

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Kiegészítő melléklet

2019. év

2019.01.01 – 2019.12.31

Kelt: Budapest, 2020. május 28.



Dr. Tas Krisztián
vezérigazgató

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

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>	14
2.2	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	15
2.2.1	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>	15
2.2.2	<i>Egyéb bevételek</i>	16
2.2.3	<i>Anyagjellegű ráfordítások</i>	16
2.2.4	<i>Személyi jellegű ráfordítások</i>	18
2.2.5	<i>Értékcsökkenési leírás</i>	18
2.2.6	<i>Egyéb ráfordítások</i>	18
2.2.7	<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	18
2.2.8	<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	19
2.2.9	<i>Lényeges ügyletek bemutatása</i>	19
2.2.10	<i>Kivételes nagyságú, illetve kivételes előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások bemutatása</i>	19
2.3	Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése	20
2.3.1	<i>Eszközök értékének és összetételének alakulása</i>	20
2.3.2	<i>Források értékének és összetételének alakulása</i>	20
2.3.3	<i>Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata</i>	21
2.3.4	<i>Pénzügyi helyzet vizsgálata</i>	21
3	TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	23
3.1	Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok	23
3.2	Foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége, személyi jellegű kifizetése	23
3.3	A vezető tisztségviselőkkel, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjaival kapcsolatos kiegészítések.....	24
3.4	A Társaság részvényeinek bemutatása	24
3.5	A társasági adóalap megállapítása	24
3.6	Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés.....	25

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.masodikkerulet.hu/varosfejleszto
E-mail:	info@vf2.hu
Adószám:	14821888-2-41
Statisztikai számjel:	14821888-7490-114-01
Cégjegyzékszám:	01-10-046405
Főtevékenység:	74.90 Máshova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
Alapító okirat ügyvédi ellenjegyzésének kelte:	2009. június 25.
Cégbírósi benyújtás kelte:	2009. június 29.
Cégbírósi bejegyzés kelte:	2009. július 14.
Bankszámla száma:	Raiffeisen Bank Zrt. 12010271-01175298-00100006 12010271-01175298-00200003 elkülönített (Közfoglalkoztatottak bérköltségére)
Cégjegyzésre jogosult:	dr. Tas Krisztián vezérigazgató Anyja neve: Csipes Kornélia Lakcím: 1024 Budapest, Buday László u. 8/b.
Alaptőke:	584.000.000 Ft 584 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű dematerializált törzsrészvény
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – 100% 1024 Budapest, Mechwart liget 1. szavazati arány: 100%

A Társaság alapítása, eddigi működésének rövid bemutatása

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

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

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

A lakossági szolgáltatások körében a Zrt. látja el és fejleszti tovább a 2012 tavaszától működő ingyenes közterületi WI-FI internet szolgáltatás működtetését is folyamatosan bővülő helyszíneken.

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

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

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

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

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

A Társaság 2014-ben szerződést kötött Budapest Főváros Kormányhivatala III. Kerületi Munkaügyi Kirendeltségével, melyben a Kirendeltség a Nemzeti Közfoglalkoztatási Alap „Közfoglalkoztatás kiadásai” előirányzata terhére regisztrált álláskereső, rehabilitációs ellátásban részesülő személyek közfoglalkoztatási jogviszony keretében történő

foglalkoztatását támogatja. Az elmúlt években a szerződés többször meghosszabbításra került. A foglalkoztatott létszám, illetve a kapott támogatás az alábbiak szerint alakult

év	foglalkoztatott létszám	kapott támogatás
2015.	3 fő	3.230 eFt
2016.	3 fő	3.555 eFt
2017.	2 fő	2.434 eFt
2018.	1 fő	1.268 eFt

A Társaság közfoglalkoztatási szerződése 2018 novemberében megszüntetésre került.

Igazgatóság tagjai

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

Felügyelőbizottság tagjai

A Ptk. szerint a Tulajdonos felügyeleti feladatait a Társaságnál 3 fős felügyelőbizottság látja el. A felügyelőbizottság tagjai 2019.11.30-ig:

Elnök: Némethy Béla
Lakcím: 1125 Budapest, Zalai út 5/b.

Tagok: Dömök Lászlóné
Lakcím: 1029 Budapest, Feketerigó utca 59.

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

A felügyelőbizottság tagjai 2019.12.01-től:

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

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

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

A Társaság könyvvizsgálója

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

A Társaság könyvvizsgálója:

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

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

A COOPSALDO Kft. 2019. évre vonatkozóan az alábbi díjazásban részesül:

Könyvvizsgálói díj: 828.000 Ft + ÁFA

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

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

Az éves beszámolót a vezérigazgató köteles aláírni.

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

1.2 A Társaság által alkalmazott Számviteli politika fő vonásai

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

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

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

A könyvvezetés pénzneme a magyar forint (HUF).

A Társaságnál az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

A mérleg fordulónapja tárgyévi 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 beszámoló tényleges elkészítése, elfogadása és közzététele az új koronavírus-járvány okozta gazdasági helyzetben történt.)

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 eléri.

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

A tárgyi eszközök értékcsökkenésének megállapításakor figyelembe vett körülményekben bekövetkezett változás szempontjából lényegesnek tekintjük, ha az egyedi eszköz bruttó értéke legalább 500 e Ft és az adott eszköz használati időtartama legalább 25%-kal nő vagy

csökken, vagy a maradványérték változása esetén, ha annak értéke legalább 50 %-kal megváltozik.

Lényegesnek tekintjük a 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, havi gyakorisággal történik mindaddig, amíg a nettó érték a nulla összeget vagy a maradványértéket el nem éri.

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

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

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

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

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

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

2 SPECIFIKUS KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

2.1.1 Befektetett eszközök

Immateriális javak állomány változása

adatok: eFt

MEGNEVEZÉS	Alapítás- átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termé- kek	Üzleti vagy cégérték	Immateriá- lis javakra adott előlegek	Immateriá- lis javak értékhe- lyesbítése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya			8 714					8 714
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)			389					389
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés			433					433
5. Átsorolás (megbontás, összevezetés)								0
6. Megbontás, összevezetés								0
7. Bruttó érték záró állománya			8 670					8 670
8. Értékcsökkenés nyitó állománya			6 844					6 844
9. Tárgyévi tervszerinti leírás			1 375					1 375
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszairása								0
13. Egyéb csökkenés			433					433
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevezetés								0
16. Értékcsökkenés záró állománya			7 786					7 786
17. Nyitó állomány nettó értéke			1 870					1 870
18. Záró állomány nettó értéke			884					884

A vagyoni értékű jogok között beszerzett szoftverek szerepelnek. A 2019. évi növekedés (beszerzés) és csökkenés (lejárt szoftver selejtezése) is a számítógépeken futó programok és adatok védelmét szolgáló vírusirtóhoz kapcsolódik.

Tárgyi eszközök állomány változása

adatok: eFt

MEGNEVEZÉS	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya	576 035	6 224	33 270					615 529
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)		147	1 043					1 190
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés			622					622
5. Átsorolás								0
6. Megbontás, összevezetés								0
7. Bruttó érték záró állománya	576 035	6 371	33 691					616 097
8. Értékcsökkenés nyitó állománya	30 922	2 947	25 693					59 562
9. Tárgyévi tervszerinti leírás	4 860	785	2 404					8 049
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszaírása								0
13. Egyéb csökkenés			622					622
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevezetés								0
16. Értékcsökkenés záró állománya	35 782	3 732	27 475					66 989
17. Nyitó állomány nettó értéke	545 113	3 277	7 577					555 967
18. Záró állomány nettó értéke	540 253	2 639	6 216					549 108

127 eFt értékben – a lakásokban és helyiségekben használatos – anyagnedvesség mérő műszert, 20 eFt értékben pedig a II. Kerület Kártya kiadáshoz használt vonalkód olvasókat szereztünk be, melyek bekerülési értéke a műszaki berendezések, gépek, járművek értékét növelték.

Az egyéb berendezések, felszerelések, járművek bruttó értékének növekedése a működéshez szükséges – többnyire – elavult eszközök lecserélése miatti beszerzésből származott, úgymint nyomtató, billentyűzet, egér, bojler, porszívó, mobiltelefon. 90 eFt értékben került sor tabletek beszerzésére.

Beruházások alakulása

adatok: eFt

Megnevezés	Folyamatban lévő beruházás	
	Előző év	Tárgyév
Nyitó	0	0
Tárgyévi beszerzés	7 580	1 579
Aktiválás	7 580	1 579
Terven felüli écs.		
Egyéb növekedés		
Egyéb csökkenés		
Záró	0	0

Tárgyévi értékcsökkenés elszámolásának hatása

adatok: eFt

Értékcsökkenés				
Megnevezés	Terv szerinti	Terven felüli	SZT. szerint összesen	TA. szerinti
Földterület	X		0	X
Ingatlanok (földterület nélk.)	4 860	0	4 860	11 349
Műszaki gépek, berendezések	785	0	785	785
Egyéb berendezések, felszerelések	2 404	0	2 404	3 172
Beruházások	X		0	X
Tárgyi eszközök összesen:	8 049	0	8 049	15 306
Immateriális javak	1 375	0	1 375	1 375
Mindösszesen:	9 424	0	9 424	16 681

2.1.2 Forgóeszközök**Készletek**

Az áruk között 391 eFt értékben olyan közvetített szolgáltatás szerepel, amely 2019. december 31-ig nem került továbbszámlázásra.

Követelések

A kapcsolt vállalkozással szembeni követelés 3.058 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
NAV - TAO túlfizetés	32	0
Munkavállalóknak folyósított előleg	0	100
Helyi iparüzési adó túlfizetés	197	62
Egyéb követelések összesen	229	162

2.1.3 Aktív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív időbeli elhatárolása		
Intézményi közétkeztetés	2 980	2 980
Ügyfélszolgálati tevékenység	2 100	2 100
Budai Polgár - lakossági hirdetésfelvétel	60	60
Önkormányzati tulajdonú lakás, helyiség kezelés	10 450	10 450
Közterületi WI-FI üzemeltetése	300	300
Társasházkezelés - Lajos utca 18-20.	135	135
Bérleti díj - Frankel Leó út 7-9.	555	555
Közös költség - Frankel Leó út 7-9.	110	118
Bérleti díj - Máriaremetei út 37.	261	297
Bankkamat	2	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:	16 953	16 995
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		
Szakprogramokhoz kapcsolódó díjak (jogtár, cégfigyelő, műszaki ellenőri program)	73	90
Internet	18	14
Biztosítási díj	235	231
Újság előfizetés	34	47
Gázdíj	8	19
Postaköltség	18	
Egyéb	231	231
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen:	617	632
Halasztott ráfordítások		
Halasztott ráfordítások összesen:	0	0

2.1.4 Saját tőke

	2018.12.31	2019.12.31
Jegyzett tőke	584.000 eFt	584.000 eFt
Eredménytartalék	33.224 eFt	38.551 eFt
Adózott eredmény	5.327 eFt	2.035 eFt
Saját tőke	622.551 eFt	624.586 eFt

A Társaság jegyzett tőkéje 2019. 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 adódó eredménytartalék, illetve a 2019. évi adózott eredmény képezi.

2.1.5 Kötelezettségek

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A szállítói számlán kimutatott kötelezettségek csaknem teljes összege mérlegkészítésig pénzügyi teljesítésre került.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Óvadék - Zenede alapítvány	390	777
NAV - TAO		135
NAV - SZJA	2 546	1 954
NAV - EHO	131	
NAV - cégautóadó	80	82
NAV - innovációs járulék		141
NAV - ÁFA	2 383	3 723
Jövedelem elszámolási számla	4 916	5 154
NAV - nyugdíjbiztosítási járulék	1 853	1 209
NAV - egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék	1 555	1 024
NAV - szociális hozzájárulási adó	3 600	2 105
NAV - szakképzési hozzájárulás	281	172
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	17 735	16 476

2.1.6 Passzív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen:	0	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		
Megbízási díj	700	430
Könyvelési és bérszámfejtési díj	631	628
Bankköltség	1	474
Karbantartási díj	748	748
Bérleti díj	369	378
Telefondíj, Internet	91	97
Áramdíj	106	109
Gázdíj	127	144
Víz-, csatornadíj	22	20
Takarítás, épületüzemeltetés	295	303
Könyvvizsgálói díj	425	345
Egyéb	9	7
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása összesen:	3 524	3 683
Halasztott bevételek		
Halasztott bevételek összesen:	0	0
Összesen:	3 524	3 683

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 2019. évben – csakúgy, mint 2018-ban – 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-gyermekevédelmi II. kerületi intézmények közétkeztetésével kapcsolatos gazdasági feladatok);
- Önkormányzati lakossági szolgáltatások ügyfélszolgálati tevékenysége (II. Kerület Kártya program működtetése, közterületi bejelentő rendszer működtetése, egyéb eseti ügyfélszolgálati feladatok);
- közterületi WI-FI rendszer üzemeltetése;
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakások és nem lakás célú helyiségek) kezelése;
- saját tulajdonú, illetve bérelt ingatlanok üzemeltetése;
- saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása;
- társasházkezelés;
- apróhirdetés felvétel a Budai Polgár (a II. Kerület lapja) részére.

adatok: eFt

Tevékenység megnevezése	Értékesítés nettó árbevétele	
	Előző év	Tárgyév
Intézményi közétkeztetés*	40 710	35 760
Ügyfélszolgálati tevékenység*	25 200	25 200
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	64	64
Közterületi WI-FI (üzemeltetés)*	1 200	1 200
Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	9 829	9 960
Önkormányzati tulajdonú ingatlankezelés*	125 400	125 400
Társasházkezelés	1 620	1 620
Egyéb árbevétel	240	890
Továbbszámlázás - Felső Zöldmáli út üzemeltetés	601	598
Továbbszámlázás - Frankel Leó út	1 316	1 360
Továbbszámlázás - Lakás, helység kezelés*	199 920	201 358
Továbbszámlázás - Egyéb	21	
Összesen:	406 121	403 410

2019. évben elért értékesítés nettó árbevétele csekély kivétellel a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattól származott. (*-gal megjelölt tételek.) A Frankel Leó u. 7-9., valamint a Máriaremetei úti ingatlan bérbeadásából összesen 9.960 eFt bevételt ért el a Társaság.

A továbbszámlázásból származó nettó árbevétel alakulásának részletes bemutatása az anyagjellegű ráfordítások pont alatt található. (A lakás és nem lakás célú helyiségek kezelésével összefüggésben továbbszámlázott bevételek 29 eFt értékben elmaradnak az eladott (közvetített) szolgáltatások értékétől ÁFA elszámolásból adódó különbözet miatt.)

2.2.2 Egyéb bevételek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Értékesített tárgyi eszköz bevétele	20	1,45%		0,00%
Egyéb bevétel	1 363	98,55%	59	100,00%
Összesen:	1 383	100,00%	59	100,00%

Az egyéb bevétel 50 eFt értékben tartalmaz kapott kötbért, 9 eFt pedig kerekítésből és egyéb bevételből ered.

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	2 739	1,08%	2 721	1,05%
Irodaszer, nyomtatvány	1 358	0,53%	1 101	0,43%
Üzemanyag	2 064	0,81%	1 929	0,74%
Tisztítószer	408	0,16%	267	0,10%
Egyéb anyagok	3 938	1,55%	3 401	1,31%
Anyagköltség összesen:	10 507	4,14%	9 419	3,64%
Igénybe vett szolgáltatások értéke				
Utazási költség	1 277	0,50%	1 144	0,44%
Karbantartás	8 394	3,30%	11 771	4,54%
Posta, telefon, Internet	5 251	2,07%	8 292	3,20%
Szakkönyv, napilap, folyóirat	199	0,08%	182	0,07%
Bérleti díjak	1 914	0,75%	2 109	0,81%
Hirdetés, reklám	869	0,34%	1 005	0,39%
Megbízási díjak	13 373	5,26%	11 275	4,35%
Könyvvizsgálat	908	0,36%	838	0,32%
Oktatás, továbbképzés	255	0,10%	187	0,07%
Üzemeltetési díj	4 437	1,75%	4 492	1,73%
Egyéb szolgáltatás költségei	1 039	0,41%	1 256	0,48%
Igénybe vett szolgáltatások értéke összesen:	37 916	14,92%	42 551	16,43%
Egyéb szolgáltatások értéke				
Biztosítási díj	929	0,37%	903	0,35%
Bankköltség	2 841	1,12%	2 754	1,06%
Illeték, hatósági díjak	10	0,00%	54	0,02%
Egyéb szolgáltatások értéke összesen:	3 780	1,49%	3 711	1,43%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0,00%	0	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	201 871	79,45%	203 345	78,50%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	254 074	100,00%	259 026	100,00%

A székhellyel és a telephellyel, illetve a saját tulajdonú ingatlanok közül a Máriaremetei úti ingatlannal kapcsolatban merültek fel energia (áram, víz, gáz), tisztítószer és egyéb anyag költségek, valamint üzemeltetési (csatorna, szemétszállítás, takarítás, gondnoki díj, távfelügyeleti díj, közös költség, stb.) díjak.

A Társaság törekszik arra, hogy minél több ügyet elektronikusan intézzен, így az irodaszer költséget csökkenteni tudtuk.

Egyéb anyagköltségek között került elszámolásra 1.746 eFt értékben II. Kerület kártya beszerzése (4.000 db Kerület Kártya, 4.000 db Ifjúsági Kerület Kártya, 500 db Kerület Kártya

Plusz), illetve a II. kerületi iskolai közétkeztetéshez kapcsolódó étkezés jogosultság ellenőrző rendszer keretében beszerzett un. kulcstartók 802 eFt összegben.

A karbantartási költségek egyrészt a Felső Zöldmáli úti irodaház és a Keleti Károly u. 15/a. szám alatti ingatlan műszaki és informatikai üzemeltetésével, a Máriaremetei úti ingatlan műszaki üzemeltetésével, másrészt az egyes feladatok ellátásához használt szoftverekkel (II. Kerület Kártya program, étkezési szoftver, Társaság által használt dokumentumkezelő és ingatlan nyilvántartó rendszer), illetve a gépkocsik karbantartásával kapcsolatban merültek fel. 2019. évben 1.413 eFt értékben végeztünk karbantartási munkálatokat a Máriaremetei úti ingatlan vizesblokkjában.

Internet költségek között kerül elszámolásra – a már mind a 6 helyszínre kiterjesztett – WifiZone szolgáltatás díja, mely 2019. évben összesen 3.683 eFt-ba került.

A bérleti díjak között szerepel a lakás és nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó számviteli adminisztrációs nyilvántartási rendszer bérleti díja is.

2019. évben az álláshirdetés, a II. Kerület kártya program keretében elkészített tájékoztató füzetek, valamint a közterületi WI-FI szolgáltatás kapcsán kihelyezett táblák díja szerepel a hirdetés, reklám soron.

A megbízási díjak között szerepel a bérszámfejtésre és könyvelésre, jogi tevékenységre igénybe vett külső szolgáltatók díja, – többek között GDPR-hoz kapcsolódó – szakértői díjak.

A Kerület Napja rendezvényen nyújtott szolgáltatásunkhoz alvállalkozót vettünk igénybe, illetve a Gyarmati Dezső Uszoda megnyitását követő tömeges Kerület Kártya igénylés miatti kitelepüléseink miatt elszámolt költség jelenik meg az egyéb igénybevett szolgáltatások között mindösszesen 850 eFt értékben.

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

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

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

A közvetített szolgáltatások értéke az alábbi tételekből adódik:

	Előző év	Tárgyév
lakás, nem lakás célú helyiség	199.932 eFt	201.387 eFt
ebből: áram	991 eFt	878 eFt
gáz, távhő, fűtés	9.609 eFt	9.934 eFt
víz, csatorna, köztisztaság	5.571 eFt	5.863 eFt
társasházi díjak	151.786 eFt	149.700 eFt
üzemeltetés	9.841 eFt	13.614 eFt
karbantartás	17.435 eFt	17.303 eFt
felújítás	3.368 eFt	3.897 eFt
beruházás	1.331 eFt	198 eFt
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	601 eFt	598 eFt
Frankel Leó út 7-9. üzemeltetés	1.316 eFt	1.360 eFt
egyéb	22 eFt	0 eFt

2.2.4 Személyi jellegű ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás az előző évi összes ktg. (%) -ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Béreköltség	97 183	75,57%	96 689	77,96%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	10 492	8,16%	9 155	7,38%
Bérfárulékok	20 920	16,27%	18 184	14,66%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	128 595	100,00%	124 028	100,00%

A béreköltség változatlan szintje mellett a bérfárulékok jelentősen csökkentek köszönhetően a megváltozott munkaképességű dolgozók magasabb szintű szociális hozzájárulási adó kedvezményének, illetve az év második felében 3 munkavállaló is nyugdíjba ment és a nyugdíj melletti továbbfoglalkoztatás időszakára már nem kell szociális hozzájárulási adót fizetni utánuk.

2.2.5 Értékcsökkenési leírás

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás az előző évi összes ktg. (%) -ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Immateriális javak értékcsökkenési leírása	1 361	12,77%	1 375	14,59%
Tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása	9 298	87,23%	8 049	85,41%
Értékcsökkenési leírás összesen:	10 659	100,00%	9 424	100,00%

2.2.6 Egyéb ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Adók és adójellegű tételek	7 823	99,99%	8 222	99,82%
Kerekítés	1	0,01%	1	0,01%
Egyéb		0,00%	14	0,17%
Összesen:	7 824	100,00%	8 237	100,00%

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

2.2.7 Pénzügyi műveletek bevételei

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Kapott (járó) osztalék és részesedés				
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3	100,00%	7	100,00%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				
Ebből: Külföldi pénzügyi műveletekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamnyereség				
Követelések, kötelezettségek év végi ártérkékelése miatti árfolyamnyereség				
Összesen:	3	100,00%	7	100,00%

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

2.2.8 Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	294	100,00%		
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök				
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				
Összesen:	294	100,00%	0	0,00%

2.2.9 Lényeges ügyletek bemutatása

A nettó árbevétel 5%-át elérő, független féllel kapcsolatos ügylete a Társaságnak 2019. évben nem volt.

Az alábbi ügyletek kerültek 2019. 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 35.760 eFt + ÁFA került kiszámlázásra;
- Önkormányzati lakossági szolgáltatások ügyfélszolgálati tevékenysége (II. Kerület Kártya program működtetése, közterületi bejelentő rendszer működtetése, egyéb eseti ügyfélszolgálati feladatok) során elvégzett feladatokkal a Társaság 25.200 eFt nettó árbevételt realizált;
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakás és nem lakás célú helyiségek) kezelésével kapcsolatban nettó 125.400 eFt megbízási díj, illetve nettó 201.358 eFt tovább számlázott szolgáltatás került elszámolásra.

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

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

Kivételes nagyságú bevételt a Társaság egy tevékenysége során ért el:

- a II. Kerületi Önkormányzattal kötött II. kerületi lakások és nem lakás célú helyiségek kezelésére vonatkozó feladatellátás során nettó 125.400 eFt összegű megbízási díj került kiszámlázásra, illetve nettó 201.358 eFt értékben kerültek költségek továbbterhelésre. A tovább számlázott szolgáltatások részletes bemutatása a 2.2.3 pontban található. (Az anyagjellegű ráfordítások között 201.387 eFt jelenik meg. Az eltérés ÁFA elszámolásból adódik.)

Kivételes előfordulású bevétele, illetve kivételes nagyságú, valamint kivételes előfordulású költsége, ráfordítása a Társaságnak 2019. évben nem volt.

2.3 Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése

2.3.1 Eszközök értékének és összetételének alakulása

Befektetett eszközök aránya

$$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{549.992}{645.541} = 85,20 \% \quad (\text{bázis: } \frac{557.837}{655.719} = 85,07 \%)$$

A befektetett eszközök aránya gyakorlatilag változatlan az előző évhez képest, továbbra is jelentős nagyságrendet képviselnek az eszközökön belül.

Forgóeszközök aránya

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhatárolások}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{77.922 + 17.627}{645.541} = 14,80 \% \\ (\text{bázis: } \frac{80.312 + 17.570}{655.719} = 14,93 \%)$$

A forgóeszközök aránya hasonlóan alakult, mint 2018. évben.

Befektetett eszközök fedezettsége

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{624.586}{549.992} = 1,14 \quad (\text{bázis: } \frac{622.551}{557.837} = 1,12)$$

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

2.3.2 Források értékének és összetételének alakulása

Tőkeerősség mutató

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{624.586}{645.541} = 96,75 \% \quad (\text{bázis: } \frac{622.551}{655.719} = 94,94 \%)$$

A Társaság továbbra is túlnyomó részben saját forrással finanszírozza működését.

Eladósodottság foka

$$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{17.272}{645.541} = 2,68 \% \quad (\text{bázis: } \frac{29.644}{655.719} = 4,52 \%)$$

Az idegen tőke aránya 2019. évben csökkent a tavalyi évhez képest, nagysága elenyésző.

Saját tőke növekedésének aránya

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{624.586}{584.000} = 106,95 \% \quad (\text{bázis: } \frac{622.551}{584.000} = 106,60 \%)$$

A saját tőke belső szerkezete (jegyzett tőke, eredménytartalék, adózott eredmény) továbbra sem változott. Változatlan jegyzett tőke mellett a saját tőke 2019. évben nőtt a 2018. évhez képest a tárgyévben realizált eredménynek köszönhetően.

2.3.3 Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata

Árbevétel arányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{2.761}{403.410} = 0,68 \% \quad (\text{bázis: } \frac{6.061}{406.121} = 1,49 \%)$$

Eszközarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{2.761}{645.541} = 0,43 \% \quad (\text{bázis: } \frac{6.061}{655.719} = 0,92 \%)$$

Vagyonarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{2.035}{624.586} = 0,33 \% \quad (\text{bázis: } \frac{5.327}{622.551} = 0,86 \%)$$

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

2.3.4 Pénzügyi helyzet vizsgálata

Nettó forgótőke

$$\text{Forgóeszközök} - \text{Rövid lejáratú kötelezettségek} = 77.922 - 17.272 = 60.650 \text{ eFt} \\ (\text{bázis: } 80.312 - 29.644 = 50.668 \text{ eFt})$$

Likviditási ráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{77.922}{17.272} = 4,51 \quad (\text{bázis: } \frac{80.312}{29.644} = 2,71)$$

A nettó forgótőke értéke nőtt 2019. évben. A Társaság likviditása az előző időszakhoz képest jelentősen javult, a forgóeszközök 4,5-szeres mértékben fedezetet nyújtanak a rövid lejáratú kötelezettségekre.

Likviditási gyorsráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{77.922 - 391}{17.272} = 4,49 \quad (\text{bázis: } \frac{80.312 - 73}{29.644} = 2,71)$$

Mivel a Társaság mind 2018. december 31-én, mind 2019. december 31-én minimális értékű készlettel rendelkezett, a likviditási ráta és gyorsráta értéke a bázis évben és a tárgyidőszakban is gyakorlatilag megegyezik.

Készpénz likviditási ráta

$$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{74.311}{17.272} = 430,24 \% \quad (\text{bázis: } \frac{70.211}{29.644} = 236,85 \%)$$

A Társaság kizárólag pénzeszközeiből rövid lejáratú kötelezettségeit ki tudja egyenlíteni.

Cash-Flow kimutatás

adatok: eFt

sorsz.	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	67 312	5 679
1a.	Adózás előtti eredmény + ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	6 061	2 761
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +		
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	6 061	2 761
2.	Elszámolt amortizáció +	10 659	9 424
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-20	
6.	Szállítói kötelezettség változása +	11 664	-11 113
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-2 274	-1 259
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	81	159
9.	Vevőkövetelés változása +		
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	40 834	6 490
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	1 041	-57
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-734	-726
13.	Fizetett osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	-7 560	-1 579
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-7 580	-1 579
15.	Befektetett eszközök eladása +	20	
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, tőkekivonás (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) +	59 752	4 100
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +		
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	59 752	4 100

3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

3.1 Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nek a fordulónapot követően ismertté vált 2019. évet terhelő kötelezettsége nincsen.

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

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

Mérlegben nem szereplő környezetvédelmi károkról, kötelezettségekről nincs tudomásunk.

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

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

3.2 Foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége, személyi jellegű kifizetése

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

adatok: fő

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Átlagos statisztikai létszám	Megoszlás (%)	Átlagos statisztikai létszám	Megoszlás (%)
Fizikaiak	3	13,04%	3	13,64%
Szellemiek	20	86,96%	19	86,36%
Állományon kívüliek		0,00%		0,00%
Összesen:	23	100,00%	22	100,00%

A Társaság 2019. január 1. napján 2 fő fizikai és 20 fő szellemi állományi létszámmal látta el tevékenységeit. A társaság központi adminisztrációját ellátó munkavállalók közül 1 fő február hónapban visszajött szülési szabadságról, 1 fő pedig július hónapban szülési szabadságra ment. Szintén ezen csoportot érintette 2 fő – áprilisban, illetve májusban történő – munkaviszonyának megszűnése. A feladatellátás biztosítása érdekében júniustól 1 fő munkavállalóval létesítettünk új munkaviszonyt. A lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos műszaki feladatokat ellátó csoportból 1 fő január 1. napjával szülési szabadságra ment, az ő feladatainak ellátása érdekében június hónapban 1 fővel bővült a csoport létszáma. A Keleti Károly utcai irodában ellátott ügyfélszolgálati tevékenységet teljes évben 1 fő teljes és 3 fő részmunkaidős foglalkoztatásával végeztük. 2019. december 31-én 3 fő a fizikai és 19 fő a szellemi állományi létszám.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év				Tárgyév			
	Bérköltség	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Összesen	Megoszlás (%)	Bérköltség	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Összesen	Megoszlás (%)
Fizikaiak	8 582	851	9 433	9,12%	8 574	829	9 403	9,21%
Szellemiek	86 591	7 352	93 943	90,88%	86 135	6 584	92 719	90,79%
Állományon kívüliek			0	0,00%			0	0,00%
Összesen:	95 173	8 203	103 376	100,00%	94 709	7 413	102 122	100,00%

Bérjárulékok az alábbiak szerint alakultak az elmúlt két évben:

	Előző év	Tárgyév
Szociális hozzájárulási adó	18.266 eFt	16.891 eFt
Egészségügyi hozzájárulás	1.197 eFt	
Szakképzési hozzájárulás	1.457 eFt	1.293 eFt
Összesen	20.920 eFt	18.184 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	8 280	8 280
Igazgatóság	0	0
Felügyelő Bizottság	1 980	1 980
Összesen:	10 260	10 260

A Társaságnál mindkét évben 3 fős felügyelőbizottság működött. 2018. és 2019. évben is mindhárom fő teljes évben javadalmazásban részesült.

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

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

3.4 A Társaság részvényeinek bemutatása

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. jegyzett tőkéje 2019. év során nem változott. A Társaság 2019. december 31. napján 584 db, egyenként 1.000.000 Ft névértékű törzsrészvénnyel rendelkezett.

3.5 A társasági adóalap megállapítása

Jövedelem-nyereség minimum meghatározása 2019. évi gazdálkodási eredmény alapján:

Összes bevétel	403.476 eFt
Jövedelem-nyereség minimum	8.070 eFt

Az alábbi társasági adóalap módosító tételeket vettük figyelembe:

adatok: eFt

Megnevezés	Növelő tételek	Csökkentő tételek	Adóalap változás
Ertécsökkenés miatti korrekció	9 424	16 609	-7 185
Összesen:	9 424	16 609	-7 185

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2019. évi gazdálkodását 2.761 eFt adózás előtti eredménnyel zárta. Fentebb részletezett adóalap korrigáló tételek figyelembe vételével a társasági adó alapja 4.424 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 2019. évben a társasági adó fizetési kötelezettségünket, melynek összege 726 eFt.

3.6 Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés

A Társaság 2019. évi adózott eredménye 2.035 eFt nyereség. A Társaság 38.000 eFt osztalék kifizetését javasolja.