

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék szám

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

1024 Budapest Keleti Károly utca 15. a.

Éves beszámoló

a

2024.01.01 - 2024.12.31

üzleti évről

Budapest, 2025. április 30.


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

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék szám

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

MÉRLEG

2024.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
1.	A Befektetett eszközök (02.+10.+18.+29.sor)	550 263	494 445
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09.sorok)	351	2 715
3.	1 Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
4.	2 Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
5.	3 Vagyoni értékű jogok	351	2 715
6.	4 Szellemi termékek		
7.	5 Üzleti vagy cégérték		
8.	6 Immateriális javakra adott előlegek		
9.	7 Immateriális javak értékhelyesbítése		
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17.sorok)	549 912	491 730
11.	1 Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	537 712	465 896
12.	2 Műszaki berendezések, gépek, járművek	519	1 214
13.	3 Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 681	24 620
14.	4 Tenyészállatok		
15.	5 Beruházások, felújítások		
16.	6 Beruházásokra adott előlegek		
17.	7 Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28.sorok)		
19.	1 Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		
20.	2 Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
21.	3 Tartós jelentős tulajdoni részesedés		
22.	4 Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
23.	5 Egyéb tartós részesedés		
24.	6 Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
25.	7 Egyéb tartósan adott kölcsön		
26.	8 Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
27.	9 Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése		
28.	10 Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
29.	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS		

Keltezés: Budapest, 2025. április 30.

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék szám

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

MÉRLEG

2024.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
30	B Forgóeszközök (31.+38.+47.+54.sor)	58 406	169 975
31	I. KÉSZLETEK (32.-37.sorok)	596	3 484
32	1. Anyagok		
33	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		
34	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok		
35	4. Késztermékek		
36	5. Áruk	596	3 484
37	6. Készletekre adott előlegek		
38	II. KÖVETELÉSEK (39.-46.sorok)	20 612	30 650
39	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	2 161	2 639
40	2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	15 553	25 569
41	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
42	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
43	5. Váltókövetelések		
44	6. Egyéb követelések	2 898	2 442
45	7. Követelések értékelési különbözete		
46	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
47	III. ÉRTÉKPAPIROK (48.-53.sorok)		
48	1. Részesedés kapcsoló vállalkozásban		
49	2. Jelentős tulajdoni részesedés		
50	3. Egyéb részesedés		
51	4. Saját részvények, saját üzletrészek		
52	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
53	6. Értékpapírok értékelési különbözete		
54	IV. PÉNZESZKÖZÖK (55.-56.sorok)	37 198	135 841
55	1. Pénztár, csekkek	424	588
56	2. Bankbetétek	36 774	135 253
57	C. Aktív időbeli elhatárolások (58.-60.sorok)	1 217	1 560
58	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása		
59	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 217	1 560
60	3. Halasztott ráfordítások		
61	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+30.+57.sor)	609 886	665 980

Keltetés: Budapest, 2025. április 30.

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék szám

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

MÉRLEG

2024.12.31

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
62.	D. Saját tőke (63.+65.+66.+67.+68.+69.+72.sor)	568 087	602 530
63.	I. JEGYZETT TŐKE	584 000	584 000
64.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
65.	II. JEGYZETT, DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
66.	III. TÖKÉTARTALÉK		
67.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	3 949	-15 913
68.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
69.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK		
70.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka		
71.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka		
72.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-19 862	34 443
73.	E. Céltartalékok (74.-76.sorok)		
74.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre		
75.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		
76.	3. Egyéb céltartalék		
77.	F. Kötelezettségek (78.+83.+93.sor)	41 116	63 049
78.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (79.-82.sorok)		
79.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
80.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
81.	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben		
82.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		

Keltezés: Budapest, 2025. április 30.

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék szám

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
MÉRLEG
2024.12.31

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
83.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (84.-93. sorok)		
84.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
85.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények		
86.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból		
87.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek		
88.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
89.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
90.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		
91.	8. Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben		
92.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
93.	10. Halasztott adókötelezettség		
94.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (95.-106. sorok kiv.96.)	41 116	63 049
95.	1. Rövid lejáratú kölcsönök		
96.	-ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények		
97.	2. Rövid lejáratú hitelek		
98.	3. Vevőtől kapott előlegek		
99.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	8 800	23 097
100.	5. Váltótartozások		
101.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
102.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		
103.	8. Rövid lej. köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemb.		
104.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	32 316	39 952
105.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete		
106.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
107.	G. Passzív időbeli elhatárolások (108.-110. sorok)	683	401
108.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	133	
109.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	550	401
110.	3. Halasztott bevételek		
111.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN (62.+73.+77.+107. sor)	609 886	665 980

Keltezés: Budapest, 2025. április 30.

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék szám

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
EREDMÉNYKIMUTATÁS
2024.01.01 - 2024.12.31

"A"EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	650 206	657 612
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele		
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	650 206	657 612
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+/-04.)		
III.	Egyéb bevételek	408	53 956
	Ebből: visszairt értékvesztés		
05.	Anyagköltség	13 893	10 904
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	48 220	57 667
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	5 151	5 989
08.	Eladott áruk beszerzési értéke		3 000
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	391 640	342 901
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	458 904	420 461
10.	Béreköltség	161 208	202 743
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 139	15 819
12.	Bérfelrakások	18 837	23 947
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	196 184	242 509
VI.	Értékcsökkenési leírás	3 947	4 418
VII.	Egyéb ráfordítások	10 705	12 789
	Ebből: értékvesztés		
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+/-II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-19 126	31 391

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék szám

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
EREDMÉNYKIMUTATÁS
2024.01.01 - 2024.12.31

"A"EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	436	4 641
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		
	Ebből értékelési különbözet		
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	436	4 641
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
20.	Fizelendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése		
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		
	Ebből értékelési különbözet		
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)		
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	436	4 641
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-A.+/-B.)	-18 690	36 032
X.	Adófizetési kötelezettség	1 172	1 589
X/1.	Halasztott adókülönbözet		
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-C.-X.-X/1.)	-19 862	34 443

Kellezés: Budapest, 2025. április 30.

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Kiegészítő melléklet

2024. év

2024.01.01 – 2024.12.31

Kelt: Budapest, 2025. április 30.



Marján 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	7
1.3 A Társaság által alkalmazott értékelési eljárások	9
2 SPECIFIKUS KIEGÉSZÍTÉSEK	10
2.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	10
2.1.1 Befektetett eszközök	10
2.1.2 Forgóeszközök	12
2.1.3 Aktív időbeli elhatárolások	13
2.1.4 Saját tőke	13
2.1.5 Kötelezettségek	14
2.1.6 Passzív időbeli elhatárolások	14
2.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	15
2.2.1 Értékesítés nettó árbevétele	15
2.2.2 Egyéb bevételek	16
2.2.3 Anyagjellegű ráfordítások	16
2.2.4 Személyi jellegű ráfordítások	18
2.2.5 Értékcsökkenési leírás	18
2.2.6 Egyéb ráfordítások	18
2.2.7 Pénzügyi műveletek bevételei	19
2.2.8 Pénzügyi műveletek ráfordításai	19
2.2.9 Lényeges ügyletek bemutatása	19
2.2.10 Kivételes nagyságú, illetve kivételes előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások bemutatása	20
2.3 Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése	21
2.3.1 Eszközök értékének és összetételének alakulása	21
2.3.2 Források értékének és összetételének alakulása	21
2.3.3 Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata	22
2.3.4 Pénzügyi helyzet vizsgálata	22
3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK	24
3.1 Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok	24
3.2 Foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége, személyi jellegű kifizetése	24
3.3 A vezető tisztségviselőkkel, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjaival kapcsolatos kiegészítések	25
3.4 A Társaság részvényeinek bemutatása	25
3.5 A társasági adóalap megállapítása	25
3.6 Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés	26

1 ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

1.1 A Társaság bemutatása

A Társaság főbb adatai

Társaság neve:	II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Társaság rövid neve:	II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Székhely:	1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a.
Telephely:	1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
Telefon/fax szám:	06-1-5999-060 / 06-1-5999-061
Honlap:	www.vf2.hu
E-mail:	info@vf2.hu
Adószám:	14821888-2-41
Statisztikai számjel:	14821888-7499-114-01
Cégjegyzékszám:	01-10-046405
Főtevékenység:	74.99 Máshova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
Alapító okirat ügyvédi ellenjegyzésének kelte:	2009. június 25.
Cégbírósági benyújtás kelte:	2009. június 29.
Cégbírósági bejegyzés kelte:	2009. július 14.
Bankszámla száma:	Raiffeisen Bank Zrt. 12010271-01175298-00100006 12010271-01175298-00200003 (Letéti számla)
Cégjegyzésre jogosult:	Harján Dávid vezérigazgató Anyja neve: Brantmüller Éva Margit Lakcím: 1083 Budapest, Losonci tér 7. II. em. 4.
Alaptőke:	584.000.000 Ft 584 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű dematerializált törzsrészvény
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – 100% 1024 Budapest, Mechwart liget 1. szavazati arány: 100%

A Társaság alapítása, eddigi működésének rövid bemutatása

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

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

Fenti, intézményi feladatok mellett a Társaság másik jelentős tevékenységi köre a lakossági szolgáltatások lebonyolítása. A II. Kerület Kártya program és a közterületi bejelentő rendszer működtetése, lakossági apróhirdetés-felvétel és egyéb, az önkormányzat által esetleg meghatározott ügyfélszolgálati feladatok (pl. kerületi helytörténeti kiadvány értékesítése) is a Társaság által biztosított lakossági ügyfélszolgálat feladata.

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

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

A Társaság a 2012. év folyamán megvalósult tőkeemelések során tulajdonába került ingatlanok egy részében üzemeltetési feladatokat végez az ingatlanok használói részére, továbbá 2013-tól szintén üzemeltetési szolgáltatást nyújtott a vele azonos telephelyen működött önkormányzati iroda, illetve önkormányzati cég, a BUDÉP Kft. részére is. 2022-ben a Kft. irodája egy a tulajdonában lévő ingatlanba költözött, az átszervezés után felszabaduló helyet pedig 2022. szeptember 20-ától az Országos Mentőszolgálat vette használatba, motoros mentőszolgálat üzemeltetése céljából.

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

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

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

Igazgatóság tagjai

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

Felügyelőbizottság tagjai

A Ptk. szerint a Tulajdonos felügyeleti feladatait a Társaságnál a felügyelőbizottság látja el, mely 2024. november 30. napjáig 3 fővel, 2024. december 1. napjától 6 fővel működik.

A felügyelőbizottság tagjai 2024.11.30. napjáig:

Elnök: Besenyei Zsófia
Lakcím: 1025 Budapest, Szeréna út 2/a 1.

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

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

A felügyelőbizottság tagjai 2024.12.01. napjától:

Elnök: Dovák Katalin
Lakcím: 1025 Budapest, Törökvész út 61. C. ép. fszt. 1.

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

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

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

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

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

A Társaság könyvvizsgálója

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

A Társaság könyvvizsgálója:

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

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

Az AUDIT-SERVICE Kft. 2024. évre vonatkozóan az alábbi díjazásban részesült:

Könyvvizsgálói díj: 420.000 Ft + ÁFA

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

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

Az éves beszámolót a vezérigazgató köteles aláírni.

Név: Harján Dávid
Lakcím: 1083 Budapest, Losonci tér 7. II. em. 4.

1.2 A Társaság által alkalmazott Számviteli politika fő vonásai

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, a naptári év lezárását követően a Sztv-ben előírt 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 tárgyévi december 31.

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

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

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

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

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

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

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

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

A tárgyi eszközök értékcsökkenésének megállapításakor figyelembe vett körülményekben bekövetkezett változás szempontjából lényegesnek tekintjük, ha az egyedi eszköz bruttó értéke legalább 500 eFt és az adott eszköz használati időtartama legalább 25%-kal nő vagy csökken, vagy a maradványérték változása esetén, ha annak értéke legalább 50 %-kal megváltozik.

Lényegesnek tekintjük a kapcsolt felekkel folytatott ügyleteket, ha azok értéke a tárgyévi 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 visszairt összegével növelt könyv szerinti értéken mutatjuk ki.

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

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

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

2 SPECIFIKUS KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

2.1.1 Befektetett eszközök

Immateriális javak állomány változása

adatok: eFt

MEGNEVEZÉS	Alapítás- átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termé- kek	Üzleti vagy cégérték	Immateriá- lis javakra adott előlegek	Immateriá- lis javak értékhe- lyesbítése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya			8 514					8 514
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)			2 876					2 876
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés			631					631
5. Átsorolás (megbontás, összevetés)								0
6. Megbontás, összevetés								0
7. Bruttó érték záró állománya			10 759					10 759
8. Értékesítés nyitó állománya			8 163					8 163
9. Tárgyveti tervszerinti leírás			512					512
10. Tárgyveti terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszairása								0
13. Egyéb csökkenés			631					631
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevetés								0
16. Értékesítés záró állománya			8 044					8 044
17. Nyitó állomány nettó értéke			351					351
18. Záró állomány nettó értéke			2 715					2 715

A vagyoni értékű jogok között beszerzett szoftverek szerepelnek. A 2024. évi növekedés a számítógépeken futó programok és adatok védelmét szolgáló vírusirtó beszerzéshez, operációs rendszerhez, illetve a Forrás SQL-hez (lakás-helyiség kezelés során használni kívánt pénzügyi program) kapcsolódik. Az állománynövekedés 2.300 eFt értékben tartalmaz még használatba nem vett vagyoni értékű jogot (lakás-helyiség kezelés során használni kívánt pénzügyi program).

A számítógép parkunk lecserélése során feleslegessé vált, illetve már lejárt szoftverek kivételéből adódik az állománycsökkenés.

Tárgyi eszközök állomány változása

adatok: eFt

MEGNEVEZÉS	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	Tárgyi eszközök értékhabesbítése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya	580 358	3 269	42 313					625 940
2. Beszerzés-felbűjtés (aktíválás)	661	1 475	15 736					17 872
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés	73 840	2 190	3 730					79 760
5. Átsorolás								0
6. Megbontás, összevezetés								0
7. Bruttó érték záró állománya	507 179	2 554	54 319					564 052
8. Értékesökkenés nyitó állománya	42 646	2 750	30 632					76 028
9. Tárgyévi tervszerinti leírás	767	342	2 797					3 906
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli és. visszairása								0
13. Egyéb esökkenés	2 130	1 752	3 730					7 612
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevezetés								0
16. Értékesökkenés záró állománya	41 283	1 340	29 699					72 322
17. Nyitó állomány nettó értéke	537 712	519	11 681					549 912
18. Záró állomány nettó értéke	465 896	1 214	24 620					491 730

A Keleti Károly utca 15/a. szám alatti székhelyünkön hűtő-fűtő klíma került felszerelésre, mely az ingatlanok bruttó értékét növeli. 2024 áprilisában értékesítésre került a Máriaremetei út 37. szám alatti ingatlanunk, mind a bruttó érték, mind az értékesökkenés állománycsökkenése ehhez az ügylethez kapcsolódik.

2024 februárjában az összes iskolában lecserélésre került a közétkeztetés jogosultság ellenőrző rendszer keretében használt terminál, a műszaki berendezések, gépek, járművek állományváltozásait (mind növelő, mind csökkentő tételeit) ez okozza.

A Máriaremetei úti ingatlan értékesítésével a Társaság számára forrás teremtődött több fejlesztés megvalósítására. A tulajdonosi döntés értelmében így első ütemben a már évek óta elavult számítógép park lecserélése valósult meg, illetve megkezdődött az előregedett, ezért már csak magas karbantartási költségek mellett üzemeltethető személygépjárművek lecserélése. A fejlesztések keretében az év végén a Zrt. vásárolt egy személygépjárművet, illetve az elavult számítógépek, szerverek, valamint a kapcsolódó perifériák helyett újak beszerzése történt meg. Az egyéb berendezések, felszerelések állományváltozásai ezen fejlesztésekhez kapcsolódnak, új eszközöket vásároltunk, az elavultakat pedig selejteztük.

Beruházások alakulása

adatok: eFt

Megnevezés	Folyamatban lévő beruházás	
	Előző év	Tárgyév
Nyitó	102	0
Tárgyévi beszerzés	2 599	17 872
Aktíválás	2 701	17 872
Terven felüli és.		
Egyéb növekedés		
Egyéb esökkenés		
Záró	0	0

A 2024. évi eszközbeszerzések még az évben aktiválásra kerültek.

Tárgyévi értékcsökkenés elszámolásának hatása

adatok: eFt

Értékcsökkenés				
Megnevezés	Terv szerinti	Terven felüli	SZT. szerint összesen	TA. szerinti
Földterület	X		0	X
Ingatlanok (földterület nélk.)	767	0	767	10 774
Műszaki gépek, berendezések	342	0	342	342
Egyéb berendezések, felszerelések	2 797	0	2 797	3 114
Beruházások	X		0	X
Tárgyi eszközök összesen:	3 906	0	3 906	14 230
Immateriális javak	512	0	512	512
Mindösszesen:	4 418	0	4 418	14 742

2.1.2 Forgóeszközök

Készletek

Az áruk között 574 eFt értékben kiségek szerepelnek, melyeket 2025 januárjában értékesítettünk a II. Kerületi Önkormányzat részére, illetve 2.910 eFt értékben olyan közvetített szolgáltatás, amely 2024. december 31-ig nem került továbbszámlázásra.

Követelések

A 2.639 eFt vevőkövetelés 2025. január 31. napjával teljes egészében kiegyenlítésre került.

A kapcsolt vállalkozással szembeni követelés 25.569 eFt értékben a II. Kerületi Önkormányzattal szembeni vevőkövetelést tartalmaz, mely mérlegkészítésig teljes egészében kiegyenlítésre került.

Az egyéb követelések az alábbi tételekből adódnak.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Munkavállalóknak folyósított előleg	315	154
Munkavállalói kölcsön	373	
NAV - következő évet érintő áfakövetelés	1 732	1 785
"Tartozik" egyenlegű szállítók	478	500
Egyéb követelés		3
Egyéb követelések összesen	2 898	2 442

2.1.3 Aktív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív időbeli elhatárolása		
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:	0	0
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		
Szakprogramokhoz kapcsolódó díjak (jogtár, cégfigyelő, műszaki ellenőri program, számlázó program)	100	110
Internet	1	1
Biztosítási díj	618	969
Újság előfizetés	5	3
Gázdíj	28	
Bérleti díj		123
Postaköltség		44
Fegyéb	465	310
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen:	1 217	1 560
Halasztott ráfordítások		
Halasztott ráfordítások összesen:	0	0
Összesen:	1 217	1 560

2.1.4 Saját tőke

	2023.12.31	2024.12.31
Jegyzett tőke	584.000 eFt	584.000 eFt
Eredménytartalék	3.949 eFt	-15.913 eFt
Adózott eredmény	-19.862 eFt	34.443 eFt
Saját tőke	568.087 eFt	602.530 eFt

A Társaság jegyzett tőkéje 2024. 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 2024. évi adózott eredmény képezi. A 2023. évi veszteséges gazdálkodásnak köszönhetően a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. december 31. napi saját tőkéje a jegyzett tőke összege alá csökkent, azonban a tőkevesztés mértéke nem volt olyan nagyságrendű, hogy tulajdonosi beavatkozást igényelt volna. A Máriaremetei úti ingatlan értékesítésének köszönhetően a 2024. évi gazdálkodási eredmény következtében 2024. december 31. napján a saját tőke ismét a jegyzett tőke fölé emelkedett.

2.1.5 Kötelezettségek

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A szállítói számlán kimutatott kötelezettségek mérlegkészítésig, illetve azon számlák, melyeknek 2025 februárjában volt a fizetési határideje, február hónapban pénzügyi teljesítésre kerültek.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bérlők által fizetett óvadék	3 690	3 690
Vállalkozó által megfizetett jótéjesítési biztosíték	2 380	2 380
NAV - TAO	590	874
NAV - SZJA	1 650	4 620
NAV - cégautóadó	278	296
NAV - innovációs járulék	278	379
NAV - Munkálatot terhelő táppénz		13
NAV - ÁFA	8 745	4 674
Helvi iparüzési adó	383	1 123
Jövedelem elszámolási számla	8 765	10 426
NAV - TB-járulék	2 075	5 265
NAV - szociális hozzájárulási adó	1 395	3 702
NAV - következő évet érintő áfakötelezettség	2 087	2 510
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	32 316	39 952

2.1.6 Passzív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		
Aram	112	
Gázdíj	21	
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen:	133	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		
Könyvelési díj	297	349
Telefondíj, Internet	23	28
Karbantartás	36	
Víz-, csatornadíj	14	24
Takarítás, épületüzemeltetés	180	
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása összesen:	550	401
Halasztott bevételek		
Halasztott bevételek összesen:	0	0
Összesen:	683	401

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 2024. évben – csakúgy, mint 2023-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);
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakások és nem lakás célú helyiségek) kezelése;
- saját tulajdonú, illetve bérlet ingatlanok üzemeltetése;
- saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása;
- társasházkezelés;
- apróhirdetés felvétel a Budai Polgár (a II. Kerület lapja) részére;
- közösségi kerékpártároló (Erőd utca 18.) üzemeltetése;
- helytörténeti kiadvány ("Volt egyszer Budán ... I.", illetve 2024 áprilisától ("Volt egyszer Budán ... II.") értékesítése.

Lakásfelújításokat a Társaság 2024. évben már egyedi szerződés alapján nem végzett. 2024. évben a II. Kerületi Önkormányzat elhatározta, hogy a saját tulajdonában lévő, 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4. szám alatti alagsori helyiségben közösségi tárolási-raktározási szolgáltatást kíván nyújtani. II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. feladata volt a közösségi tárolási-raktározási szolgáltatás nyújtásához szükséges webes alkalmazás fejlesztése, illetve dokumentum-tervezetek (ÁSZF, szerződés-minták, adatkezelési tájékoztató, kameratájékoztató, stb.) elkészítése.

adatok: eFt

Tevékenység megnevezése	Értékesítés nettó árbevétele	
	Előző év	Tárgyév
Intézményi közétkeztetés*	48 040	64 600
Ügyfélszolgálati tevékenység*	15 000	17 520
Felső Zöldmáli út üzemeltetés*	3 120	3 669
Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	16 900	19 875
Önkormányzati tulajdonú ingatlankezelés*	170 310	200 644
Társasházkezelés	1 620	1 620
Lakások felújítása*	2 000	
Egyéb árbevétel	1 585	6 784
Továbbszámlázás - Frankel Leó út bérbeadás	746	881
Továbbszámlázás - Lakás, helyiség kezelés*	325 921	342 018
Továbbszámlázás - Lakások felújítása*	64 960	
Továbbszámlázás - Egyéb	4	1
Összesen:	650 206	657 612

2024. évben elért értékesítés nettó árbevétele csekély kivétellel a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattól származott. (*-gal megjelölt tételek.) Bérleti díj bevételt a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérbeadásából ért el a Társaság. Az egyéb árbevétel soron jelenik meg a közösségi tárolási-raktározási szolgáltatás kialakításáért kapott díj.

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

	Előző év	Tárgyév
áram	4.606 eFt	11.681 eFt
gáz, távhő, fűtés	11.325 eFt	19.885 eFt
víz, csatorna, köztisztaság	4.943 eFt	6.582 eFt
társasházi díjak	185.499 eFt	204.918 eFt
üzemeltetés	27.793 eFt	22.922 eFt
karbantartás	55.931 eFt	18.765 eFt
felújítás	35.669 eFt	55.951 eFt
beruházás	155 eFt	1.314 eFt

2.2.2 Egyéb bevételek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megosztás (%)	Tárgyév	Megosztás (%)
Tárgyi eszköz értékesítésből származó bevétel		0,00%	53 839	99,78%
Kapott kötbér	391	95,83%	115	0,21%
Egyéb bevétel	17	4,17%	2	0,00%
Összesen:	408	100,00%	53 956	100,00%

2.2.3 Anyagjellegű ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megosztás az előző évi összes ktg. (%) -ában	Tárgyév	Megosztás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Anyagköltség				
Energia	6 735	1,47%	3 749	0,89%
Irodaszer, nyomtatvány	1 375	0,30%	1 307	0,31%
Üzemanyag	3 713	0,81%	4 200	1,00%
Tisztítószer	536	0,12%	228	0,05%
Egyéb anyagok	1 534	0,33%	1 420	0,34%
Anyagköltség összesen:	13 893	3,03%	10 904	2,59%
Igénybe vett szolgáltatások értéke				
Utazási költség	869	0,19%	458	0,11%
Karbantartás	11 752	2,56%	14 333	3,41%
Posta, telefon, Internet	4 446	0,97%	5 366	1,28%
Szakkönyv, napilap, folyóirat	9	0,00%	9	0,00%
Bérleti díjak	2 596	0,57%	3 376	0,80%
Hirdetés, reklám	429	0,09%	349	0,08%
Megbízási díjak	23 144	5,04%	27 940	6,65%
Könyvvizsgálat	540	0,12%	560	0,13%
Oktatás, továbbképzés	474	0,10%	333	0,08%
Üzemeltetési díj	3 429	0,75%	4 076	0,97%
Egyéb szolgáltatás költségei	532	0,12%	867	0,21%
Igénybe vett szolgáltatások értéke összesen:	48 220	10,51%	57 667	13,72%
Egyéb szolgáltatások értéke				
Biztosítási díj	1 322	0,29%	1 500	0,36%
Bankköltség	3 811	0,83%	4 453	1,06%
Illeték, hatósági díjak	18	0,00%	36	0,01%
Egyéb szolgáltatások értéke összesen:	5 151	1,12%	5 989	1,42%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0,00%	3 000	0,71%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	391 640	85,34%	342 901	81,55%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	458 904	100,00%	420 461	100,00%

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

Egyéb anyagköltségek között került elszámolásra 600 eFt értékben 3.000 db Kerület kártya beszerzése.

A karbantartási költségek egyrészt a Felső Zöldmáli úti irodaház és a Keleti Károly u. 15/a. szám alatti ingatlan műszaki és informatikai üzemeltetésével, másrészt az egyes feladatok ellátásához használt szoftverekkel (II. Kerületi Kártya program, étkezési szoftver, Társaság által használt dokumentumkezelő és ingatlan nyilvántartó rendszer), illetve a gépkocsik karbantartásával kapcsolatban merültek fel. A Társaság tulajdonában lévő előregedő gépjárműparkjához kapcsolódó váratlan meghibásodásokból származó szervízköltségek 2024. évben is magas szinten tartották a karbantartási költségeket.

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

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

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

A lakások és nem lakás célú helyiségek kezelése során az érintett ingatlanokhoz kapcsolódó összes költséget elsődlegesen a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. viseli, melyet továbbterhel az ingatlantulajdonos, II. Kerületi Önkormányzat felé. Ennek következtében a Társaság által kezdeményezett banki utalások darabszáma és összértéke is jelentős. (2022 októberétől a közüzemi szolgáltatók kaotikus számlázása következtében a számlák darabszáma nagy mértékben megnőtt, illetve egyes esetekben indokolatlanul magas összegű számlák kerülnek kiállításra.)

Az eladott áruk beszerzési értéke soron megjelenő összeg a közösségi tárolási-raktározási szolgáltatás miatt fejlesztett webes alkalmazáshoz kapcsolódik.

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

A közvetített szolgáltatások értéke az alábbi tételekből adódik:

	Előző év	Tárgyév
Lakás, nem lakás célú helyiség	325.928 eFt	342.018 eFt
ebből: áram	4.591 eFt	11.669 eFt
gáz, távhő, fűtés	11.342 eFt	19.885 eFt
víz, csatorna, köztisztaság	4.948 eFt	6.595 eFt
társasházi díjak	185.499 eFt	204.918 eFt
üzemeltetés	27.793 eFt	22.922 eFt
karbantartás	55.931 eFt	18.765 eFt
felújítás	35.669 eFt	55.951 eFt
beruházás	155 eFt	1.313 eFt
Frankel Leó út 7-9. bérbeadás	746 eFt	881 eFt
Lakások felújítása	64.960 eFt	0 eFt
Egyéb	6 eFt	2 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	161 208	82,17%	202 743	83,60%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 139	8,23%	15 819	6,52%
Bérfelrakások	18 837	9,60%	23 947	9,87%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	196 184	100,00%	242 509	100,00%

A béreköltség jelentősen növekedett az alábbi tényezők miatt:

- 2024. március 1. napjával a Társaságnál általános (átlag 11,8%-os) bérfelrakásra került sor,
- 2024. március 1. napjával 1 fővel bővült a munkavállalók létszáma,
- 2023. évi adat 13 hónap alpbért, míg a 2024. évi 14 hónap alpbért tartalmaz.

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	305	7,73%	512	11,59%
Tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása	3 642	92,27%	3 906	88,41%
Értékcsökkenési leírás összesen:	3 947	100,00%	4 418	100,00%

2.2.6 Egyéb ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Adók és adójellegű tételek	10 644	99,43%	11 950	93,44%
Selejtezett tárgyi eszköz könyv szerinti értéke		0,00%	438	3,42%
Kötbér	59	0,55%	400	3,13%
Kerekítés	1	0,01%	1	0,01%
Egyéb	1	0,01%		0,00%
Összesen:	10 705	100,00%	12 789	100,00%

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

2.2.7 Pénzügyi műveletek bevételei

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Kapott (járó) osztalék és részesedés				
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	436	100,00%	4 641	100,00%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				
Ebből: Külföldi pénzürtékre szóló követelésekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamnyereség				
Követelések, kötelezettségek év végi átértékelése miatti árfolyamnyereség				
Összesen:	436	100,00%	4 641	100,00%

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

2.2.8 Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok: eFt

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

2.2.9 Lényeges ügyletek bemutatása

2024. évben a Máriaremetei úti ingatlan értékesítése lényeges ügyletnak számított tekintettel arra, hogy az eladási ár 125.550 eFt volt, mely összeggel a könyv szerinti érték figyelembe vételével 53.839 eFt egyéb bevételt realizált a Társaság.

Az alábbi ügyletek kerültek 2024. 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 64.600 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 17.520 eFt nettó árbevételt realizált;
- önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakások és nem lakás célú helyiségek) kezelésével kapcsolatban nettó 200.644 eFt megbízási díj, illetve nettó 342.018 eFt továbbszámlázott szolgáltatás került elszámolásra.

Az év folyamán nem volt olyan kapcsolt felekkel folytatott ügylet, amely eltért volna független féllal 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 200.644 eFt összegű megbízási díj került kiszámlázásra, illetve nettó 342.018 eFt értékben kerültek költségek továbbterhelésre. A továbbszámlázott szolgáltatások részletes bemutatása a 2.2.1 pontban található.

Kivételes előfordulású bevétele, illetve kivételes nagyságú, valamint kivételes előfordulású költsége, ráfordítása a Társaságnak 2024. évben nem volt.

2.3 Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése

2.3.1 Eszközök értékének és összetételének alakulása

Befektetett eszközök aránya

$$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{494.445}{665.980} = 74,24 \% \quad (\text{bázis: } \frac{550.263}{609.886} = 90,22 \%)$$

Az ingatlanértékesítés következtében a befektetett eszközök értéke jelentősen csökkent, míg a pénzeszközök jelentősen növekedtek, így a befektetett eszközök aránya jelentősen csökkent a bázis időszakhoz képest, azonban még így is jelentős nagyságrendet képviselnek.

Forgóeszközök aránya

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhatárolások}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{169.975 + 1.560}{665.980} = 25,76 \% \\ (\text{bázis: } \frac{58.406 + 1.217}{609.886} = 9,78 \%)$$

A forgóeszközök aránya – fentebb részletezett ok miatt – jelentősen nőtt.

Befektetett eszközök fedezettsége

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{602.530}{494.445} = 1,22 \quad (\text{bázis: } \frac{568.087}{550.263} = 1,03)$$

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

2.3.2 Források értékének és összetételének alakulása

Tőkeerősség mutató

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{602.530}{665.980} = 90,47 \% \quad (\text{bázis: } \frac{568.087}{609.886} = 93,15 \%)$$

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

Eladósodottság foka

$$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{63.049}{665.980} = 9,47 \% \quad (\text{bázis: } \frac{41.116}{609.886} = 6,74 \%)$$

Az idegen tőke aránya 2024. évben növekedett a tavalyi évhez képest, azonban nagysága még mindig nem számottevő.

Saját tőke növekedésének aránya

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{602.530}{584.000} = 103,17 \% \quad (\text{bázis: } \frac{568.087}{584.000} = 97,28 \%)$$

A saját tőke belső szerkezete (jegyzett tőke, eredménytartalék, adózott eredmény), csakúgy mint a jegyzett tőke nagysága továbbra sem változott. 2024. évi gazdálkodási eredmény növelte a saját tőke növekedésének arányát.

2.3.3 Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata

Árbevétel arányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{36.032}{657.612} = 5,48 \% \quad (\text{bázis: } \frac{-18.690}{650.206} = -2,87 \%)$$

Eszközarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{36.032}{665.980} = 5,41 \% \quad (\text{bázis: } \frac{-18.690}{609.886} = -3,06 \%)$$

Vagyonarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{34.443}{602.530} = 5,72 \% \quad (\text{bázis: } \frac{-19.862}{568.087} = -3,50 \%)$$

A jövedelmezőségi mutatók jelentősen javultak a bázis időszakhoz képest.

2.3.4 Pénzügyi helyzet vizsgálata

Nettó forgótőke

$$\text{Forgóeszközök} - \text{Rövid lejáratú kötelezettségek} = 169.975 - 63.049 = 106.926 \text{ eFt} \\ (\text{bázis: } 58.406 - 41.116 = 17.290 \text{ eFt})$$

Likviditási ráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{169.975}{63.049} = 2,70 \quad (\text{bázis: } \frac{58.406}{41.116} = 1,42)$$

A nettó forgótőke értéke 2024. évben több, mint hatszorosára nőtt. Az ingatlanértékesítésből befolyt pénzeszség a Társaság likviditását jelentősen javította, a likviditási ráta már meghaladja a kívánt (2,5) szintet.

Likviditási gyorsráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{169.975 - 3.484}{63.049} = 2,64 \quad (\text{bázis: } \frac{58.406 - 596}{41.116} = 1,41)$$

Mivel a Társaság 2023. december 31-én minimális értékű készlettel rendelkezett, a likviditási ráta és gyorsráta értéke a bázis évben gyakorlatilag megegyezett. A 2024. december 31. napi készletérték már jelentősebb, így a likviditási gyorsrátában nagyobb eltérés tapasztalható a likviditási rátához képest, mértéke jelentősen javult.

Készpénz likviditási ráta

$$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{135.841}{63.049} = 215,45 \% \quad (\text{bázis: } \frac{37.198}{41.116} = 90,47 \%)$$

A készpénz likviditási ráta jelentősen javult az előző évhez képest, a Társaság 2024. december 31. napi állapot szerint kizárólag pénzeszközeiből könnyedén ki tudja fizetni rövid lejáratú kötelezettségeit.

Cash-Flow kimutatás

adatok: eFt

sorsz.	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	10 702	-6 159
1a.	Adózás előtti eredmény +	-18 690	36 032
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben -		
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) -	-18 690	36 032
2.	Elszámolt amortizáció +	3 947	4 418
3.	Elszámolt értékvesztés és visszavásárlás +		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete -		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +		-53 402
6.	Szállítói kötelezettség változása +	4 494	14 297
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-8 231	7 636
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	-2 405	-282
9.	Vevőkövetelés változása +	-2 161	-478
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	15 028	-12 448
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	19 892	-343
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-1 172	-1 589
13.	Fizetett osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	-2 599	104 802
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-2 599	-20 748
15.	Befektetett eszközök eladása +		125 550
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18.	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	0	0
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele -		
21.	Hitel és kölcsön felvétele +		
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz -		
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +	8 103	98 643
27.	Devizás pénzeszközök átvértékelése +		
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	8 103	98 643

3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

3.1 Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nek a fordulónapot követően ismertté vált 2024. 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 befektetésekkal.

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

A Társaság 2024. január 1. napján 3 fő fizikai és 20 fő szellemi állományi létszámmal látta el tevékenységeit. A lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos műszaki feladatokat ellátó csoport létszáma márciustól 1 fővel bővült, szülési szabadságról rész munkaidőben visszatérő munkavállalóval. A Keleti Károly utcai irodában ellátott ügyfélszolgálati tevékenységet 1 fő teljes és 2 fő rész munkaidős foglalkoztatásával végeztük. 2024. december 31-én 3 fő a fizikai és 21 fő a szellemi állományi létszám.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év				Tárgyév			
	Bérköltség	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Összesen	Megosztás (%)	Bérköltség	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Összesen	Megosztás (%)
Fizikaiak	17 161	2 075	19 236	11,25%	20 888	2 345	23 233	11,00%
Szellemiek	139 837	11 925	151 762	88,75%	177 017	10 957	187 974	89,00%
Állományon kívüliek			0	0,00%			0	0,00%
Összesen:	156 998	14 000	170 998	100,00%	197 905	13 302	211 207	100,00%

Bérfizetések az alábbiak szerint alakultak az elmúlt két évben:

	Előző év	Tárgyév
Szociális hozzájárulási adó	18.837 eFt	23.947 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	13 805	20 504
Igazgatóság	0	0
Felügyelő Bizottság	2 830	3 320
Összesen:	16 635	23 824

A Társaságnál 2024. november 30. napjáig 3 fős, 2024. december 1. napjától 6 fős felügyelőbizottság működött. 2023. és 2024. évben is az összes érintett fő teljes évben javadalmazásban részesült.

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

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

3.4 A Társaság részvényeinek bemutatása

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. jegyzett tőkéje 2024. év során nem változott. A Társaság 2024. december 31. napján 584 db, egyenként 1.000.000 Ft névértékű dematerializált törzsrészcénnel rendelkezett.

3.5 A társasági adóalap megállapítása

Jövedelem-nyereség minimum meghatározása 2024. évi gazdálkodási eredmény alapján:

Osszes bevétel 716.209 eFt

Jövedelem-nyereség minimum 14.324 eFt

Az alábbi társasági adóalap módosító tételeket vettük figyelembe:

adatok: eFt

Megnevezés	Növelő tételek	Csökkentő tételek	Adóalap változás
Értécsökkenés miatti korrekció	4 418	14 742	-10 324
Kivezetett tárgyi eszköz nyilvántartás szerinti értéke miatti korrekció	47 189	37 580	9 609
Elhatárolt veszteségből az adóévben leírt összeg		17 658	-17 658
Összesen:	51 607	69 980	-18 373

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2024. évi gazdálkodását 36.032 eFt adózás előtti nyereséggel zárta. Fentebb részletezett adóalap korrigáló tételek figyelembe vételével a társasági adó alapja 17.659 eFt. Mivel az adózás előtti eredmény és a társasági adóalap közül a nagyobb (adózás előtti eredmény) meghaladja a jövedelem-nyereség minimumot, ezért a társasági

adóalap alapján állapítottuk meg 2024. évben a társasági adó fizetési kötelezettségünket, melynek összege 1.589 eFt.

3.6 Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés

A Társaság 2024. évi adózott eredménye 34.443 eFt nyereség. A Társaság osztalékfizetést nem javasol. Az adózott eredmény eredménytartalékba kerül.

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Üzleti jelentés

2024. év

2024.01.01 – 2024.12.31

Kelt: Budapest, 2025. április 30.



Harján Dávid
vezérigazgató

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

TARTALOMJEGYZÉK

1	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. BEMUTATÁSA.....	3
1.1	A Társaság létrehozásának célja.....	3
1.2	A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2024. évi tevékenysége.....	3
1.2.1	Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek feladatai	3
1.2.2	Intézményi közétkeztetés nyilvántartásával és adminisztrációjával kapcsolatos feladatok	6
1.2.3	Létesítménygazdálkodási szolgáltatások	7
1.2.4	Lakossági szolgáltatások	7
1.3	A Társaság főbb adatai	9
2	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. SZERVEZETÉNEK BEMUTATÁSA	11
2.1	Speciális törvényi környezet	11
2.2	A Városfejlesztő szervezete	11
3	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2024. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA.....	13
3.1	Bevételek alakulása	13
3.2	Költséggazdálkodás	14
3.3	Eredmény alakulása	15
3.4	Likviditás, pénzgazdálkodás.....	15
3.5	Saját tőke alakulása	16

1 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. BEMUTATÁSA

1.1 A Társaság létrehozásának célja

A Társaság, mint önálló gazdasági társaság 2009-es létrehozásának alapításkori célja, hogy elősegítse az Önkormányzat, településfejlesztési közfeladatainak ellátását az Integrált Városfejlesztési Stratégiában megfogalmazott célok alapján és az Alapító által ráruházott feladatait megfelelő szakértelemmel, hatékonyan valósítsa meg. Az alapítás óta eltelt gazdasági és jogi környezet megváltozásával összhangban a Társaság elsődleges célja az önkormányzati feladatokhoz kapcsolódó lakossági és intézményi szolgáltatások fejlesztése és ellátása.

A Társaság városfejlesztési feladatai:

- Akcióterületi rehabilitációk megtervezése, lebonyolítása, végrehajtása, közreműködés a létrejövő fejlesztési eredmények fenntartásában;
- Az Önkormányzat megbízásából egyedi beruházások megtervezése, lebonyolítása, végrehajtása.

A Társaság szolgáltatási feladatai:

- Az önkormányzat lakás- és helyiségvagyonához kapcsolódó műszaki, jogi és gazdasági feladatok és szolgáltatások ellátása;
- Az Önkormányzat megbízásából egyes intézményi gazdasági szolgáltatások megszervezése és folyamatos lebonyolítása;
- Az Önkormányzat megbízásából lakossági szolgáltatások nyújtása, kedvezményrendszer működtetése és a kapcsolódó ügyfélszolgálati feladatok ellátása.

1.2 A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2024. évi tevékenysége

A Társaság alapvető tevékenysége és bevételeinek meghatározó forrása 2024-ben is az önkormányzat által biztosított műszaki, gazdasági és lakossági szolgáltatások ellátása és fejlesztése volt. A Társaság működési bevételeinek szinte teljes egésze az önkormányzattól származik.

1.2.1 Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek feladatai

A Zrt. működésében és gazdálkodásában a legjelentősebb súlyt az előző évhez hasonlóan 2024-ben is a 2012-től átvett, önkormányzati lakás-helyiség gazdálkodással kapcsolatos feladatok jelentették, amelyből a Társaság bevételeinek 63,8 %-a származott.

2024. december 31-én 423 olyan lakás és 514 olyan helyiség volt az Önkormányzat tulajdonában, amely a Zrt. feladatkörébe tartozik a rendelkezésre álló nyilvántartások adatai alapján. A fentiek közül 192 olyan lakás és 46 olyan helyiség, amely 40 kizárólagos önkormányzati tulajdonú, illetve kezelésű épületben található, így ezekben az épületekben az üzemeltetést is a Zrt. látja el önkormányzati feladatként.

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

Az Önkormányzattal kötött szerződés alapján a Zrt. az alábbi bérbeadói feladatokat látta el 2024-ben is:

A. Az önkormányzati lakások és helyiségek műszaki és üzemeltetési feladatai

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

B. Az önkormányzati lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos gazdasági és adminisztrációs feladatok

- az Önkormányzat és a BUDÉP Kft. nevében számlázás a bérlők és használók részére
- a bérlők, illetve használók által teljesített befizetések pénzügyi feldolgozása (Önkormányzat elkülönített bankszámlája, BUDÉP Kft. bankforgalma)
- a lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos pénzügyi nyilvántartások vezetése (vevőanalitika, bérlők által megfizetett óvadékok nyilvántartása, költségek elkülönített nyilvántartása)
- lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos egyéb nyilvántartások vezetése (szerződés-nyilvántartás, peres ügyekkel kapcsolatos nyilvántartások)
- igazolások összeállítása és kiállítása
- számlázással és egyenleggel kapcsolatos bérlői és használói reklamációk kezelése, ügyfélszolgálati feladatok ellátása
- folyamatos és eseti adatszolgáltatások az Önkormányzat részére (ÁFA; mérleg; követelések/kötelezettségek állománya, időbeli alakulása; bérlők által megfizetett óvadék összegek)

C. Az Önkormányzat tulajdonosi képviseletével kapcsolatos feladatok

A Zrt. 2012 szeptemberétől látja el az Önkormányzat, mint tulajdonos képviseletét kerületszerte, amely 2024. évben **377 vegyes tulajdonú társasházban helyezkedett el, és összesen 699 db önkormányzati albetétet** jelentett.

- képviseli az Önkormányzat, mint tulajdonostárs érdekeit a társasházi közösségekben,
- dönt a rendes gazdálkodás körébe eső tulajdonosi joggyakorlás és kötelezettségvállalás körében,
- nyilvántartja és teljesíti az Önkormányzatot, mint tulajdonostársat terhelő kiadásokat és követeléseket,
- közreműködik az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos műszaki-jogi problémák megoldásában és segíti a társasházak jogszerű és eredményes működését.

A fenti feladatok ellátása 2024-ben is folyamatos együttműködést igényelt az Önkormányzat Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztálya, a feladatokat korábban ellátó, illetve egyes bérlők tekintetében továbbra is bérbeadó BUDÉP Kft., valamint a Zrt. között. Az elmúlt években a munkafolyamatok kialakítása és a tájékoztatási, adatszolgáltatási tevékenység összehangolása eredményeként a feladatok ellátása a szükségszerű többletmunka ellenére fennakadásoktól mentesen működhetett.

Szakmai célunknak megfelelően 2024-ben is arra törekedtünk, hogy a nyilvántartásainkban szereplő adatok naprakészek legyenek, az adategyeztetések és helyszíni ellenőrzések eredményei kapcsán megbízható nyilvántartások álljanak rendelkezésre, így újabb lépést teheszünk a bérlői és társasházi képviselet magasabb szintje és a tulajdonosi ráfordítások és bevételek ingatlan szintű kimutathatósága felé.

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

Emellett 2024. évben is folytatódott az ingatlanok alapvető műszaki jellemzőinek, valamint az ezeket tartalmazó nyilvántartásoknak a felülvizsgálata és szükség szerinti módosítása (alaprajzi, területi adatok, műszaki állapot rögzítése).

A Zrt. folyamatosan végzi az önkormányzati lakások és helyiségek teljes körére vonatkozóan az önkormányzati (és az át nem szerződött BUDÉP) bérbeadójú bérlők részére a számlázási feladatokat és a bérlőanalitika vezetését, az ezekhez kapcsolódó kimutatások és igazolások készítését, beleértve a bérlők egyenlegkiközlését és az ezzel kapcsolatos folyamatos egyeztetéseket.

2024-ben is folyamatosan elláttuk a korábban bevezetett, a lakás-helyiség állománnyal kapcsolatos havária- vagy hasonló, sürgős beavatkozást és tulajdonosi képviseletet igénylő esetekre biztosított 24 órás ügyeleti szolgáltatásunkat.

1.2.2 Intézményi közétkeztetés nyilvántartásával és adminisztrációjával kapcsolatos feladatok

A feladatok 2011-es átvételét követő évekhez hasonlóan 2024. évben is folyamatosan elláttuk a bölcsődék, óvodák, általános iskolák és középiskolák közétkeztetési adminisztrációjával kapcsolatos feladatokat.

Változatlan célok és elvárások voltak 2024-ben is:

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

A korábban bevezetett iMenza rendszer legfontosabb szolgáltatásai:

- elektronikus kommunikáció bevezetése a rendszerbe regisztrált, a közétkeztetésben részt vevő gyermek szüleivel,
- elektronikus hozzáférhető számla a közétkeztetés térítési díjáról,
- a korábbi fizetési módok (egyéni átutalás, sárga csekkes fizetés) mellett és helyett elektronikus fizetési módok előtérbe helyezése (webes bankkártyás fizetés – devizában kibocsátott bankkártyával is –, QR-kódos fizetési mód lehetősége, valamint POS terminálos közvetlen bankkártyás fizetési lehetőség biztosítása, valamint a csoportos beszedés lehetőségének biztosítása).

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

2024. évben az étkeztetési számlák közel 100 %-át a szülők valamely elektronikus fizetési móddal vagy átutalással (beleértve az elektronikus utalást is) teljesítették. Az ún. „sárga csekkes” befizetés gyakorlatilag megszűnt. Az elektronikus fizetési módok közül az online bankkártyás fizetés aránya 83 %, egyéni utalás 10 %, QR-kódos fizetés 6 %, a POS terminálos bankkártyás fizetések aránya alig 1%, banki megbízással kiegyenlített tételek aránya szintén alig 1 %.

Az iMenza harmadik fő szolgáltatása az iskolai étkezési jogosultság ellenőrző rendszer, amely egyedi, megszemélyesített chippel ellátott kulcstartókkal és az étkeztető menzákon felszerelt olvasóterminálokkal teszi lehetővé az iskolai étkezési jogosultságok ellenőrzését és a ténylegesen igénybe vett étkezések nyomon követését az általános iskolák felső tagozatában és a középiskolákban.

2024-ben kiállított számlák darabszáma közel azonos az előző évvel, így **2024-ben a közétkeztetési adminisztráció során közel 78 ezer számla** egységes rendszerben történő kiállítását, tételes ellenőrzését és ÁFA-, valamint vevőanalitikájának vezetését végeztük el. A szolgáltatást havonta rendszeresen igénybe vevő, 2024-ben több, mint **5.676** gyermek részére (óvodák: 1.365 fő; iskolák egyszeri – 1.860 fő –, illetve háromszori – 2.451 fő – étkezéssel), a

bölcsődék saját konyhas szolgáltatását bele nem számítva **2 millió 605 ezer adag étel** került tálalásra és képezi a tételes elszámolás és nyilvántartás alapját. Ez a volumen az előző évi összes adagszámhoz képest 26 ezer adaggal kevesebb (egy intézményre vetítve, átlagosan 3-4 adaggal kevesebb naponta).

Az adagszám alapú, tételes ÁFA analitika eredményeként **2024-ben több, mint 215 millió forint ÁFA visszaigénylési lehetősége nyílt meg az Önkormányzatnak**, amely jelentős megtakarítást jelentett.

1.2.3 Létesítménygazdálkodási szolgáltatások

A. Önkormányzati irodaház és ügyfélszolgálati iroda üzemeltetése

A 2011 januárjától a Társaság telephelyeként és irodájaként működő Felső Zöldmáli út 128-130. alatti irodaházban a Zrt. saját munkaszervezete, valamint egy a tulajdonos Önkormányzattal kötött megbízási szerződés értelmében az Országos Mentőszolgálat Mentési Pontjának részére végzünk folyamatosan üzemeltetési szolgáltatást. A Társaság úgyszintén ellátja a Keleti Károly utca 15/A szám alatti önkormányzati helységben működő saját ügyfélszolgálatának üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat.

B. Saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetése

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

A Frankel Leó út 7-9-ben 2021. decemberében megkezdődött a helyiségcsoport átalakítása, fal- és padlóburkolatainak felújítása, a Közép Budai Tankerület igényei alapján, amely szervezet bérbeveszi a teljes helyiségcsoportot. A Margit körúti Önkormányzati irodát a jogszabály biztosította használati lehetőségével élve a Kormányhivatal használta, amely ebbéli minőségében saját maga számára üzemeltette is az ingatlant.

A Máriaremetei út 37. 2022. év végére kiürítésre került, mert a Képviselőtestület az ingatlan értékesítése mellett döntött, az ingatlan értékesítése 2024 áprilisában megtörtént.

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

1.2.4 Lakossági szolgáltatások

A. II. Kerület Kártya program működtetése

A Társaság 2024-ben is folytatta a 2010. évben indult, és időközben kártyacsaláddá bővített II. Kerület Kártya program működtetését. A rendszer ügyfélszolgálati, technikai és informatikai hátterének működtetése során az alapkártya és a Kerület Kártya Plusz mellett a korábban

bevezetett, a kerületben tanulók és kerületi diákok által díjmentesen igényelhető Ifjúsági II. Kerület Kártya kiállítása is folytatódott.

2024-ben az előző évi 1.118-ról 822 darabra csökkent az újonnan kiállított Kerület Kártyák száma. A hosszabbítások száma 892-ről 651 darabra.

Az Ifjúsági Kártyák esetében szintén enyhe csökkenés volt megfigyelhető, az előző évi 100-hoz képest 90 darabot állítottunk ki.

Az összesen kiállított vagy meghosszabbításként kiadott új kártyák száma a teljes kártyacsalád esetében összesen 2.113-ról 1.565 db-ra csökkent, ennek megfelelően az Önkormányzathoz befolyó bevétel 581.400 Ft-ról 465.000 Ft-ra csökkent.

A II. Kerület Kártya térítési díj ellenében igényelhető, így az ezzel kapcsolatos pénzügyi adminisztráció feladatait 2024-ben is folyamatosan elláttuk. Az új elfogadóhelyek csatlakozása, a hálózat aktualizálása, egyes, megszűnt elfogadópartnerek törlése eredményeként jelenleg a Kerület Kártya kerületi elfogadóhelyeinek száma 177. A kártya elektronikus funkcióira épülő szolgáltatások a (közforgalom elől egyébként elzárt) Széher úti Szent Ferenc játszótér területére és a Pokorný József Sport- és Szabadidőközpont kutyás agility parkjába belépési lehetőség biztosítása.

2024-ben alacsony érdeklődés mellett továbbra is elvégeztük a II. Kerület Kártyával azonos rendszerben, de elkülönült jogosultsági és nyilvántartási alapokon (a Humánszolgáltatási Igazgatóság Ellátási Osztályának határozatai alapján) kiállított igazolványok elkészítését, a kedvezményes élelmiszervásárlásra jogosító „Kerület Kártya Plusz” programban. Társaságunk a rendszer szolgáltatásaival kapcsolatos üzemeltetési tevékenységet, a rendszer működtetését és a kártyák kiállítását végezte.

B. Közterületi bejelentő rendszer és ügyfélszolgálat

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

A bejelentő rendszer (egységes internetes felületen, hétköznapi személyesen és telefonon, hétvégén telefonügyelettel működő szolgáltatás) egy helyen, és központi elérhetőséggel biztosítja az eltérő kerületi önkormányzati irodák és fővárosi társaságok illetékességébe tartozó közterületi és környezeti problémák, javaslatok helyszínről történő bejelentési lehetőségét, és a bejelentésekre tett intézkedések nyomon követhetőségét. Az év folyamán folytatódott a koordinált együttműködés a célját tekintve hasonló közterületi problémák nyomon követésére szakosodott, önkéntesek által működtetett Járókelő portállal. A rögzített bejelentések száma 1.280-ról 992-re csökkent.

A Zrt. Keleti Károly utca 15/A sz. alatti székhelyén (mozgáskorlátozottak bevonásával megtervezett és kivitelezett, mind ügyfél-, mind pedig dolgozói szempontból akadálymentes ügyfélszolgálati irodájában) 2011-től működik a II. Kerület Kártyával kapcsolatos ügyintézés, a közterületi bejelentő rendszer bejelentéseinek fogadása és a Budai Polgár lakossági apróhirdetéseinek felvétele. 2018 áprilisában az irodában bevezetésre került az iskolai közétkeztetés térítési díjának a POS terminálos bankkártyás befizetési lehetősége, mely így

Bel-Budán is lehetővé tette a térítési díj közvetlen bankkártyás fizetéssel való kiegyenlítését a szülők részére.

1.3 A Társaság főbb adatai

Társaság neve:	II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Társaság rövid neve:	II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Székhely:	1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a.
Telephely:	1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
Telefon/fax szám:	06-1-5999-060 / 06-1-5999-061
Honlap:	www.vf2.hu
E-mail:	info@vf2.hu
Adószám:	14821888-2-41
Statisztikai számjel:	14821888-7499-114-01
Cégjegyzékszám:	01-10-046405
Főtevékenység:	74.99 Máshova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
Alapító okirat ügyvédi ellenjegyzésének kelte:	2009. június 25.
Cégbírósági benyújtás kelte:	2009. június 29.
Cégbírósági bejegyzés kelte:	2009. július 14.
Bankszámla száma:	Raiffeisen Bank Zrt. 12010271-01175298-00100006 12010271-01175298-00200003 (Letéti számla)
Cégjegyzésre jogosult:	Harján Dávid vezérigazgató Anyja neve: Brantmüller Éva Margit Lakcím: 1083 Budapest, Losonci tér 7. II. em. 4.
Alaptőke:	584.000.000 Ft 584 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészesvény

Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – 100% 1024 Budapest, Mechwart liget 1. szavazati arány: 100%
Igazgatóság tagjai:	A Társaságnál igazgatóság kinevezésére nem került sor, az igazgatóság jogait a Ptk. 3:283. §-a alapján az Alapító okiratban foglaltak szerint a vezérigazgató gyakorolja.
Felügyelőbizottság tagjai: (2024. november 30. napjáig)	Besenyei Zsófia, elnök Lakcím: 1025 Budapest, Szeréna út 2/a 1. Mathauser András Lajos, tag Lakcím: 1051 Budapest, Hercegprímás utca 21. fszt. 2. Legény Béla, tag Lakcím: 1014 Budapest, Úri utca 47. I. em. 1.
Felügyelőbizottság tagjai: (2024. december 1. napjától)	Dovák Katalin, elnök Lakcím: 1025 Budapest, Törökvész út 61. C. ép. fszt. 1. Nagy Lajos, tag Lakcím: 1024 Budapest, Margit körút 73. V. em. 1. Fülöp Zoltán János, tag Lakcím: 1024 Budapest, Kút utca 5. mfszt. 3. Dr. Bezzeg Mária, tag Lakcím: 1025 Budapest, Szeréna út 2/b fszt. 1. Ugrai Szabolcs László, tag Lakcím: 2083 Solymár, Hóvirág utca 51. Dr. Horváth Márton András, tag Lakcím: 1024 Budapest, Ady Endre utca 9. A. ép. II. em. 3.
A Társaság könyvvizsgálója:	AUDIT-SERVICE Könyvszakértő, Adó- és Vezetési Tanácsadó Kft. Cím: 1022 Budapest, Bimbó út 3. MKVK nyilvántartási szám: 001030 Személy szerint: dr. Serényi Iván György Lakcím: 1025 Budapest, Zöldkő utca 2. E. ép. fszt. 7. MKVK tagsági szám: 003607

2 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. SZERVEZETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1 Speciális törvényi környezet

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság, ezért működését – a magántulajdonú gazdasági társaságokra vonatkozó jogszabályokon túlmenően – további jogszabályok is meghatározzák.

Törvény

- 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól
- 2011. évi CXCV. törvény az államháztartásról
- 2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről
- 2009. évi CXXII. törvény a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről
- 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról

Kormányrendelet

- 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről
- 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének rendeletei

- 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről

2.2 A Városfejlesztő szervezete

A Társaság munkaszervezetét a Vezérigazgató irányítja. A Társaság 2024. éves működését 23 fő munkavállalóval kezdte (ezen felül 1 fő volt szülési szabadságon). A lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos műszaki feladatokat ellátó csoport létszáma márciustól 1 fővel bővült, szülési szabadságról részmunkaidőben visszatérő munkavállalóval. A Keleti Károly utcai irodában ellátott ügyfélszolgálati tevékenységet 1 fő teljes és 2 fő részmunkaidős foglalkoztatásával végeztük. 2024. december 31-én 24 fő volt az állandó alkalmazotti létszám. Az év teljes időszakára vonatkozóan a belépés időpontjának, illetve a részmunkaidős foglalkoztatás figyelembe vételével számított átlagos statisztikai létszám 23 fő (20 fő szellemi, 3 fő fizikai¹).

A Társaságnál 2024. november 30. napjáig 3 fős felügyelőbizottság működött, 2024. december 1. napjától a felügyelő bizottság létszáma 6 fő.

¹ A KSH besorolási rendszere a társasházkezelői munkakört is fizikai állományúnak tekinti.

Speciális foglalkoztatási programok

Közfoglalkoztatási program

A megváltozott munkaerőpiaci helyzet miatt az előző évhez hasonlóan 2024-ben sem foglalkoztattunk ilyen státuszban munkavállalót. (A megelőző években a Zrt-nél foglalkoztatott munkatársak közül korábban két fővel határozatlan munkaviszonyt létesítettünk, akik jelenleg is a Társaság munkatársai.)

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

Foglalkoztatási rehabilitációs program

A Társaság által 2010-től a Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központjával (MEREK) együttműködésben megkezdett, és az elmúlt években önállóan folytatott foglalkoztatási programban a kerületi ügyfelek kiszolgálásában legtöbb tapasztalatot és jártasságot szerzett, legkiemelkedőbb munkatársakat a Zrt. saját munkavállalóiként megtartottuk, így a sikeres, – és a korábban is több fogyatékos és megváltozott munkaképességű ember nyílt munkaerőpiacon elhelyezkedését eredményező – program továbbra is folytatódhatott, a 2022. év végére egy fővel bővülve 3 fő megváltozott munkaképességű munkatárssal. Ezt a létszámot 2024-ben tartottuk is.

(A program 2010-ben a Bel-Buda Funkcióbővítő beruházás fejlesztéseit bemutató információs pontokkal indult, később pedig a II. Kerület Kártya rendszer kártyakiadó pontjainak működtetésével folytatódott. 2011-től a Városfejlesztő akadálymentessé alakított Keleti Károly utcai lakossági ügyfélszolgálatán változó számú, de legfeljebb öt mozgáskorlátozott munkatárs vett részt a rehabilitációs programban, munkájukkal minőségi szolgáltatásokat nyújtva kerületünk polgárai számára a közterületi bejelentő rendszer és a II. Kerület Kártya ügyfélkapcsolati feladatainak ellátása során. A Budai Polgár lakossági apróhirdetéseinek felvétele is az ügyfélszolgálaton történik.)

A program újszerű megoldásai miatt a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2015-től háromszor is elnyerte a „Fogyatékoságbarát Munkahely” elismerést, legutoljára 2018. év decemberében.

A program jelentősége és eredményei köteleznek bennünket a megkezdett munka folytatására, programunk lehetőségek szerinti bővítésére, továbbá a programban rejlő, más munkáltatók által is hasznosítható lehetőségek minél szélesebb körben ismertetésére, beleértve tapasztalataink megosztását, és a program más munkáltatók, a szakma, illetve a közvélemény számára történő bemutatását.

3 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2024. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2024. évi gazdálkodási eredményét tervadatok, illetve tényadatok vonatkozásában az 1. sz. *melléklet* tartalmazza.

3.1 Bevételek alakulása

A bevételek az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Értékesítés nettó árbevétele	602.525 eFt	657.612 eFt
Egyéb bevétel	0 eFt	53.956 eFt
<u>Pénzügyi bevétel</u>	<u>360 eFt</u>	<u>4.641 eFt</u>
Bevételek összesen	602.885 eFt	716.209 eFt

2024. évben a II. Kerületi Önkormányzat elhatározta, hogy a saját tulajdonában lévő, 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4. szám alatti alagsori helyiségben közösségi tárolási-raktározási szolgáltatást kíván nyújtani. II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. feladata volt a közösségi tárolási-raktározási szolgáltatás nyújtásához szükséges webes alkalmazás fejlesztése, illetve dokumentum-tervezetek (ÁSZF, szerződés-minták, adatkezelési tájékoztató, kameratájékoztató, stb.) elkészítése. Ezen új feladathoz kapcsolódóan a Társaság 2024. évben 5.000 eFt nettó árbevételt realizált, egyéb feladatok tekintetében a nettó árbevétel a tervek szerint alakult.

A továbbbszámlázott szolgáltatások a Társaság tulajdonában lévő Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérbeadásához, a II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek kezeléséhez kapcsolódott.

A továbbbszámlázott szolgáltatások bevétele az alábbiak szerint alakult 2024-ben:

megnevezés	terv	tény
Frankel Leó út 7-9. bérbeadás	746 eFt	881 eFt
Lakás- és helyiségkezelés	292.386 eFt	342.018 eFt
ebből: áram	19.659 eFt	11.681 eFt
gáz, távhő, fűtés	12.966 eFt	19.885 eFt
víz, csatorna, köztisztaság	4.896 eFt	6.582 eFt
közös költség	138.811 eFt	149.007 eFt
társasházi felújítás	46.022 eFt	55.911 eFt
üzemeltetési költség	20.032 eFt	22.922 eFt
karbantartás	13.500 eFt	18.765 eFt
felújítás	36.000 eFt	55.951 eFt
beruházás	500 eFt	1.314 eFt
<u>Egyéb</u>	<u>0 eFt</u>	<u>1 eFt</u>
összesen:	293.132 eFt	342.900 eFt

A Frankel Leó út 9. szám alatti albetét közös költsége év közben növekedett, ezért magasabb a tény adat a tervszámnál.

A II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokhoz és helyiségekhez kapcsolódóan továbbszámlázott szolgáltatások 49.632 eFt-tal magasabb összegben realizálódtak. Az év során több nagyobb összegű egyszeri befizetést kellett teljesíteni társasházi felújítások miatt, amit előre nem lehetett tervezni, így a tény adat jelentősen meghaladja a tervezett összeget, valamint a karbantartás és felújítás is magasabb volumenben valósult meg.

Egyéb bevétellel nem terveztünk, a ténylegesen realizált bevétel között a Máriaremetei út 37. szám alatti ingatlan értékesítésének nyeresége (53.839 eFt), illetve kapott kötbér (115 eFt) szerepel.

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

3.2 Költséggazdálkodás

A költségek és ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Anyagjellegű ráfordítás	361.650 eFt	420.461 eFt
Személyi jellegű ráfordítás	222.512 eFt	242.509 eFt
Értékcsökkenési leírás	5.659 eFt	4.418 eFt
Egyéb ráfordítás	11.835 eFt	12.789 eFt
<u>Pénzügyi ráfordítás</u>	<u>0 eFt</u>	<u>0 eFt</u>
Költségek, ráfordítások összesen	601.656 eFt	680.177 eFt

Az anyagjellegű ráfordítás 58.811 eFt-tal magasabb összegben realizálódott a tervhez képest. A továbbszámlázott szolgáltatás 49.769 eFt-tal volt magasabb a tervezettnél (eredmény szempontjából semleges, hiszen a bevétel is megjelent), illetve az anyag jellegű ráfordítások között jelent meg a közösségi tárolási-raktározási szolgáltatás kialakításához kapcsolódó költségek, amivel a tervben még nem tudtunk kalkulálni.

2023. évben a Felső Zöldmáli úti irodaház áram és gázdíj tekintetében a könyvelt tételek is bizonytalanok voltak, mert átalánydíjakról, illetve becsült fogyasztás alapján kaptuk a számlákat, mérőóra leolvasások nem történtek, és elszámoló számlák sem érkeztek. A szolgáltatóval a kommunikáció nehézkes volt, a számlareklamációinkra nem reagáltak. 2024. évben megtörténtek a számlakorrekciók, így az energiaköltség alacsony összegét a korábbi időszakok „túlszámlázásának” visszakorrigálása okozza. Az előregező gépjárműparkunk váratlan meghibásodásaiból származó emelkedő szervizköltségek következtében a karbantartási költségek meghaladták a tervezettet. A jogi feladatok (beleértve a Máriaremetei úti ingatlan értékesítését is) és így a költségek emelkedése, valamint egyéb szakértői díjak és a közösségi raktár szolgáltatás kialakításával kapcsolatos költségek miatt a megbízási díjak a tervezettnél magasabb összegben realizálódtak. A postai és a banki díjak a tervezettnél nagyobb mértékben emelkedtek, ezért ezen költségek is meghaladták a terv összegeket.

A továbbszámlázott szolgáltatások értéke a bevételeknél részletezettek szerint alakult.

A személyi jellegű ráfordítás 19.997 eFt-tal haladta meg a tervezett összeget.

A bérköltség jelentős növekedésének két oka van, egyrészt a tervben 13 havi alaphéttel számoltunk, míg a tény összegben 14 havi szerepel, másrészt a közműszolgáltatók kaotikus számlázásából fakadó túlórák miatti kifizetések.

A személyi jellegű egyéb kifizetések között megjelenik a – cafeteria rendszer keretében nyújtott – béren kívüli juttatások összege, illetve a munkavállalók részére megtérített munkába járás költsége, valamint a saját gépjármű üzleti célú használatának költségtérítése a tervadatok és a tényadatok vonatkozásában is. A Társaság kis mértékben meghaladta a tervezett költségeket a munkába járás és saját gépjármű üzleti célú használatának költségtérítése (+239 eFt), SZÉP kártya juttatás (+150 eFt) és a reprezentációs költség (+232 eFt) vonatkozásában. Szintén a személyi jellegű egyéb kifizetések között jelennek meg – az előfordulás és az összegszerűség bizonytalanságára tekintettel nem tervezett tételek, úgymint – a betegszabadságra, illetve táppénzre elszámolt 846 eFt, illetve képernyő előtti munkavégzéshez éleslátást biztosító szemüvegre kifizetett 150 eFt.

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

Szintén az egyéb ráfordítások között került elszámolásra a selejtezett tárgyi eszközök könyv szerinti értéke (438 eFt), illetve a fizetett kötbérek (400 eFt).

3.3 Eredmény alakulása

Az egyes eredménykategóriák az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Működési eredmény	12.704 eFt	-9.776 eFt
Egyéb eredmény	-11.835 eFt	41.167 eFt
<u>Pénzügyi eredmény</u>	<u>360 eFt</u>	<u>4.641 eFt</u>
Adózás előtti eredmény	1.229 eFt	36.032 eFt

3.4 Likviditás, pénzgazdálkodás

A Társaság működésére 2024. évben kizárólag a realizált bevétel nyújtott fedezetet. A Zrt. bevételei lehetővé tették, hogy működési költségeit folyamatosan fedezni tudja, illetve fizetési kötelezettségeinek az év során határidőben eleget tudjon tenni. Az áprilisi ingatlanadást követően a Társaság likviditása jelentősen javult.

3.5 Saját tőke alakulása

A Társaság jegyzett tőkéje 2024. 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 2023. évi jelentős veszteségnek köszönhetően a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. december 31. napi és a tervek alapján a 2024. december 31. napi saját tőkéje is a jegyzett tőke összege alá csökkent, azonban a tőkevesztés mértéke nem volt olyan nagyságrendű, hogy tulajdonosi beavatkozást igényelt volna. A Máriaremetei úti ingatlan értékesítésének köszönhetően a 2024. évi gazdálkodási eredmény következtében 2024. december 31. napján a saját tőke ismét a jegyzett tőke felett alakult.

	terv	tény
Jegyzett tőke	584.000 eFt	584.000 eFt
Tőketartalék	-	-
Lekötött tartalék	-	-
Eredmény tartalék	-15.913 eFt	-15.913 eFt
Értékelési tartalék	-	-
Adózott eredmény	144 eFt	34.443 eFt
Saját tőke	568.231 eFt	602.530 eFt

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
2024. évi terv és tény adatok

adatok Ft

EREDMÉNY TÉTELEK	2024. év terv	2024. év tény	Eltérés
BEVÉTELEK RÉSZLETEZÉSE			
Értékesítés nettó árbevétele	602 524 587	657 612 226	55 087 639
közvetkeztetés lebonyolítása	64 600 000	64 600 000	0
ügyfélszolgálat	17 520 000	17 520 000	0
lakás, helyiség kezelés	200 644 000	200 644 000	0
saját tulajdonú ingatlanok kai kapcsolatos árbevétel	19 874 635	19 874 640	5
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	3 669 120	3 669 120	0
társasházkezelés	1 620 000	1 620 000	0
továbbszámított szolgáltatás árbevétele	293 132 112	342 900 369	49 768 257
egyéb árbevétel	1 464 720	6 784 097	5 319 377
Egyéb bevétel	0	53 955 673	53 955 673
Pénzügyi bevétel	360 000	4 640 790	4 280 790
RAFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE			
Anyagjellegű ráfordítás	361 649 493	420 460 793	58 811 300
Anyagköltség	12 909 740	10 904 182	-2 005 558
energia	4 564 740	3 749 256	-815 484
irodászert nyomtatvány	1 800 000	1 307 439	-492 561
üzemanyag	3 840 000	4 199 493	359 493
tisztítószert	660 000	228 351	-431 649
egyéb anyagköltség	2 045 000	1 419 643	-625 357
Igénybevett szolgáltatások	50 148 357	57 667 163	7 518 806
karbantartási költség	13 126 380	14 332 578	1 206 198
utazás, szállítás, rakodás, raktározás	498 000	458 168	-39 832
posta, telefon, Internet	4 945 172	5 366 510	421 338
szakkönyv, hírlap, folyóirat	100 000	9 277	-90 723
bérelti díjak	3 582 989	3 375 731	-207 258
hirdetés, reklám	350 000	349 150	-850
megbízási díjak	22 948 150	27 940 400	4 992 250
könyvvizsgálói szolgáltatás	540 000	560 000	20 000
oktatás, továbbképzés	400 000	332 824	-67 176
üzemeltetési díj	3 537 666	4 075 920	538 254
egyéb	120 000	866 605	746 605
Egyéb szolgáltatás	5 459 284	5 988 775	529 491
biztosítási díjak	1 399 284	1 499 845	100 561
banki költségek	4 020 000	4 452 930	432 930
egyéb szolgáltatások költségei	40 000	36 000	-4 000
Eladott áruk beszerési értéke	0	3 000 000	3 000 000
Továbbszámított szolgáltatás	293 132 112	342 900 673	49 768 561
Személyi jellegű ráfordítások	222 512 382	242 509 327	19 996 945
Bérek költség	185 897 190	202 742 726	16 845 536
bér prémium, jutalom	182 897 190	199 422 726	16 525 536
tisztviselők díja	3 000 000	3 320 000	320 000
Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 099 798	15 819 430	1 719 632
juttatások magánszemélyek részére	12 312 000	13 963 492	1 651 492
végkielégítés	0	0	0
egyéb	262 500	264 500	2 000
társaságot terhelő szja	1 525 298	1 591 438	66 140
Bérfelrakások	22 515 394	23 947 171	1 431 777
szociális hozzájárulási adó	22 515 394	23 947 171	1 431 777
Értékcsökkenési leírás	5 658 523	4 417 764	-1 240 759
Egyéb ráfordítás	11 835 203	12 788 711	953 508
értékesített tárgyi eszközök vesztesége	0	0	0
iparűzési adó	5 929 655	6 016 147	86 492
egyéb adók, illetékek, hozzájárulások, egyéb	5 905 548	6 772 564	867 016
Pénzügyi ráfordítás	0	0	0
EREDMÉNY RÉSZLETEZÉSE			
összes bevétel	602 884 587	716 208 689	113 324 102
összes költség és ráfordítás	601 655 601	680 176 595	78 520 994
Adózás előtti eredmény	1 228 987	36 032 094	34 803 107
Adófizetési kötelezettség	1 085 192	1 589 000	503 808
Adózott eredmény	143 794	34 443 094	34 299 300