzati tulajdonú ingatlankezelés*	200 644	230 400
Társasházkezelés	1 620	1 620
Kerékpártároló üzemeltetése	1 407	1 613
Közösségi Raktár kialakítása, üzemeltetése	5 000	2 615
Egyéb árbevétel	377	1 014
Továbbszámlázás - Frankel Leó út bérbeadás	881	881
Továbbszámlázás - Lakás, helység kezelés*	342 018	361 260
Továbbszámlázás - Egyéb	1	2
Összesen:	657 612	716 769

2025. 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, illetve 2025. június végén vásárolt Lövőház utcai ingatlan bérbeadásából ért el a Társaság. II. Kerületi Önkormányzat a II. kerületben a lakosok részére

hordozható kézi szerszám gép kölcsönzési lehetőséget kívánt biztosítani. II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. feladata a szerszám gépek beszerzése és az Önkormányzat részére történő továbbértékesítése, üzembehelyezése, illetve a szolgáltatás bevezetéséhez szükséges feltételrendszer kialakítása. A szolgáltatás 2025 januárjában vált elérhetővé a lakosok számára, azonban a körülmények változása miatt május 6. napjától már nem a Társaság üzemelteti a szolgáltatást. A bevezetéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó bevételek az egyéb árbevétel soron jelennek meg.

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

	Előző év	Tárgyév
áram	11.681 eFt	17.118 eFt
gáz, távhő, fűtés	19.885 eFt	10.047 eFt
víz, csatorna, köztisztaság	6.582 eFt	10.299 eFt
társasházi díjak	204.918 eFt	214.450 eFt
üzemeltetés	22.922 eFt	28.013 eFt
karbantartás	18.765 eFt	17.447 eFt
felújítás	55.951 eFt	63.886 eFt
beruházás	1.314 eFt	0 eFt

2.2.2 Egyéb bevételek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Tárgyi eszköz értékesítésből származó bevétel	53 839	99,78%	2 021	51,31%
Kapott kötbér	115	0,21%	1 796	45,60%
Egyéb bevétel	2	0,00%	122	3,10%
Összesen:	53 956	100,00%	3 939	100,00%

2.2.3 Anyagjellegű ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás az előző évi összes ktg. (%) -ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Anyagköltség				
Energia	3 749	0,89%	5 386	1,20%
Irodaszer, nyomtatvány	1 307	0,31%	1 650	0,37%
Üzemanyag	4 200	1,00%	3 970	0,89%
Tisztítószer	228	0,05%	250	0,06%
Egyéb anyagok	1 420	0,34%	2 580	0,58%
<i>Anyagköltség összesen:</i>	10 904	2,59%	13 836	3,09%
Igénybe vett szolgáltatások értéke				
Utazási költség	458	0,11%	406	0,09%
Karbantartás	14 333	3,41%	18 528	4,13%
Posta, telefon, Internet	5 366	1,28%	6 506	1,45%
Szakkönyv, napilap, folyóirat	9	0,00%	9	0,00%
Bérleti díjak	3 376	0,80%	3 682	0,82%
Hirdetés, reklám	349	0,08%	338	0,08%
Megbízási díjak	27 940	6,65%	27 459	6,13%
Könyvvizsgálat	560	0,13%	560	0,12%
Oktatás, továbbképzés	333	0,08%	182	0,04%
Üzemeltetési díj	4 076	0,97%	5 157	1,15%
Egyéb szolgáltatás költségei	867	0,21%	1 138	0,25%
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke összesen:</i>	57 667	13,72%	63 965	14,27%
Egyéb szolgáltatások értéke				
Biztosítási díj	1 500	0,36%	1 797	0,40%
Bankköltség	4 453	1,06%	5 834	1,30%
Illeték, hatósági díjak	36	0,01%	18	0,00%
<i>Egyéb szolgáltatások értéke összesen:</i>	5 989	1,42%	7 649	1,71%
<i>Eladott áruk beszerzési értéke</i>	3 000	0,71%	573	0,13%
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	342 901	81,55%	362 143	80,81%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	420 461	100,00%	448 166	100,00%

Jellemzően a székhellyel és a telephellyel, kisebb részben pedig a Frankel Leó út 7-9. és a Lövház utca 12. 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 360 eFt értékben 2.000 db Kerület kártya beszerzése, illetve a II. kerületi iskolai közétkeztetéshez kapcsolódó étkezés jogosultság ellenőrző rendszer keretében beszerzett un. kulcstartók 1.201 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, lakás-helyiség kezelés során használt pénzügyi program /Forrás/, Társaság által használt dokumentumkezelő és ingatlan nyilvántartó rendszer), illetve a gépkocsik karbantartásával kapcsolatban merültek fel. A Társaság tulajdonában lévő előregedő gépjárműparkjához kapcsolódó értékesítés előtti szervíz költségek, illetve a Felső Zöldmáli úti irodaházra fordított mintegy 7 millió forint karbantartási díj 2025. évben is magas szinten tartották a karbantartási költségeket.

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

A megbízási díjak között szerepel a bérszámfejtésre és könyvelésre, jogi tevékenységre, illetve adatvédelmi tisztségviselőre igénybe vett külső szolgáltatók díja, valamint szakértői díjak is.

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.)

Az eladott áruk beszerzési értéke soron megjelenő összeg a kézi szerszám gép kölcsönzéshez vásárolt eszközökhöz kapcsolódik.

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	342.018 eFt	361.260 eFt
<i>ebből:</i> áram	11.669 eFt	17.118 eFt
gáz, távhő, fűtés	19.885 eFt	10.047 eFt
víz, csatorna, köztisztaság	6.595 eFt	10.299 eFt
társasházi díjak	204.918 eFt	214.450 eFt
üzemeltetés	22.922 eFt	28.013 eFt
karbantartás	18.765 eFt	17.447 eFt
felújítás	55.951 eFt	63.886 eFt
beruházás	1.313 eFt	0 eFt
Frankel Leó út 7-9. bérbeadás	881 eFt	881 eFt
Egyéb	2 eFt	2 eFt

2.2.4 Személyi jellegű ráfordítások

Megnevezés	Előző év	Megoszlás az előző évi összes ktg. (%) -ában	adatok: eFt	
			Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Béreköltség	202 743	83,60%	227 623	81,36%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 819	6,52%	24 972	8,93%
Bérfelrakások	23 947	9,87%	27 187	9,72%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	242 509	100,00%	279 782	100,00%

A béreköltség növekedett az alábbi tényezők miatt:

- 2025. május 1. napjával a Társaságnál általános (átlag 15,9 %-os) bérfelrakásra került sor,
- összességében az év során átlagosan 1 fővel nőtt a statisztikai létszám.

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	512	11,59%	2 445	26,02%
Tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása	3 906	88,41%	6 950	73,98%
Értékcsökkenési leírás összesen:	4 418	100,00%	9 395	100,00%

2.2.6 Egyéb ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Adók és adójellegű tételek	11 950	93,44%	13 113	99,62%
Selejtezett tárgyi eszköz könyv szerinti értéke	438	3,42%	38	0,29%
Bírság, kötbér	400	3,13%	10	0,08%
Egyéb	1	0,01%	2	0,02%
Összesen:	12 789	100,00%	13 163	100,00%

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	4 641	100,00%	2 506	99,96%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			1	0,04%
Ebből: Külföldi pénzürtékre szóló követelésekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamnyereség			1	
Követelések, kötelezettségek év végi átértékelése miatti árfolyamnyereség				
Összesen:	4 641	100,00%	2 507	100,00%

Az egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek között a bankszámlán lévő pénzeszközök után kapott banki kamat, illetve az időlegesen szabad pénzeszközök betétlekötéséből 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				
Összesen:	0	0,00%	0	0,00%

2.2.9 Lényeges ügyletek bemutatása

2025. évben a lakás-helyiség kezelés keretében nettó 49.766 eFt-os kivitelezői szerződést kötöttünk 7 db önkormányzati lakás felújítására, mely az Önkormányzat részére változatlan áron továbbszámlázásra került.

Az alábbi ügyletek kerültek 2025. 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 72.000 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 19.600 eFt nettó árbevételt realizált;
- önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakások és nem lakás célú helyiségek) kezelésével kapcsolatban nettó 230.400 eFt megbízási díj, illetve nettó 361.260 eFt továbbszámlázott szolgáltatás került elszámolásra.

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

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

Kivételes nagyságú bevételt a Társaság két tevékenysége során ért el:

- az Önkormányzat fenntartásában lévő bölcsődék, óvodák és iskolák közétkeztetés lebonyolításával és központi adminisztrációjával kapcsolatos feladatok ellátása során 72.000 eFt + ÁFA díj került kiszámlázásra a II. Kerületi Önkormányzat részére;
- a II. Kerületi Önkormányzattal kötött II. kerületi lakások és nem lakás célú helyiségek kezelésére vonatkozó feladatellátás során nettó 230.400 eFt összegű megbízási díj került kiszámlázásra, illetve nettó 361.260 eFt értékben kerültek költségek továbbterhelésre. A továbbszámlázott szolgáltatások részletes bemutatása a 2.2.1 pontban található.

Kivételes előfordulású bevétele, illetve kivételes nagyságú, valamint kivételes előfordulású költsége, ráfordítása a Társaságnak 2025. évben nem volt.

2.3 Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése

2.3.1 Eszközök értékének és összetételének alakulása

Befektetett eszközök aránya

$$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{554.099}{635.269} = 87,22 \% \quad (\text{bázis: } \frac{494.445}{665.980} = 74,24 \%)$$

A 2025. évi fejlesztéseknek köszönhetően a befektetett eszközök értéke nőtt, az összes eszközérték pedig csökkent, így a befektetett eszközök aránya jelentősen növekedett a bázis időszakhoz képest, továbbra is jelentős nagyságrendet képviselnek.

Forgóeszközök aránya

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhatárolások}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{80.404 + 766}{635.269} = 12,78 \%$$

(bázis: $\frac{169.975 + 1.560}{665.980} = 25,76 \%$)

A fejlesztésekhez felhasznált pénzeszköz következtében a forgóeszközök aránya jelentősen csökkent.

Befektetett eszközök fedezettsége

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{573.937}{554.099} = 1,04 \quad (\text{bázis: } \frac{602.530}{494.445} = 1,22)$$

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

2.3.2 Források értékének és összetételének alakulása

Tőkeerősség mutató

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{573.937}{635.269} = 90,35 \% \quad (\text{bázis: } \frac{602.530}{665.980} = 90,47 \%)$$

A mutató értéke kis mértékben romlott, azonban a Társaság továbbra is túlnyomó részben saját forrással finanszírozza működését.

Eladósodottság foka

$$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{60.347}{635.269} = 9,50 \% \quad (\text{bázis: } \frac{63.049}{665.980} = 9,47 \%)$$

Az idegen tőke aránya 2025. évben minimálisan növekedett a tavalyi évhez képest, azonban nagysága még mindig nem számottevő.

Saját tőke növekedésének aránya

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{573.937}{584.000} = 98,28 \% \quad (\text{bázis: } \frac{602.530}{584.000} = 103,17 \%)$$

A saját tőke belső szerkezete (jegyzett tőke, eredménytartalék, adózott eredmény), csakúgy mint a jegyzett tőke nagysága továbbra sem változott. 2025. 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

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{-27.291}{716.769} = -3,81 \% \quad (\text{bázis: } \frac{36.032}{657.612} = 5,48 \%)$$

Eszközarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{-27.291}{635.269} = -4,30 \% \quad (\text{bázis: } \frac{36.032}{665.980} = 5,41 \%)$$

Vagyonarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{-28.593}{573.937} = -4,98 \% \quad (\text{bázis: } \frac{34.443}{602.530} = 5,72 \%)$$

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

2.3.4 Pénzügyi helyzet vizsgálata

Nettó forgótőke

$$\text{Forgóeszközök} - \text{Rövid lejáratú kötelezettségek} = 80.404 - 60.347 = 20.057 \text{ eFt} \\ (\text{bázis: } 169.975 - 63.049 = 106.926 \text{ eFt})$$

Likviditási ráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{80.404}{60.347} = 1,33 \quad (\text{bázis: } \frac{169.975}{63.049} = 2,70)$$

A beruházások és a veszteséges gazdálkodás következtében a nettó forgótőke értéke nagy mértékben csökkent 2025. évben, azonban a forgóeszközök továbbra is fedezetet nyújtanak a rövid lejáratú kötelezettségekre.

Likviditási gyorsráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{80.404 - 2.602}{60.347} = 1,29 \quad (\text{bázis: } \frac{169.975 - 3.484}{63.049} = 2,64)$$

A likviditási gyorsráta értéke jelentősen romlott a bázis időszakhoz képest.

Készpénz likviditási ráta

$$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{45.037}{60.347} = 74,63 \% \quad (\text{bázis: } \frac{135.841}{63.049} = 215,45 \%)$$

A beruházásoknak és a veszteséges gazdálkodásnak köszönhetően a készpénz likviditási ráta jelentősen romlott az előző évhez képest. A Társaság 2025. december 31. napi állapot szerint kizárólag pénzeszközeiből nem 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
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	-6 159	-23 737
1a.	Adózás előtti eredmény +	36 032	-27 291
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +		
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	36 032	-27 291
2.	Elszámolt amortizáció +	4 418	9 395
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-53 402	-1 982
6.	Szállítói kötelezettség változása +	14 297	-11 548
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	7 636	8 846
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	-282	584
9.	Vevőkövetelés változása +	-478	84
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-12 448	-1 317
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-343	794
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-1 589	-1 302
13.	Fizetett osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	104 802	-67 067
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-20 748	-74 870
15.	Befektetett eszközök eladása +	125 550	7 803
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18.	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	0	0
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 -		
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +	98 643	-90 804
27.	Devizás pénzeszközök átvértékelése +		
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	98 643	-90 804

3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

3.1 Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nek a fordulónapot követően ismertté vált 2025. évet terhelő kötelezettsége nincsen.

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

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

Mérlegben nem szereplő környezetvédelmi károkról, kötelezettségekről nincs tudomásunk.

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

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

3.2 Foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége, személyi jellegű kifizetése

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

adatok: fő

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Átlagos statisztikai létszám	Megoszlás (%)	Átlagos statisztikai létszám	Megoszlás (%)
Fizikaiak	3	13,04%	3	12,50%
Szellemiek	20	86,96%	21	87,50%
Állományon kívüliek		0,00%		0,00%
Összesen:	23	100,00%	24	100,00%

A Társaság 2025. január 1. napján 3 fő fizikai és 21 fő szellemi állományi létszámmal látta el tevékenységeit. Az összlétszámhoz viszonyítva az év során jelentős számú személyi cserék történtek, illetve a létszám is növekedett. A személyi változások érintették a közétkeztetés, a lakás-helyiség kezelés területén dolgozókat, valamint a központi adminisztráció állományát is. Összességében 6 fő érkezett, ebből 1 fő munkaviszonya a próbaidő alatt megszűnt, további 3 főnek év közben szűnt meg a munkaviszonya. A Keleti Károly utcai irodában ellátott ügyfélszolgálati tevékenységet 1 fő teljes és 2 fő részmunkaidős foglalkoztatásával végeztük. 2025. december 31-én 3 fő a fizikai és 23 fő a szellemi állományi létszám.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év				Tárgyév			
	Béreköltség	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Összesen	Megoszlás (%)	Béreköltség	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Összesen	Megoszlás (%)
Fizikaiak	20 888	2 345	23 233	11,00%	22 049	2 059	24 108	9,99%
Szellemiek	177 017	10 957	187 974	89,00%	197 849	19 284	217 133	90,01%
Állományon kívüliek			0	0,00%			0	0,00%
Összesen:	197 905	13 302	211 207	100,00%	219 898	21 343	241 241	100,00%

Bérfjárulékok az alábbiak szerint alakultak az elmúlt két évben:

Szociális hozzájárulási adó	Előző év 23.947 eFt	Tárgyév 27.187 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.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Vezető tisztségviselők	20 504	20 567
Igazgatóság	0	0
Felügyelő Bizottság	3 320	6 840
Összesen:	23 824	27 407

A Társaságnál 2024. november 30. napjáig 3 fős, 2024. december 1. napjától 6 fős felügyelőbizottság működött. 2024. és 2025. évben is az összes érintett 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 2025. év során nem változott. A Társaság 2025. december 31. napján 584 db, egyenként 1.000.000 Ft névértékű dematerializált törzsrészvénnyel rendelkezett.

3.5 A társasági adóalap megállapítása

Jövedelem-nyereség minimum meghatározása 2025. évi gazdálkodási eredmény alapján:

Összes bevétel 723.215 eFt

Jövedelem-nyereség minimum 14.464 eFt

Az alábbi társasági adóalap módosító tételeket vettük figyelembe:

adatok: eFt

Megnevezés	Növelő tételek	Csökkentő tételek	Adóalap változás
Értécsökkenés miatti korrekció	9 395	21 091	-11 696
Kivezetett tárgyi eszköz nyilvántartás szerinti értéke miatti korrekció	5 821	3 669	2 152
Bírság	10		10
Összesen:	15 226	24 760	-9 534

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2025. évi gazdálkodását 27.291 eFt adózás előtti veszteséggel zárta. Fentebb részletezett adóalap korrigáló tételek figyelembe vételével a társasági adó alapja 36.825 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 2025. évben a társasági adó fizetési kötelezettségünket, melynek összege 1.302 eFt.

3.6 Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés

A Társaság 2025. évi adózott eredménye 28.593 eFt veszteség. A Társaság osztalékfizetést nem javasol. Az adózott eredmény eredménytartalékba kerül.

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Üzleti jelentés

2025. év

2025.01.01 – 2025.12.31

Kelt: Budapest, 2026. május 5.



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. 2025. évi tevékenysége	3
1.2.1	<i>Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek feladatai</i>	3
1.2.2	<i>Intézményi közétkeztetés nyilvántartásával és adminisztrációjával kapcsolatos feladatok</i>	6
1.2.3	<i>Létesítménygazdálkodási szolgáltatások</i>	7
1.2.4	<i>Lakossági szolgáltatások</i>	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. 2025. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA	13
3.1	Bevételek alakulása	13
3.2	Költséggazdálkodás	14
3.3	Eredmény alakulása	15
3.4	Likviditás, pénzgazdálkodás	16
3.5	Saját tőke alakulása	16

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. 2025. évi tevékenysége

A Társaság alapvető tevékenysége és bevételeinek meghatározó forrása 2025-ben is az önkormányzat által biztosított műszaki, gazdasági és lakossági szolgáltatások ellátása és fejlesztése volt. A Társaság működési bevételeinek szinte teljes egésze az önkormányzattól származik.

1.2.1 Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek feladatai

A Zrt. működésében és gazdálkodásában a legjelentősebb súlyt az előző évhez hasonlóan 2025-ben is a 2012-től átvett, önkormányzati lakás-helyiség gazdálkodással kapcsolatos feladatok jelentették, amelyből a Társaság bevételeinek 65,0 %-a származott.

2025. december 31-én 417 olyan lakás és 511 olyan helyiség volt az Önkormányzat tulajdonában, amely a Zrt. feladatkörébe tartozik a rendelkezésre álló nyilvántartások adatai alapján. A fentiek közül 189 olyan lakás és 46 olyan helyiség, amely 38 kizárólagos önkormányzati tulajdonú, illetve kezelésű épületben található, így ezekben az épületekben az üzemeltetést is a Zrt. látja el önkormányzati feladatként.

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

Az Önkormányzattal kötött szerződés alapján a Zrt. az alábbi bérbeadói feladatokat látta el 2025-ben is:

A. Az önkormányzati lakások és helyiségek műszaki és üzemeltetési feladatai

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

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 (szerződésnyilvántartás, peres ügyekkel kapcsolatos nyilvántartások)
- igazolások összeállítása és kiállítása
- számlázással és egyenleggel kapcsolatos bérlői és használói reklamációk kezelése, ügyfélszolgálati feladatok ellátása
- folyamatos és eseti adatszolgáltatások az Önkormányzat részére (ÁFA; mérleg; követelések/kötelezettségek állománya, időbeli alakulása; bérlők által megfizetett óvadék összegek)

C. Az Önkormányzat tulajdonosi képviselével kapcsolatos feladatok

A Zrt. 2012 szeptemberétől látja el az Önkormányzat, mint tulajdonos képviselét kerületszerte, amely 2025. évben **374 vegyes tulajdonú társasházban helyezkedett el, és összesen 693 db önkormányzati albetétet** jelentett.

- 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 2025-ben is folyamatos együttműködést igényelt az Önkormányzat Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztálya, a feladatokat korábban ellátó, illetve egyes bérlők tekintetében továbbra is bérbeadó BUDÉP Kft., valamint a Zrt. között. Az elmúlt években a munkafolyamatok kialakítása és a tájékoztatói, adatszolgáltatási tevékenység összehangolása eredményeként a feladatok ellátása a szükségszerű többletmunka ellenére fennakadásoktól mentesen működhetett.

Szakmai célunknak megfelelően 2025-ben is arra törekedtünk, hogy a nyilvántartásainkban szereplő adatok naprakészek legyenek, az adategyeztetések és helyszíni ellenőrzések eredményei kapcsán megbízható nyilvántartások álljanak rendelkezésre, így újabb lépést tehesünk a bérlői és társasházi képviselő magasabb szintje és a tulajdonosi ráfordítások és bevételek ingatlan szintű kimutathatósága felé.

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

Emellett 2025. 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.

2025-ben is folyamatosan elláttuk a korábban bevezetett, a lakás-helyiség állománnyal kapcsolatos havária- vagy hasonló, sürgős beavatkozást és tulajdonosi képviselőt 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 2025. évben is folyamatosan elláttuk a bölcsődék, óvodák, általános iskolák és középiskolák közétkeztetési adminisztrációjával kapcsolatos feladatokat.

Változatlan célok és elvárások voltak 2025-ben is:

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

A korábban bevezetett iMenza rendszer legfontosabb szolgáltatásai:

- elektronikus kommunikáció bevezetése a rendszerbe regisztrált, a 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, POS terminálos közvetlen bankkártyás fizetési lehetőség biztosítása, valamint a csoportos beszedés lehetőségének biztosítása).

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

2025. évben az étkeztetési számlák közel 100 %-át a szülők valamely elektronikus fizetési móddal vagy átutalással (beleértve az elektronikus utalást is) teljesítették. Az ún. „sárga csekkes” befizetés gyakorlatilag megszűnt. Az elektronikus fizetési módok közül az online bankkártyás fizetés aránya 83 %, egyéni utalás 10 %, QR-kódos fizetés 6 %, a POS terminálos bankkártyás fizetések aránya alig 1 %, banki megbízással kiegyenlített tételek aránya szintén alig 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.

2025-ben a közétkeztetési adminisztráció során közel **80 ezer számla** egységes rendszerben történő kiállítását, tételes ellenőrzését és ÁFA-, valamint vevőanalitikájának vezetését végeztük el. A szolgáltatást havonta rendszeresen igénybe vevő, 2025-ben több, mint **5.836** gyermek részére (óvodák: 1.350 fő; iskolák egyszeri – 1.946 fő –, illetve háromszori – 2.540 fő – étkezéssel), a bölcsődék saját konyhas szolgáltatását bele nem számítva **2 millió 634**

ezer adag étel került tálalásra és képezi a tételes elszámolás és nyilvántartás alapját. Ez a volumen az előző évi összes adagszámhoz képest 29 ezer adaggal több az iskolai szabadszedéses mód bevezetésének köszönhetően.

Az adagszám alapú, tételes ÁFA analitika eredményeként **2025-ben közel 206 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 helyiségben működő saját ügyfélszolgálatának üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat.

B. Saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetése

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

A Frankel Leó út 7-9-ben 2021. decemberében megkezdődött a helyiségcsoport átalakítása, fal- és padlóburkolatainak felújítása, a Közép Budai Tankerület igényei alapján, amely szervezet bérbeveszi a teljes helyiségcsoportot. A Margit körúti 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, az ingatlan értékesítése 2024 áprilisában megtörtént.

A Társaság 2025 júniusában vásárolt a Fény Utcai Piacon egy üzlethelyiséget, mely már a vétel időpontjában bérbe volt adva. A bérlő saját részére üzemelteti az ingatlant.

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 2025-ben is folytatta a 2010. évben indult, és időközben kártyacsaláddá bővített II. Kerület Kártya program működtetését. A rendszer ügyfélszolgálati, technikai és informatikai

hátterének működtetése során az alapkártya és a Kerület Kártya Plusz mellett a korábban bevezetett, a kerületben tanulók és kerületi diákok által díjmentesen igényelhető Ifjúsági II. Kerület Kártya kiállítása is folytatódott.

2025-ben az előző évi 822-ről 968 darabra emelkedett az újonnan kiállított Kerület Kártyák száma. A hosszabbítások száma 651-ről 617 darabra csökkent.

Az Ifjúsági Kártyák esetében szintén továbbra is csökkenés volt megfigyelhető, az előző évi 90-hez képest 53 darabot állítottunk ki.

Az összesen kiállított vagy meghosszabbításként kiadott új kártyák száma a teljes kártyacsalád esetében összesen 1.565-ről 1.641 db-ra emelkedett, az Önkormányzathoz befolyó bevétel az évközben ingyenessé váló új kártya-igénylés és hosszabbítás okán 465.000 Ft-ról 216.100 Ft-ra csökkent.

Az új elfogadóhelyek csatlakozása, a hálózat aktualizálása, egyes, megszűnt elfogadópartnerek törlése eredményeként jelenleg a Kerület Kártya kerületi elfogadóhelyeinek száma 173. 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.

2025-ben 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

2025-ben is folytatódott a 2011 áprilisától a Zrt. közreműködésével nyújtott internetes bejelentő rendszer telefonos és személyes diszpécseri feladatait integráló lakossági ügyfélszolgálati tevékenység. Az internetes felületek közül az E-környezet az Önkormányzat részéről 2024. évben kivezetésre került.

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. A rögzített bejelentések száma 992-ről 40-re csökkent.

A Zrt. Keleti Károly utca 15/A sz. alatti székhelyén (mozgáskorlátozottak bevonásával megtervezett és kivitelezett, mind ügyfél-, mind pedig dolgozói szempontból akadálymentes ügyfélszolgálati irodájában) 2011-től működik a II. Kerület Kártyával kapcsolatos ügyintézés, a közterületi bejelentő rendszer bejelentéseinek fogadása és a Budai Polgár lakossági apróhirdetéseinek felvétele. 2018 áprilisában az irodában bevezetésre került az iskolai közétkeztetés térítési díjának a POS terminálos bankkártyás befizetési lehetősége, mely így Bel-Budán is lehetővé tette a térítési díj közvetlen bankkártyás fizetéssel való kiegyenlítését a szülők részére. Az ügyfélszolgálat feladatköre 2023 decemberében tovább bővült, a Budai

Polgár által kiadott helytörténeti kiadvány értékesítésével. 2025. év végére már 3 féle helytörténeti kiadvány értékesítését végeztük.

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:	14821888-7499-114-01
Cégjegyzékszám:	01-10-046405
Főtevékenység:	74.99 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 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:	Dovák Katalin, elnök Lakcím: 1026 Budapest, Bimbó út 216-226. C. ép. fszt. 1. Nagy Lajos, tag Lakcím: 1024 Budapest, Margit körút 73. V. em. 1. Fülöp Zoltán János, tag Lakcím: 1024 Budapest, Kút utca 5. mfszt. 3. Dr. Bezzeg Mária, tag Lakcím: 1025 Budapest, Szeréna út 2/b fszt. 1. Ugrai Szabolcs László, tag Lakcím: 2083 Solymár, Hóvirág utca 51. Dr. Horváth Márton András, tag Lakcím: 1024 Budapest, Ady Endre utca 9. A. ép. II. em. 3.
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 utca 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 2025. éves működését 24 fő munkavállalóval kezdte. A Keleti Károly utcai irodában ellátott ügyfélszolgálati tevékenységet 1 fő teljes és 2 fő részmunkaidős foglalkoztatásával végeztük. 2025. december 31-én 26 fő volt az állandó alkalmazotti létszám. Az év teljes időszakára vonatkozóan a belépés időpontjának, illetve a részmunkaidős foglalkoztatás figyelembe vételével számított átlagos statisztikai létszám 24 fő (21 fő szellemi, 3 fő fizikai¹).

A Társaságnál 6 fős felügyelőbizottság működik.

¹ 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 2025-ben sem foglalkoztattunk ilyen státuszban munkavállalót. (A megelőző években a Zrt-nél foglalkoztatott munkatársak közül korábban két fővel határozatlan munkaviszonyt létesítettünk, akik jelenleg is a Társaság munkatársai.)

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

Foglalkoztatási rehabilitációs program

A Társaság által 2010-től a Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központjával (MEREK) együttműködésben megkezdett, és az elmúlt években önállóan folytatott foglalkoztatási programban a kerületi ügyfelek kiszolgálásában legtöbb tapasztalatot és jártasságot szerzett, legkiemelkedőbb munkatársakat a Zrt. saját munkavállalóiként megtartottuk, így a sikeres, – és a korábban is több fogyatékos és megváltozott munkaképességű ember nyílt munkaerőpiacon elhelyezkedését eredményező – program továbbra is folytatódhatott, a 2022. év végére egy fővel bővülve 3 fő megváltozott munkaképességű munkatárssal. Ezt a létszámot 2025-ben 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. 2025. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2025. 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	702.234 eFt	716.769 eFt
Egyéb bevétel	500 eFt	3.939 eFt
<u>Pénzügyi bevétel</u>	<u>4.200 eFt</u>	<u>2.507 eFt</u>
Bevételek összesen	706.934 eFt	723.215 eFt

A Társaság 2025 júniusában ingatlant vásárolt a Lövőház utcában, mely már a vétel időpontjában bérbe volt adva, így a bérleti díj bevétel a tervezetthez képest magasabb összegben realizálódott (+1.349 eFt).

II. Kerületi Önkormányzat a II. kerületben a lakosok részére hordozható kézi szerszámgép kölcsönzési lehetőséget kívánt biztosítani. II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. feladata a szerszámgépek beszerzése és az Önkormányzat részére történő továbbértékesítése, üzembehelyezése, illetve a szolgáltatás bevezetéséhez szükséges feltételrendszer kialakítása. A szolgáltatás 2025 januárjában vált elérhetővé a lakosok számára, azonban a körülmények változása miatt május 6. napjától már nem a Társaság üzemelteti a szolgáltatást. A bevezetéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó bevételekkel (716 eFt) nem terveztünk, ez az oka, hogy az egyéb árbevétel soron a tervezettnél nagyobb összegű bevételt realizáltunk.

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 kapcsolódott.

A továbbszámolt szolgáltatások bevétele az alábbiak szerint alakult 2025-ben:

megnevezés	terv	tény
Frankel Leó út 7-9. bérbeadás	881 eFt	881 eFt
Lakás- és helyiségkezelés	348.999 eFt	361.260 eFt
<i>ebből: áram</i>	<i>11.086 eFt</i>	<i>17.118 eFt</i>
<i>gáz, távhő, fűtés</i>	<i>19.020 eFt</i>	<i>10.047 eFt</i>
<i>víz, csatorna, köztisztaság</i>	<i>10.473 eFt</i>	<i>10.299 eFt</i>
<i>közös költség</i>	<i>148.666 eFt</i>	<i>157.383 eFt</i>
<i>társasházi felújítás</i>	<i>52.430 eFt</i>	<i>57.067 eFt</i>
<i>üzemeltetési költség</i>	<i>18.348 eFt</i>	<i>28.012 eFt</i>
<i>karbantartás</i>	<i>7.874 eFt</i>	<i>17.447 eFt</i>
<i>felújítás</i>	<i>77.165 eFt</i>	<i>63.887 eFt</i>

<i>beruházás</i>	3.937 eFt	0 eFt
<u>Egyéb</u>	0 eFt	2 eFt
összesen:	349.880 eFt	362.143 eFt

A II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokhoz és helyiségekhez kapcsolódóan továbbszámlázott szolgáltatások 12.261 eFt-tal magasabb összegben realizálódtak. Az év során több nagyobb összegű egyszeri befizetést kellett teljesíteni társasházi felújítások miatt, amit előre nem lehetett tervezni, így a tény adat meghaladja a tervezett összeget, illetve előre nem látható karbantartási munkák is merültek fel a szokásos nagyságrendhez képest magasabb volumenben. A Branyiszkó utca 2-4. szám alatti garázssor hasznosítási koncepciójához szükséges döntéselőkészítő dokumentum, illetve a műszaki felmérés és annak dokumentálása kapcsán felmerült 5.100 eFt, jelentősen megnövelte az üzemeltetési költségeket.

A tervezés során 2 személygépkocsi értékesítéséből származó nyereséggel – egyéb bevétellel – számoltunk. Végül az év során 3 személygépjárművet értékesítettünk, s a tervezetthez képest 1,5 millió forinttal magasabb összegű nyereséget realizáltunk. Szintén az egyéb bevételek között jelenik meg 1.796 eFt kapott kötbér.

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	426.990 eFt	448.166 eFt
Személyi jellegű ráfordítás	259.054 eFt	279.782 eFt
Értékcsökkenési leírás	10.378 eFt	9.395 eFt
Egyéb ráfordítás	13.137 eFt	13.163 eFt
<u>Pénzügyi ráfordítás</u>	0 eFt	0 eFt
Költségek, ráfordítások összesen	709.559 eFt	750.506 eFt

Az anyagjellegű ráfordítás 21.175 eFt-tal magasabb összegben realizálódott a tervhez képest. A továbbszámlázott szolgáltatás 12.262 eFt-tal volt magasabb a tervezettnél (eredmény szempontjából semleges, hiszen a bevétel is megjelent).

A Felső Zöldmáli útra vonatkozó energia költségek nagy bizonytalansággal kerültek megtervezésre a szolgáltatók elmúlt 2 évben tapasztalható kaotikus számlázása miatt (átalánydíjakról, illetve becsült fogyasztás alapján kaptuk a számlákat, mérőóra leolvasások nem történtek, és elszámoló számlák sem érkeztek). Ennek ellenére 2025. évben az áramdíj a tervezettek szerint alakult, a tervezetthez képest jelentősen alacsonyabb költség a gázdíjnál jelent meg. Az egyéb anyagköltség magasabb összegét a vásárolt személygépjárművekhez kapcsolódó gumibeszerzés okozza. Az előregedő és ezért értékesített személygépjárművek

(3 db) karbantartási igénye jelentősen meghaladta a tervezettet, illetve a Felső Zöldmáli út 128-130. és a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlanoknál is volt nem tervezett karbantartási munka, így a karbantartási költségek jelentősen meghaladták a tervezettet. A postaköltséget 32 %-os díjemelkedéssel terveztük, de még ennek ellenére is a tény szám magasabb lett a tervezett összegnél. A megnövekedett feladatokra tekintettel a jogi szolgáltatás 2.260 eFt-tal magasabb összegben realizálódott, illetve a bérelt és saját tulajdonú ingatlanjainkhoz kapcsolódó szakértői díjak (értékbecslés, statikai szakvélemény) jelentek meg a tényadatok között, melyek emelték a megbízási díjak összegét. Az üzemeltetési díjak magasabb összegét az új ingatlanhoz (Lövőház utca 12.) kapcsolódó díj, illetve a tervezettnél nagyobb volumenű közösségi kerékpártároló kihasználtságához kapcsolódó többlet üzemeltetési díj, valamint a Frankel Leó út 9. szám alatti társasház részére egyszeri 184 eFt értékű célbefizetés okozza. A NAV felé teljesítendő ÁFA adatszolgáltatás 2025. január 1. napi változása miatt a Díjbeszedő Holding részére fizetendő díjakat meg kell bontani, így a – lakás és helyiség kezelés tevékenység során – közüzemi számlákhoz kapcsolódó átutalások darabszáma jelentősen növekedett, mely a bankköltség növekedését is eredményezte. A továbbszámlázott szolgáltatások értéke a bevételeknél részletezettek szerint alakult.

A személyi jellegű ráfordítás 20.729 eFt-tal haladta meg a tervezett összeget.

A bérköltség magasabb összegének éves átlagban 1 fő létszámbővülés, illetve az időleges munkacsúcsok miatti túlórákhoz kapcsolódó kifizetések az okai.

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 költségterítése a tervadatok és a tényadatok vonatkozásában is. A Társaság meghaladta a tervezett költségeket a SZÉP kártya juttatás (+578 eFt) és a reprezentációs költség (+733 eFt) vonatkozásában. Szintén a személyi jellegű egyéb kifizetések között jelennek meg – az előfordulás és az összecszerűség bizonytalanságára tekintettel nem tervezett tételek, úgymint – a 5.520 eFt összegű végkielégítés, a betegszabadságra, illetve táppénzre elszámolt 2.048 eFt, a képernyő előtti munkavégzéshez éleslátást biztosító szemüvegre kifizetett 400 eFt.

Az egyéb ráfordítások döntő része az adók, illetve adó jellegű tételek (iparüzési adó, építményadó, cégautóadó, gépjárműadó, innovációs járulék, klímavédelmi felügyeleti díj).

3.3 Eredmény alakulása

Az egyes eredménykategóriák az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Működési eredmény	5.812 eFt	-20.574 eFt
Egyéb eredmény	-12.637 eFt	-9.224 eFt
<u>Pénzügyi eredmény</u>	<u>4.200 eFt</u>	<u>2.507 eFt</u>
Adózás előtti eredmény	-2.625 eFt	-27.291 eFt

3.4 Likviditás, pénzgazdálkodás

A Társaság működésére 2025. évben kizárólag a realizált bevétel nyújtott fedezetet, illetve 2024 áprilisában értékesített Máriaremetei út 37. szám alatt lévő ingatlanból befolyt összeg. Az ingatlaneladást követően a tavaly megkezdett beruházások, fejlesztések idén is folytatódtak, melynek következtében a Társaság likviditása év végére jelentősen romlott az előző évhez képest. A Zrt. likviditásával nincs gond, biztosan befolyó követeléseiből minden esetben határidőben teljesíteni tudta kötelezettségeit.

3.5 Saját tőke alakulása

A Társaság jegyzett tőkéje 2025. 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 tervezettet jelentősen meghaladó 2025. évi veszteség következtében a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2025. december 31. napi saját tőkéje a jegyzett tőke összege alá csökkent, azonban a tőkevesztés mértéke nem olyan nagyságrendű, hogy az tulajdonosi beavatkozást igényelne.

	terv	tény
Jegyzett tőke	584.000 eFt	584.000 eFt
Tőketartalék	-	-
Lekötött tartalék	-	-
Eredmény tartalék	18.530 eFt	18.530 eFt
Értékelési tartalék	-	-
<u>Adózott eredmény</u>	<u>-3.897 eFt</u>	<u>-28.593 eFt</u>
Saját tőke	598.633 eFt	573.937 eFt

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
2025. évi terv és tény adatok

adatok: Ft

EREDMÉNY TÉTELEK	2025. év terv	2025. év tény	Eltérés
BEVÉTELEK RÉSZLETEZÉSE			
Értékesítés nettó árbevétele	702 234 334	716 768 744	14 534 410
<i>közétképzés lebonyolítása</i>	<i>72 000 000</i>	<i>71 999 999</i>	<i>-1</i>
<i>ügyfélszolgálat</i>	<i>19 600 000</i>	<i>19 600 000</i>	<i>0</i>
<i>lakás, helyiség kezelés</i>	<i>230 400 000</i>	<i>230 400 000</i>	<i>0</i>
<i>saját tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos árbevétel</i>	<i>20 610 002</i>	<i>21 959 333</i>	<i>1 349 331</i>
<i>Felső Zöldmáli út üzemeltetés</i>	<i>3 804 877</i>	<i>3 804 876</i>	<i>-1</i>
<i>társasházkezelés</i>	<i>1 620 000</i>	<i>1 620 000</i>	<i>0</i>
<i>kerékpártároló üzemeltetés (Erőd u. 18.)</i>	<i>1 445 049</i>	<i>1 612 002</i>	<i>166 953</i>
<i>közösségi raktár üzemeltetés (Szász Károly u. 2-4.)</i>	<i>2 634 102</i>	<i>2 615 403</i>	<i>-18 699</i>
<i>továbbszámlázott szolgáltatás árbevétele</i>	<i>349 880 304</i>	<i>362 143 488</i>	<i>12 263 184</i>
<i>egyéb árbevétel</i>	<i>240 000</i>	<i>1 013 643</i>	<i>773 643</i>
Egyéb bevétel	500 000	3 939 333	3 439 333
Pénzügyi bevétel	4 200 000	2 507 036	-1 692 964
RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE			
Anyagjellegű ráfordítás	426 990 591	448 165 681	21 175 090
Anyagköltség	15 086 000	13 835 477	-1 250 523
<i>energia</i>	<i>7 071 000</i>	<i>5 385 391</i>	<i>-1 685 609</i>
<i>irodaszer, nyomtatvány</i>	<i>1 560 000</i>	<i>1 649 751</i>	<i>89 751</i>
<i>üzemanyag</i>	<i>3 720 000</i>	<i>3 969 858</i>	<i>249 858</i>
<i>tisztítószer</i>	<i>360 000</i>	<i>250 283</i>	<i>-109 717</i>
<i>egyéb anyagköltség</i>	<i>2 375 000</i>	<i>2 580 194</i>	<i>205 194</i>
Igénybevett szolgáltatások	55 578 886	63 965 108	8 386 222
<i>karbantartási költség</i>	<i>14 427 958</i>	<i>18 528 398</i>	<i>4 100 440</i>
<i>utazás, szállítás, rakodás, raktározás</i>	<i>502 200</i>	<i>406 225</i>	<i>-95 975</i>
<i>posta, telefon, Internet</i>	<i>6 232 784</i>	<i>6 506 281</i>	<i>273 497</i>
<i>szakkönyv, hírlap, folyóirat</i>	<i>40 000</i>	<i>8 719</i>	<i>-31 281</i>
<i>bérelti díjak</i>	<i>3 514 542</i>	<i>3 681 435</i>	<i>166 893</i>
<i>hirdetés, reklám</i>	<i>400 000</i>	<i>338 000</i>	<i>-62 000</i>
<i>megbízási díjak</i>	<i>24 185 821</i>	<i>27 458 760</i>	<i>3 272 939</i>
<i>könyvvizsgálói szolgáltatás</i>	<i>560 000</i>	<i>560 000</i>	<i>0</i>
<i>oktatás, továbbképzés</i>	<i>400 000</i>	<i>182 249</i>	<i>-217 751</i>
<i>üzemeltetési díj</i>	<i>4 610 580</i>	<i>5 157 084</i>	<i>546 504</i>
<i>egyéb</i>	<i>705 000</i>	<i>1 137 957</i>	<i>432 957</i>
Egyéb szolgáltatás	6 445 402	7 649 058	1 203 657
<i>biztosítási díjak</i>	<i>1 645 402</i>	<i>1 797 436</i>	<i>152 035</i>
<i>bankköltségek</i>	<i>4 760 000</i>	<i>5 833 622</i>	<i>1 073 622</i>
<i>egyéb szolgáltatások költségei</i>	<i>40 000</i>	<i>18 000</i>	<i>-22 000</i>
Eladott áruk beszerési értéke	0	573 256	573 256
Továbbszámlázott szolgáltatás	349 880 304	362 142 782	12 262 478
Személyi jellegű ráfordítások	259 053 846	279 782 371	20 728 525
Béreköltség	217 745 069	227 623 008	9 877 939
<i>bér, prémium, jutalom</i>	<i>210 905 069</i>	<i>220 783 008</i>	<i>9 877 939</i>
<i>tisztviselők díja</i>	<i>6 840 000</i>	<i>6 840 000</i>	<i>0</i>
Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 121 518	24 971 997	9 850 479
<i>juttatások magánszemélyek részére</i>	<i>13 482 800</i>	<i>17 291 650</i>	<i>3 808 850</i>
<i>végkielégítés</i>	<i>0</i>	<i>5 520 000</i>	<i>5 520 000</i>
<i>egyéb</i>	<i>0</i>	<i>299 000</i>	<i>299 000</i>
<i>társaságot terhelő szja</i>	<i>1 638 718</i>	<i>1 861 347</i>	<i>222 629</i>
Bérfelrakások	26 187 259	27 187 366	1 000 107
<i>szociális hozzájárulási adó</i>	<i>26 187 259</i>	<i>27 187 366</i>	<i>1 000 107</i>
Értékcsökkenési leírás	10 377 555	9 395 140	-982 415
Egyéb ráfordítás	13 137 165	13 163 336	26 171
<i>értékesített tárgyi eszközök vesztesége</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>iparüzési adó</i>	<i>6 745 361</i>	<i>6 804 345</i>	<i>58 984</i>
<i>egyéb adók, illetékek, hozzájárulások, egyéb</i>	<i>6 391 804</i>	<i>6 358 991</i>	<i>-32 813</i>
Pénzügyi ráfordítás	0	17	17
EREDMÉNY RÉSZLETEZÉSE			
<i>összes bevétel</i>	<i>706 934 334</i>	<i>723 215 113</i>	<i>16 280 779</i>
<i>összes költség és ráfordítás</i>	<i>709 559 157</i>	<i>750 506 545</i>	<i>40 947 388</i>
Adózás előtti eredmény	-2 624 823	-27 291 432	-24 666 609
Adófizetési kötelezettség	1 272 482	1 302 000	29 518
Adózott eredmény	-3 897 305	-28 593 432	-24 696 127