

**II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Kiegészítő melléklet

2021. év

2021.01.01 – 2021.12.31

Kelt: Budapest, 2022. május 9.



Harján Dávid
vezérigazgató

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

TARTALOMJEGYZÉK

1	ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK.....	3
1.1	A Társaság bemutatása.....	3
1.2	A Társaság által alkalmazott Számviteli politika fő vonásai	6
1.3	A Társaság által alkalmazott értékelési eljárások.....	8
2	SPECIFIKUS KIEGÉSZÍTÉSEK	9
2.1	Mérleghez kapcsolódó kiegészítések.....	9
2.1.1	<i>Befektetett eszközök</i>	9
2.1.2	<i>Forgóeszközök</i>	11
2.1.3	<i>Aktív időbeli elhatárolások</i>	12
2.1.4	<i>Saját tőke</i>	12
2.1.5	<i>Kötelezettségek</i>	12
2.1.6	<i>Passzív időbeli elhatárolások</i>	13
2.2	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	14
2.2.1	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>	14
2.2.2	<i>Egyéb bevételek</i>	15
2.2.3	<i>Anyagjellegű ráfordítások</i>	15
2.2.4	<i>Személyi jellegű ráfordítások</i>	17
2.2.5	<i>Értékcsökkenési leírás</i>	17
2.2.6	<i>Egyéb ráfordítások</i>	17
2.2.7	<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	17
2.2.8	<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	18
2.2.9	<i>Lényeges ügyletek bemutatása</i>	18
2.2.10	<i>Kivételes nagyságú, illetve kivételes előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások bemutatása</i>	18
2.3	Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése	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:	Harján Dávid vezérigazgató Anyja neve: Brantmüller Éva Margit Lakcím: 1083 Budapest, Losonci tér 5. II. em. 4.
Alaptőke:	584.000.000 Ft 584 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű dematerializált 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 Társaság lakossági szolgáltatásainak jelentős részét a Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központjával közösen megkezdett és önállóan folytatott foglalkozás-rehabilitációs programban részt vevő dolgozók bevonásával végzi.

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

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

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

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

Igazgatóság tagjai

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

Felügyelőbizottság tagjai

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

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

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

Legény Béla
Lakcím: 1014 Budapest, 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. 2021. 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: Harján Dávid
Lakcím: 1083 Budapest, Losonci tér 5. II. em. 4.

1.2 A Társaság által alkalmazott Számviteli politika fő vonásai

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

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

A könyvvizsgálattal pénzneme a magyar forint (HUF).

A Társaságnál az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

A mérleg fordulónapja tárgyév december 31.

A mérlegkészítés időpontja: a tárgyévét 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.

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			8 742					8 742
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)			594					594
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés			481					481
5. Átsorolás (megbontás, összevezetés)								0
6. Megbontás, összevezetés								0
7. Bruttó érték záró állománya			8 855					8 855
8. Értékcsökkenés nyitó állománya			8 172					8 172
9. Tárgyévi tervszerinti leírás			840					840
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszairása								0
13. Egyéb csökkenés			481					481
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevezetés								0
16. Értékcsökkenés záró állománya			8 531					8 531
17. Nyitó állomány nettó értéke			570					570
18. Záró állomány nettó értéke			324					324

A vagyoni értékű jogok között beszerzett szoftverek szerepelnek. A 2021. évi növekedés a számítógépeken futó programok és adatok védelmét szolgáló vírusirtóhoz, illetve operációs rendszerhez kapcsolódik.

Tárgyi eszközök állomány változása

adatok: eFt

MEGNEVEZÉS	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya	576 035	6 311	37 997					620 343
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)		178	4 623					4 801
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés		3 561	3 870					7 431
5. Átsorolás								0
6. Megbontás, összevezetés								0
7. Bruttó érték záró állománya	576 035	2 928	38 750					617 713
8. Értékcsökkenés nyitó állománya	40 642	4 369	28 133					73 144
9. Tárgyévi tervszerinti leírás	514	581	5 035					6 130
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszairása								0
13. Egyéb csökkenés		3 213	3 845					7 058
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevezetés								0
16. Értékcsökkenés záró állománya	41 156	1 737	29 323					72 216
17. Nyitó állomány nettó értéke	535 393	1 942	9 864					547 199
18. Záró állomány nettó értéke	534 879	1 191	9 427					545 497

A műszaki berendezések, gépek, járművek bruttó értékének növekedése elavult digitális fényképezőgépek lecseréléséből adódik, a bruttó érték csökkenése pedig a – 2021. február 28. napjával megszűnő – közterületi WI-FI üzemeltetés keretében használt eszközök selejtezéséből.

Immár 12 éve működő Társaságnál szükségessé vált a munkavégzéshez szükséges, elavult számítógépek (16 db), monitorok (2 db), egyéb perifériás eszközök (6 db), nyomtatók (3 db), mobiltelefonok (11 db) lecserélése. Ehhez kapcsolódó kivezetések és beszerzések láthatók az egyéb berendezések, felszerelések között.

Beruházások alakulása

adatok: eFt

Megnevezés	Folyamatban lévő beruházás	
	Előző év	Tárgyév
Nyitó	0	0
Tárgyévi beszerzés	6 392	7 223
Aktiválás	6 392	5 394
Terven felüli écs.		
Egyéb növekedés		
Egyéb csökkenés		
Záró	0	1 829

2021. évi eszközbeszerzések kivétel nélkül még az évben aktiválásra kerültek. A Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan 2022. év elején bérbeadásra kerül a Közép-Budai Tankerületi Központ részére. Ezzel összefüggésben a birtokbaadást megelőzően felújítási és karbantartási feladatokat kellett/kell elvégeznünk. A befejezetlen beruházás, felújítás ehhez kapcsolódik.

Tárgyévi értékcsökkenés elszámolásának hatása

adatok: eFt

Értékcsökkenés				
Megnevezés	Terv szerinti	Terven felüli	SZT. szerint összesen	TA. szerinti
Földterület	X		0	X
Ingatlanok (földterület nélk.)	514	0	514	11 348
Műszaki gépek, berendezések	581	0	581	581
Egyéb berendezések, felszerelések	5 034	0	5 034	5 634
Beruházások	X		0	X
Tárgyi eszközök összesen:	6 129	0	6 129	17 563
Immateriális javak	840	0	840	840
Mindösszesen:	6 969	0	6 969	18 403

2.1.2 Forgóeszközök

Készletek

Az áruk között 82 eFt értékben olyan közvetített szolgáltatás szerepel, amely 2021. december 31-ig nem került továbbszámlázásra.

Követelések

A kapcsolt vállalkozással szembeni követelés 35.774 eFt értékben a II. Kerületi Önkormányzattal szembeni vevőkövetelést, illetve 12.500 eFt összegben kötelezettségek közül átsorolt egyéb – előleg elszámolásból adódó – követelést tartalmaz.

Mind a vevőkövetelés, mind a kapcsolt vállalkozással szembeni követelés mérlegkészítésig teljes egészében kiegyenlítésre kerültek.

Az egyéb követelések az alábbi tételekből adódnak.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Szállítónak adott előleg		180
Munkavállalóknak folyósított előleg	55	220
Helyi iparüzési adó túlfizetés	200	
NAV - következő évet érintő áfakövetelés	455	371
Különféle egyéb követelés	358	
Egyéb követelések összesen	1 068	771

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)	66	77
Internet		15
Biztosítási díj	389	598
Újság előfizetés	14	14
Egyéb	322	233
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen:	791	937
Halasztott ráfordítások		
Halasztott ráfordítások összesen:	0	0
Összesen:	791	937

2.1.4 Saját tőke

	2020.12.31	2021.12.31
Jegyzett tőke	584.000 eFt	584.000 eFt
Eredménytartalék	2.586 eFt	3.355 eFt
Adózott eredmény	770 eFt	721 eFt
Saját tőke	587.356 eFt	588.076 eFt

A Társaság jegyzett tőkéje 2021. 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 2021. évi adózott eredmény képezi.

2.1.5 Kötelezettségek

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A szállítói számlán kimutatott kötelezettségek mérlegkészítésig pénzügyi teljesítésre kerültek.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bérlők által fizetett óvadék	777	4 467
NAV - TAO	172	196
NAV - SZJA	2 276	2 055
NAV - KATA különadó		172
NAV - cégautóadó	115	130
NAV - innovációs járulék	117	123
NAV - ÁFA	3 091	3 805
Helyi iparüzési adó		147
Jövedelem elszámolási számla	5 676	5 732
NAV - TB-járulék	2 747	2 406
NAV - szociális hozzájárulási adó	2 157	1 892
NAV - szakképzési hozzájárulás	210	188
NAV - következő évet érintő áfakötelezettség	4 348	4 340
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	21 686	25 653

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		
Könyvelési és bérszámfejtési díj	270	270
Bankköltség	527	
Telefondíj, Internet	97	68
Áramdíj		199
Gázdíj		181
Víz-, csatornadíj		15
Takarítás, épületüzemeltetés		194
Könyvvizsgálói díj	345	345
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása összesen:	1 239	1 272
Halasztott bevételek		
Halasztott bevételek összesen:	0	0
Összesen:	1 239	1 272

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 2021. évben – csakúgy, mint 2020-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 (2021. február 28-ig);
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakások és nem lakás célú helyiségek) kezelése;
- saját tulajdonú, illetve bérelt ingatlanok üzemeltetése;
- saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása;
- társasházkezelés;
- apróhirdetés felvétel a Budai Polgár (a II. Kerület lapja) részére;
- Margit-negyed Revitalizációs Programban végzett feladatok (csak 2021. évben).

Tevékenység megnevezése	adatok: eFt	
	Előző év	Tárgyév
Intézményi közétkeztetés*	34 830	35 760
Ügyfélszolgálati tevékenység*	25 200	25 200
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	64	64
Közterületi WI-FI (üzemeltetés)*	900	200
Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	6 641	2 752
Önkormányzati tulajdonú ingatlankezelés*	122 139	125 400
Társasházkezelés	1 620	1 872
Margit-negyed Revitalizációs Program*		7 235
Egyéb árbevétel	240	240
Továbbszámlázás - Felső Zöldmáli út üzemeltetés	610	607
Továbbszámlázás - Frankel Leó út	826	
Továbbszámlázás - Lakás, helység kezelés*	206 678	210 008
Összesen:	399 748	409 338

2021. évben elért értékesítés nettó árbevétele csekély kivétellel a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattól származott. (*-gal megjelölt tételek.) A Máriaremetei úti ingatlan bérbeadásából 2021. évben 2.752 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 17 eFt értékben elmaradnak az eladott (közvetített) szolgáltatások értékétől ÁFA elszámolásból adódó különbözet miatt.)

2.2.2 Egyéb bevételek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Tárgyi eszköz értékesítésből származó bevétel		0,00%	16	0,83%
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	185	96,35%	1 893	97,73%
Kapott kötbér		0,00%	20	1,03%
Egyéb bevétel	7	3,65%	8	0,41%
Összesen:	192	100,00%	1 937	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	2 331	0,89%	2 955	1,09%
Irodaszer, nyomtatvány	1 085	0,41%	1 265	0,47%
Üzemanyag	1 988	0,76%	1 636	0,60%
Tisztítószer	406	0,16%	381	0,14%
Egyéb anyagok	2 074	0,79%	1 407	0,52%
Anyagköltség összesen:	7 884	3,02%	7 644	2,82%
Igénybe vett szolgáltatások értéke				
Utazási költség	972	0,37%	1 160	0,43%
Karbantartás	9 743	3,73%	11 598	4,28%
Posta, telefon, Internet	8 077	3,09%	5 028	1,86%
Szakkönyv, napilap, folyóirat	120	0,05%	67	0,02%
Bérleti díjak	2 460	0,94%	3 493	1,29%
Hírdetés, reklám	969	0,37%	99	0,04%
Megbízási díjak	11 967	4,58%	19 498	7,20%
Könyvvizsgálat	968	0,37%	918	0,34%
Oktatás, továbbképzés	311	0,12%	310	0,11%
Üzemeltetési díj	5 154	1,97%	6 155	2,27%
Egyéb szolgáltatás költségei	977	0,37%	330	0,12%
Igénybe vett szolgáltatások értéke összesen:	41 718	15,96%	48 656	17,96%
Egyéb szolgáltatások értéke				
Biztosítási díj	999	0,38%	1 173	0,43%
Bankköltség	2 698	1,03%	2 747	1,01%
Illeték, hatósági díjak	18	0,01%	110	0,04%
Egyéb szolgáltatások értéke összesen:	3 715	1,42%	4 030	1,49%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0,00%	0	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	208 129	79,61%	210 632	77,73%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	261 446	100,00%	270 962	100,00%

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

Egyéb anyagköltségek között került elszámolásra 166 eFt értékben 1.000 db Kerület kártya beszerzése, illetve a II. kerületi iskolai közétkeztetéshez kapcsolódó étkezés jogosultság ellenőrző rendszer keretében beszerzett un. kulcstartók 551 eFt összegben.

A karbantartási költségek egyrészt a Felső Zöldmáli úti irodaház és a Keleti Károly u. 15/a. szám alatti ingatlan műszaki és informatikai üzemeltetésével, a Máriaremetei úti ingatlan műszaki üzemeltetésével, másrészt az egyes feladatok ellátásához használt szoftverekkel (II.

Kerület Kártya program, étkezési szoftver, Társaság által használt dokumentumkezelő és ingatlan nyilvántartó rendszer), illetve a gépkocsik karbantartásával kapcsolatban merültek fel. A Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan 2022. év elején bérbeadásra kerül a Közép-Budai Tankerületi Központ részére. Ezzel összefüggésben a birtokbaadást megelőzően felújítási és karbantartási feladatokat kellett/kell elvégeznünk. 2021. évben 1.230 eFt összegben számoltunk el karbantartási költséget az ingatlanhoz kapcsolódóan.

A közterületi WI-FI üzemeltetési feladatait a Társaság 2021.02.28-ig látta el. Ezzel összefüggésben az évben 697 eFt WifiZone szolgáltatás díjat számoltunk el, mely az Internet költségek között jelenik meg.

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

A megbízási díjak között szerepel a bérszámfejtésre és könyvelésre, jogi tevékenységre igénybe vett külső szolgáltatók díja, valamint a Margit-negyed Revitalizációs Programmal összefüggő szakértői díjak.

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

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

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

A közvetített szolgáltatások értéke az alábbi tételekből adódik:

	Előző év	Tárgyév
lakás, nem lakás célú helyiség	206.693 eFt	210.025 eFt
<i>ebből:</i> áram	1.397 eFt	734 eFt
gáz, távhő, fűtés	13.036 eFt	11.503 eFt
víz, csatorna, köztisztaság	5.606 eFt	4.909 eFt
társasházi díjak	159.127 eFt	154.144 eFt
üzemeltetés	9.932 eFt	10.298 eFt
karbantartás	16.929 eFt	14.262 eFt
felújítás	666 eFt	14.175 eFt
beruházás	0 eFt	0 eFt
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	610 eFt	607 eFt
Frankel Leó út 7-9. üzemeltetés	826 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	97 313	80,88%	99 340	81,20%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 786	7,30%	9 557	7,81%
Bérráfordítások	14 225	11,82%	13 445	10,99%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	120 324	100,00%	122 342	100,00%

Annak ellenére, hogy a béreköltség kis mértékben növekedett, a bérráfordítások összege csökkent. Ez annak köszönhető, hogy a szociális hozzájárulási adó 2020. július 1. napjától való 15,5%-ra történő csökkentése 2021. évben már egész évre vonatkozott.

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	386	4,58%	840	12,05%
Tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása	8 033	95,42%	6 129	87,95%
Értékcsökkenési leírás összesen:	8 419	100,00%	6 969	100,00%

2.2.6 Egyéb ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Adók és adójellegű tételek	8 069	97,60%	9 140	95,76%
Állományból kivezetett eszközök értéke	196	2,37%	373	3,91%
Kerekítés	0	0,00%	4	0,04%
Egyéb	2	0,02%	28	0,29%
Összesen:	8 267	100,00%	9 545	100,00%

Az adó jellegű ráfordítások között a tárgyévra jutó iparüzési adó, innovációs járulék, építményadó, gépjárműadó, le nem vonható általános forgalmi adó, cégautóadó, klímavédelmi felügyeleti díj, illetve KATA utáni 40%-os adó összege szerepel.

2.2.7 Pénzügyi műveletek bevételei

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Kapott (járó) osztalék és részesedés				
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	6	100,00%	4	100,00%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				
Ebből: Külföldi pénzügyi értékre szóló követelésekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamnyereség				
Követelések, kötelezettségek év végi ártérítései miatti árfolyamnyereség				
Összesen:	6	100,00%	4	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				
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök				
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				
Összesen:	0	0,00%	0	0,00%

2.2.9 Lényeges ügyletek bemutatása

A nettó árbevétel 5%-át elérő, független féllel kapcsolatos ügylete a Társaságnak 2021. évben nem volt.

Az alábbi egyedi tárgyi eszközök bruttó értéke legalább 500 eFt és 2021. január 1. napján megváltoztattuk a maradványértéket, amely változás meghaladta az 50%-ot:

adatok: Ft

ingatlan megnevezése	bekerülési érték	maradványérték bekerüléskor	maradványérték 2021.01.01
Margit Krt. 47-49. 13289/0/A/2	404 485 543	242 691 326	376 299 746
Margit Krt. 47-49. 13289/0/A/3	9 334 282	5 600 569	8 683 838
Frankel Leó út 7.	31 200 000	15 600 000	28 458 483
Frankel Leó út 9.	47 840 000	23 920 000	43 636 356

Az alábbi ügyletek kerültek 2021. 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 210.008 eFt továbbszámlázott szolgáltatás került elszámolásra.

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

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

Kivételes nagyságú bevételt a Társaság egy tevékenysége során ért el:

- a II. Kerületi Önkormányzattal kötött II. kerületi lakások és nem lakás célú helyiségek kezelésére vonatkozó feladatellátás során nettó 125.400 eFt összegű megbízási díj került kiszámlázásra, illetve nettó 210.008 eFt értékben kerültek költségek továbbterhelésre. A továbbszámlázott szolgáltatások részletes bemutatása a 2.2.3

pontban található. (Az anyagjellegű ráfordítások között 210.025 eFt jelenik meg. Az eltérés ÁFA elszámolásból adódik.)

2021. évben a Társaság két esetben számolt el kivételes előfordulású bevételt:

- Frankel Leó út 7. szám alatti ingatlanban bekövetkezett kár kapcsán a biztosító 308 eFt összegben térített;
- a Társaság tulajdonában lévő személygépkocsiban más által okozott kár következtében a biztosító által kifizetett kártérítés 1.584 eFt.

Kivételes nagyságú, illetve kivételes előfordulású költsége, ráfordítása a Társaságnak 2021. évben nem volt.

2.3 Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése

2.3.1 Eszközök értékének és összetételének alakulása

Befektetett eszközök aránya

$$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{547.650}{619.714} = 88,37 \% \quad (\text{bázis: } \frac{547.769}{617.027} = 88,78 \%)$$

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

Forgóeszközök aránya

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhatárolások}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{71.127 + 937}{619.714} = 11,63 \%$$

(bázis: $\frac{68.467 + 791}{617.027} = 11,22 \%$)

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

Befektetett eszközök fedezettsége

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektett eszközök}} = \frac{588.076}{547.650} = 1,07 \quad (\text{bázis: } \frac{587.356}{547.769} = 1,07)$$

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

2.3.2 Források értékének és összetételének alakulása

Tőkeerősség mutató

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{588.076}{619.714} = 94,89 \% \quad (\text{bázis: } \frac{587.356}{617.027} = 95,19 \%)$$

A Társaság továbbra is túlnyomó részben saját forrással finanszírozza működését.

Eladósodottság foka

$$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{30.366}{619.714} = 4,90 \% \quad (\text{bázis: } \frac{28.432}{617.027} = 4,61 \%)$$

Az idegen tőke aránya 2021. évben minimálisan nőtt a tavalyi évhez képest, nagysága elenyésző.

Saját tőke növekedésének aránya

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{588.076}{584.000} = 100,70 \% \quad (\text{bázis: } \frac{587.356}{584.000} = 100,57 \%)$$

A saját tőke belső szerkezete (jegyzett tőke, eredménytartalék, adózott eredmény) továbbra sem változott. Változatlan jegyzett tőke mellett a saját tőke 2021. évben minimálisan növekedett.

2.3.3 Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata

Árbevétel arányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{1.461}{409.338} = 0,36 \% \quad (\text{bázis: } \frac{1.490}{399.748} = 0,37 \%)$$

Eszközarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{1.461}{619.714} = 0,24 \% \quad (\text{bázis: } \frac{1.490}{617.027} = 0,24 \%)$$

Vagyonarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{721}{588.076} = 0,12 \% \quad (\text{bázis: } \frac{770}{587.356} = 0,13 \%)$$

A jövedelmezőségi mutatók lényegében megegyeznek a bázis időszakiakkal, továbbra is kedvező képet mutatnak.

2.3.4 Pénzügyi helyzet vizsgálata

Nettó forgótőke

$$\text{Forgóeszközök} - \text{Rövid lejáratú kötelezettségek} = 71.127 - 30.366 = 40.761 \text{ eFt} \\ (\text{bázis: } 68.467 - 28.432 = 40.035 \text{ eFt})$$

Likviditási ráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{71.127}{30.366} = 2,34 \quad (\text{bázis: } \frac{68.467}{28.432} = 2,41)$$

A nettó forgótőke értéke minimálisan csökkent 2021. évben. A Társaság likviditása az előző időszakhoz hasonló, a forgóeszközök 2,3-szoros mértékben fedezetet nyújtanak a rövid lejáratú kötelezettségekre.

Likviditási gyorsráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{71.127 - 82}{30.366} = 2,34 \quad (\text{bázis: } \frac{68.467 - 276}{28.432} = 2,40)$$

Mivel a Társaság mind 2020. december 31-én, mind 2021. 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

$$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{21.309}{30.366} = 70,17 \% \quad (\text{bázis: } \frac{36.750}{28.432} = 129,26 \%)$$

A készpénz likviditási ráta jelentősen romlott a bázis időszakhoz képest. 2021. december 31. napi állapot szerint a Társaság kizárólag pénzeszközeiből nem tudta kifizetni rövid lejáratú kötelezettségeit. Azonban a Társaság likviditásával nincsen gond, biztosan befolyó követeléseiből minden esetben határidőben teljesíteni tudja kötelezettségeit.

Cash-Flow kimutatás

adatok: eFt

sorsz.	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	-31 169	-8 218
1a.	Adózás előtti eredmény + ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	1 490	1 461
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +		
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	1 490	1 461
2.	Elszámolt amortizáció +	8 419	6 969
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	196	372
6.	Szállítói kötelezettség változása +	5 950	-2 033
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	5 210	3 967
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	-2 444	33
9.	Vevőkövetelés változása +	-465	-226
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-27 641	-17 875
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	16 836	-146
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-720	-740
13.	Fizetett osztalék, részesedés -	-38 000	
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	-6 392	-7 223
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-6 392	-7 223
15.	Befektetett eszközök eladása +		
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18.	Kapott osztalék, részesedés +		
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) +	-37 561	-15 441
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +		
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	-37 561	-15 441

3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

3.1 Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nek a fordulónapot követően ismertté vált 2021. évet terhelő kötelezettsége nincsen.

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

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

Mérlegben nem szereplő környezetvédelmi károkról, kötelezettségekről nincs tudomásunk.

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

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

3.2 Foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége, személyi jellegű kifizetése

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

adatok: fő

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

A Társaság 2021. január 1. napján 3 fő fizikai és 20 fő szellemi állományi létszámmal látta el tevékenységeit. A Társaság központi adminisztrációját ellátó munkavállalók közül 1 fő munkaviszonya szeptember hónapban megszűnt, helyére november hónapban új munkavállaló érkezett, illetve 2021. november 1. napjától új vezérigazgató érkezett a Társaság élére, így 1 fővel nőtt a foglalkoztatotti létszám. A lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos pénzügyi feladatokat ellátó csoportból 1 fő munkaviszonya november hónapban megszűnt, mely jogviszonyt csak rövid időre – 2021. december 31. napján már nem – tudunk létszámmal feltölteni. A Keleti Károly utcai irodában ellátott ügyfélszolgálati tevékenységet 1 fő teljes és 2021 szeptemberéig 3 fő, majd 2 fő részmunkaidős foglalkoztatásával végeztük. 2021. 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	9 919	1 152	11 071	10,74%	10 762	1 143	11 905	11,31%
Szellemiek	85 414	6 570	91 984	89,26%	86 574	6 809	93 383	88,69%
Állományon kívüliek			0	0,00%			0	0,00%
Összesen:	95 333	7 722	103 055	100,00%	97 336	7 952	105 288	100,00%

Bérjárulékok az alábbiak szerint alakultak az elmúlt két évben:

	Előző év	Tárgyév
Szociális hozzájárulási adó	13.067 eFt	12.244 eFt
Szakképzési hozzájárulás	1.158 eFt	1.201 eFt
Összesen	14.225 eFt	13.445 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. 2020. és 2021. 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 2021. év során nem változott. A Társaság 2021. december 31. napján 584 db, egyenként 1.000.000 Ft névértékű törzsrészvénnyel rendelkezett.

3.5 A társasági adóalap megállapítása

Jövedelem-nyereség minimum meghatározása 2021. évi gazdálkodási eredmény alapján:

Összes bevétel	411.278 eFt
Jövedelem-nyereség minimum	8.226 eFt

Az alábbi társasági adóalap módosító tételeket vettük figyelembe:

adatok: eFt			
Megnevezés	Növelő tételek	Csökkentő tételek	Adóalap változás
Értékcsökkenés miatti korrekció	6 969	18 403	-11 434
Kivezetett tárgyi eszköz könyv szerinti értéke miatti korrekció	373	374	-1
Összesen:	7 342	18 777	-11 435

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2021. évi gazdálkodását 1.461 eFt adózás előtti eredménnyel zárta. Fentebb részletezett adóalap korrigáló tételek figyelembe vételével a társasági adó alapja 9.974 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 2021. évben a társasági adó fizetési kötelezettségünket, melynek összege 740 eFt.

3.6 Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés

A Társaság 2021. évi adózott eredménye 721 eFt nyereség. A Társaság osztalékfizetést nem javasol. Az adózott eredmény eredménytartalékba kerül.