



Az előterjesztés tárgyalása a Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján **nyilvános ülésen** történik.

A döntés hozatal módja: **egyszerű többség.**

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2023. május 25-i ülésére

Tárgy: Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2022. évi éves beszámolójának és 2022. évi üzleti jelentésének elfogadása

Előterjesztő: Czeglédy Gergő alpolgármester

Készítette: Dr. Kirchhof Attila vezérigazgató, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Tárgyalja: Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság a 2023. május 24-i ülésén

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2022. december 31-i fordulónappal az üzleti évet lezárta és a 2000. évi C. törvény 17.§ (1) bekezdése szerinti éves beszámolót a Társaság üzleti évére vonatkozóan (2022.01.01-2022.12.31) elkészítette.

A beszámoló könyvvizsgálata Balla István könyvvizsgáló részéről megtörtént.

A beszámoló alapján a Társaság fő számai a következőképpen alakultak:

Eszközök és források egyező végösszege:	496 256 E Ft
Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	4 149 E Ft
Adózott eredmény:	4 118 E Ft

A Társaság 2022. évi üzleti jelentésében részletesebb elemzést végeztünk a Társaság gazdálkodásáról. Ennek alapján megállapítható, hogy Társaságunk a tulajdonos által meghatározott bérbeadói, épület-fenntartási, illetve a Közszolgáltatási Szerződésben rögzített kötelezettségeinek a rendelkezésre bocsátott források keretein belül – eredményesen gazdálkodva eleget tett.

A Társaság Igazgatósága és Felügyelőbizottsága 2023. május 10-én tárgyalja a 2022. évi Éves beszámolót és a 2022. évi üzleti jelentést.

Jelen előterjesztés mellékletét alkotja:

1. Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2022. évi éves beszámolója (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet, közhasznúsági jelentés, könyvvizsgálói jelentés) és 2022. évi üzleti jelentése

Fentiekre tekintettel kérem a Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

1. az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal, az alábbi fő számok mellett az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. **2022. évi éves beszámolóját** (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet, közhasznúsági jelentés, könyvvizsgálói jelentés) és **2022. évi üzleti jelentését elfogadja.**

Eszközök és források egyező végösszege:	496 256 Eft
Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	4 149 Eft
Adózott eredmény:	4 118 Eft

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Kiss László polgármester, Dr. Kirchhof Attila vezérigazgató

Budapest, 2023. május 08.


Czeglédy Gergő
alpolgármester

Statistikai számjel: 23445079-6420-573-01
Cégjegyzék szám: 01-10-047113
Adószám: 23445079-2-41

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

2022.

ÉVES BESZÁMOLÓ

A Társaság 2022. évi éves mérlegének aktív és passzív egyező végösszege:	496 256	Eft
A Társaság 2022. évi adózott eredménye:	4 118	Eft

Kelt: Budapest, 2023.05.08.


Dr. Kirchhof Attila
a vállalkozás vezetője

TH

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Statistikai számjele: 23445079-6420-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-047113

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(1)

Eszközök (aktívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	
1	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)	25 405	17 785
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	2 417	175
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
5	3. Vagyoni értékű jogok	1 156	175
6	4. Szellemi termékek	1 261	0
7	5. Üzleti vagy cégérték		
8	6. Immateriális javakra adott előlegek		
9	7. Immateriális javak érték helyesbítése		
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	22 988	17 610
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	5 828	5 303
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 687	878
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	15 462	11 425
14	4. Tenyészállatok		
15	5. Beruházások, felújítások	11	4
16	6. Beruházásokra adott előleg		
17	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése		
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sor)	0	0
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 visz. álló vállalkozásban		
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön		
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése		
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		

Budapest, 2023.05.08.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

2023

Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.

Statistikai számjele: 23445079-6420-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-047113

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(2)

Eszközök (aktívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
29	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	380 937	459 187
30	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	57 843	113 125
31	1. Anyagok		
32	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		
33	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok		
34	4. Késztermékek		
35	5. Áruk	57 843	113 125
36	6. Készletekre adott előlegek		
37	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)	239 237	149 274
38	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	14 748	11 870
39	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		
40	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési visz. lévő vállalkozással szemben		
41	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
42	5. Váltókövetelések		
43	6. Egyéb követelések	224 489	137 404
44	7. Követelések értékelési különbözete		
45	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0	0
47	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
48	2. Jelentős tulajdoni részesedés		
49	2. Egyéb részesedés		
50	3. Saját részvények, saját üzletrészek		
51	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
52	5. Értékpapírok értékelési különbözete		
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sor)	83 857	196 788
54	1. Pénztár, csekkek	574	0
55	2. Bankbetétek	83 283	196 788
56	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sor)	19 377	19 284
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	11 966	10 524
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	7 411	8 760
59	3. Halasztott ráfordítások	0	0
60	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)	425 719	496 256

Budapest, 2023.05.08.

764


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.

Statisztikai számjele: 23445079-6420-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-047113

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(3)

Források (passzívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
61	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	235 889	240 007
62	I. JEGYZETT TŐKE	100 000	100 000
63	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken		
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
65	III. TŐKETARTALÉK		
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	142 791	135 889
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0
69	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		
70	2. Valós értékelés értékelési tartaléka		
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-6 902	4 118
72	E. Céltartalékok (73.-75. sor)	28 910	28 910
73	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	28 910	28 910
74	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		
75	3. Egyéb céltartalék		
76	F. Kötelezettségek (77.+78.+92. sor)	158 901	224 087
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)	0	0
78	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
79	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban. lévő váll. szemben		
80	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben		
81	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		

Budapest, 2023.05.08.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

T21

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Statisztikai számjele:

Cégjegyzék száma:

Beszámolási időszak:

Fordulónap: 2022. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(4)

Források (passzívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sor)	1 890	1 890
83	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
84	2. Átváltoztatható kötvények		
85	3. Tartozások kötvénykibocsátásból		
86	4. Beruházási és fejlesztési hitelek		
87	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
88	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
89	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		
90	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-kal szemben		
91	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 890	1 890
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	157 011	222 197
93	1. Rövid lejáratú kölcsönök		
94	- Ebből: az átváltoztatható kötvények		
95	2. Rövid lejáratú hitelek	0	764
96	3. Vevőtől kapott előlegek		
97	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	91 141	170 109
98	5. Váltótartozások		
99	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
100	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben		
101	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
102	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	65 870	51 324
103	10. Kötelezettségek értékelési különbözete		
104	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
105	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)	2 019	3 252
106	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	11
107	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	743	2 107
108	3. Halasztott bevételek	1 276	1 134
109	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	425 719	496 256

Budapest, 2023.05.08.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

721

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Statisztikai számjele: 23445079-6420-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-047113

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

(1)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	596 637	723 392
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele		
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	596 637	723 392
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása		
2022.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
6	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3±4)	0	0
7	III. EGYÉB BEVÉTELEK	684 831	728 858
8	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
9	05. Anyagköltség	30 655	44 309
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	244 721	265 209
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	13 902	14 205
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke	25 382	23 338
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	441 819	560 360
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	756 479	907 421
15	10. Bérköltség	390 214	426 470
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	47 804	42 619
17	12. Bérjárulékok	57 718	57 304
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	495 736	526 393
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	15 550	10 312
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	20 493	3 975
21	Ebből: értékvesztés	232	13
22	A. ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-6 790	4 149

Budapest, 2023.05.08.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

T2

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Statistikai számjele: 23445079-6420-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-047113

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

(2)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés		
24	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek		
26	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek		
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásokról kapott		
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	9	11
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		
32	Ebből: értékelési különbözet		
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	9	11
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek		
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások		
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások		
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		
42	Ebből: értékelési különbözet		
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	0	0
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	9	11
47	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-6 781	4 160
48	X. Adófizetési kötelezettség	121	42
49	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-6 902	4 118

Budapest, 2023.05.08.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)



Statistikai számjel:

2	3	4	4	5	0	7	9	-	6	4	2	0	-	5	7	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzékszám:

0	1	-	1	0	-	0	4	7	1	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

A vállalkozás megnevezése

1033 Budapest, Mozaik utca 7.

A vállalkozás címe

**2022. évi
ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**

A Társaság 2022. éves mérlegének aktív és passzív egyező végösszege

496.256 E Ft

A Társaság 2022. évi adózott eredménye:

4.118 E Ft

Kelt: Budapest, 2023.05.08.


Dr. Kirchner Attila
Vállalkozás vezetője



Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

1033 Budapest, Mozaik utca 7.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2022.01.01-2022.12.31

I. ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

1./ A vállalkozás bemutatása

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete a 276-277/2011.(V.05.) határozataival döntött, hogy a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. tv. 67. § (1) és (2) bekezdése alapján a társasági formaváltásra és az egyetemleges jogutódlásra vonatkozó szabályok szerint a CELER Épületfenntartó és Szolgáltató Kft. átalakulásával zártkörű részvénytársaságot alapít. A jogelőd társaságot a Budapest, III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata alapította 1991. december 30-án, a Képviselő-testület 729/1991. számú határozata alapján. Tevékenységét ténylegesen 1992. április 1-jén kezdte meg, s a Fővárosi III. ker. Ingatlankezelő Vállalat működésének megszűnését követően 2011. július 31-ig korlátolt felelősségű társaság formájában folytatta. A Képviselő-testület a 324/ÖK/2011.(V.26.) határozatában az átalakulás napját 2011. július 31-i napjában határozta meg, amelyet a Cégbíróság 2011. július 31-i hatállyal bejegyzett.

Társaság alapítója és a beszámoló készítésekor 100% szavazati aránnyal bíró tulajdonosa: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat
(székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3, képviseli: Dr. Kiss László polgármester)

A társaság székhelye 1033 Budapest, Mozaik utca 7.

A vállalkozás működési formája zártkörűen működő részvénytársaság.

Az Igazgatóság a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. A Társaságot a vezérigazgató önállóan, a Társaság igazgatóságának további tagjai ketten együttesen képviselik.

Igazgatóság tagjai:

- Dr. Kirchhof Attila igazgatósági tag, vezérigazgató (2000 Szentendre, Málinkó u. 5.)
- Burghard Attila igazgatósági elnök (1141 Budapest, Szugló u. 125/D C.ép.3.e.35.)
- Dr. Balogh Péter Róbert igazgatósági tag 2023.04.30-ig (8256 Ábrahámhegy, Bagolyvár u. 4.)
- Szikora Linda igazgatósági tag 2023.05.01-től (3533 Miskolc, Sás u. 3.)

A társaság alaptőkéje, és így az Alapító vagyoni hozzájárulása 100.000.000,- Ft, amely pénzbeli betétből áll. Az alapító a vagyoni hozzájárulást teljes egészében a Társaság rendelkezésére bocsátotta.

A Társaság alaptőkéjét egy darab 100.000.000,- Ft névértékű, nyomdai úton előállított, névre szóló törzsrészcímlet testesíti meg. A részvény kibocsátási értéke megegyezik a részvény névértékével. A Társaság törzsrészcímlete az Alapítót illeti meg.

A Társaság alaptevékenysége az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok kezelése, fenntartása, műszaki karbantartása, amely feladatok általános gazdasági érdekű szolgáltatásnak minősülnek, és 2015. évtől kezdődően közszolgáltatási szerződés keretében valósulnak meg. A közfeladatoknak része az ingatlankezelés, építményüzemeltetés, összetett adminisztratív szolgáltatás, követelésbehajtás, épületépítési projektek szervezése, egyéb máshova nem sorolt építés, bontás, építési terület előkészítés, épületgépészeti szerelések, mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás is.

A **közhasznúsági fokozat**, illetve jogállás megszerzésének időpontja 2017. május 30.

Közszolgáltatáson kívüli, attól elkülönített vállalkozási tevékenysége nem jelentős, társasházi közös képviselet ellátását, ingatlan üzemeltetést, kisebb karbantartási szolgáltatásokat végzett rendszeres jelleggel 2022. évben.

A Társaságnál a könyvvizsgálat kötelező. Óbuda - Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete a 215/2022.(VI.23.) sz. határozatában a BALLA AUDIT Könyvvizsgáló és Könyvelő Korlátolt Felelősségű Társaságot (1043 Budapest, Csányi László utca 34. A. ép. 2. em., cégbejegyzési száma: 01-09-716408) 2022 június 1. napjától 2025. május 31. napjáig tartó határozott időre, a 2022-2024. üzleti évek vonatkozásában megválasztotta. A könyvvizsgálatot a megbízott részéről Dr. Balla István könyvvizsgáló (1038 Budapest, Ezüstkő u. 8., kamarai nyilvántartási szám: 005969) végzi.

A beszámoló aláírására Dr. Kirchhof Attila jogosult.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok vezetéséért felelős személy Tóthné Vass Jolán (regisztrációs szám: 132146).

Leányvállalatok

2022. évben nincs kapcsolt vállalkozás.

2./ A számviteli politika fő vonásai

A társaság üzleti éve 2022.01.01-től 2022.12.31-ig tart.

A mérleg fordulónapja 2022. december 31., a mérlegkészítés időpontja március 28.

A könyvvizetés a kettős könyvvitel rendszerében történik.

A beszámoló formája: éves beszámoló.

Az elkészített beszámoló a teljesség elvének megfelelően tartalmazza a fordulónap és a mérlegkészítés időpontja közötti azon gazdasági eseményeket is, amelyek kapcsolódnak a 2022. december 31-i mérlegben kimutatott eszközökhöz, ill. forrásokhoz, hatásuk van az eredmény alakulására.

Az eredmény meghatározásának módjára „Összköltség eljárású” eredmény kimutatási formát választott.

Választott mérlegformája az éves beszámoló mérlegének „A” változata.

A számviteli törvényben megfogalmazott alapelvektől sem a könyvvizetés, sem a beszámoló készítés során nem tért el. A számviteli politikában alkalmazott eljárások és módszerek igazodnak a társaság sajátosságaihoz, és megfelelnek a vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetet hűen tükröző, a számviteli törvény előírásain alapuló éves beszámoló elkészítésére. Erre épül az értékelési szabályzata, melynek alapján a mérlegben szereplő eszközök és források értékelésre kerülnek, összhangban a számviteli törvény 57- 68. §-ában leírtakkal.

2022. évben a tevékenységek ellátására vonatkozó feladatok nem változtak.

Az értékelésnél a vállalkozás folytatásának elvéből indultunk ki, a vagyontárgyak értékelési módja így az általános szabályokhoz igazodik. A kis értékű, azaz a 200 ezer forint egyedi érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek és tárgyi eszközök tekintetében a bekerülési értéket a használatbavételkor egy összegben számolja el a társaság, lényeges, az értékelésre és az összképre kiható értékelésbeli változás 2022. évben nem volt.

Legfőbb értékelési szabályok a következők:

- Mind a befektetett eszközök, mind pedig a forgóeszközök könyvviteli értékelésénél a beszerzés során felmerült költséget vesszük alapul, melyet a befektetett eszközök számviteli törvény által meghatározott csoportjánál csökkentünk az elszámolt értékcsökkenéssel, illetve értékvesztéssel, a forgóeszközöknél pedig az elszámolt értékvesztéssel.
- A készletek eszközcsoporton belül az anyagokról évközben sem mennyiségi, sem pedig értékbeni nyilvántartást nem vezetünk. A mérleg fordulónapján meglévő készletek mennyiségét ezért leltárral állapítjuk meg. A leltározás során fellelt készlet értékelésének alapja az utolsó beszerzési ár.
- A fent említett eszközcsoportokat egyedileg, a követeléseket pedig adósonként értékeljük. Minden nyilvántartott követelést egyenlegközlő levél kiküldésével egyeztetünk /leltároztunk/, és a visszajelzések alapján minősítünk.

- A vevők értékelésére választott időpont február 28. Azokat a fordulónapig keletkezett vevőköveteléseket vonjuk be az értékelésbe, amelyek ebben a választott időpontban még fennállnak. Vizsgáljuk fennállásuk tartósságát, azaz azt, hogy egy évnél régebben keletkeztek-e, valamint azt, hogy az egyedi, vagy a csoportosan értékelhető körbe sorolhatók-e. Csoportosan értékeljük a kisösszegű követeléseket. Kisösszegűnek tekintjük azokat a követeléseket, amelyek vevőnként nem haladják meg a 200.000 Ft összeghatárt. A kisösszegű követelések piaci értékét 70 %-ra becsüljük, vagyis a választott értékvesztés-mérték 30 %. Jelentősnek és elszámolandónak akkor minősítjük az értékvesztés változást, ha a könyv szerinti érték és a piaci érték közötti különbség meghaladja a könyv szerinti érték 10 %-át.
- A mérlegben szereplő forrásokat könyvszerinti értéken mutatjuk ki.
- Az immateriális javak és a tárgyi eszközök tervszerinti értékcsökkenését egyedileg, a várható használati idő alapján meghatározott, bruttó értékre vetített százalékos kulcsokkal, lineárisan számoljuk el. E módszer alkalmazását az indokolja, hogy a társaság tevékenységi köre az eszközök évenkénti egyenletes elhasználódását feltételezi. Az amortizáció elszámolása havonta, napra arányosan történik az üzembe helyezés napjától a kivezetés napjáig.

Alkalmazott leírási kulcsok a következők:

200 E Ft alatti immateriális javak és tárgyi eszközök	100 %
Vagyoni értékű jogok, általános szellemi termékek 200 E Ft felett	33 %
Bérelt ingatlanon végzett felújítások	6 %
Telefonhálózat kiépítése	8 %
Műszaki berendezések, gépek	14,5 %
Általános rendeltetésű számítástechnikai gépek	33 %
Egyéb gépek, berendezések-számítástechnikai gépek kivételével	14,5 %
Járművek	20 %

Állományban lévő tárgyi eszközökre tervezett leírást meghaladó, terven felüli értékcsökkenést nem számoltunk el a gazdasági évben.

- A 200 E Ft egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket aktiválásukig a beruházások között tartjuk nyilván. Használatbavételkor egy összegben kerültek leírásra.
- Költségeinket költségnemenként gyűjtjük, a közszolgáltatási és vállalkozási tevékenységek elkülönítéséhez munkaszámrendszert alkalmazunk.

3./ A számviteli alapelvek közül a folytonosság elvének is eleget téve, az eszközök és források értékelésénél alkalmazott eljárás és az adatok minősítése nem változott.

Az óvatosság elvét alkalmazzuk a céltartalék képzésnél, azaz figyelembe vesszük a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált előre látható kockázatokat és feltételezhető veszteségeket a tárgyévi eredmény meghatározása során. A céltartalékokat számítással

alátámasztott könyv szerinti értékkel vesszük fel a mérlegbe.

A lényegesség elvét egyrészt úgy érvényesítjük, hogy további részletezéssel bemutatjuk a kiegészítő mellékletben mindazokat a tételeket, amelyek a mérlegben és az eredmény kimutatásban nem kellő részletezettséggel szerepelnek, de amelyek elhagyása befolyásolhatja a beszámoló adatait felhasználók döntéseit, másrészt úgy, hogy meghatározzuk, mit minősítünk lényegesnek az ellenőrzések, önellenőrzések megállapításainál, a maradványérték meghatározásánál, a terven felüli értékcsökkenések illetve az értékvesztések elszámolásánál, visszaírásánál, a bekerülési érték módosításánál, a kivételes nagyságú vagy előfordulású tételek bemutatásánál.

Jelentősnek tekintjük a beszámolóval lezárt üzleti évekkel kapcsolatosan feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő/csökkentő – előjeltől független együttes összegét, ha az meghaladja az érintett üzleti év mérleg főösszegének 2 %-át illetve ha a mérleg főösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem tekintjük jelentősnek az immateriális javak és tárgyi eszközök hasznos élettartama végén várhatóan megtérülő értékét, és maradványértéküket nullának tekintjük, amennyiben az nem haladja meg bekerülési értékük következő mértékét:

Immateriális javak, műszaki, és egyéb berendezések, gépek: 20%

Járművek: 30%

Számítástechnikai eszközök és irodagépek: 33 %

Egyéb berendezések, felszerelések esetében: 20%, továbbá az

ingatlanoknál, az épület várható felújítási költségét

Jelentősnek tekintjük a terven felüli értékcsökkenést, ha meghaladja a bekerülési érték 30 %-át.

A bekerülési érték utólagos módosításánál jelentősnek minősítjük a bekerülési érték 10 %-át meghaladó különbözetet.

Kivételes előfordulásúnak tekintjük a legalább jelentős tulajdoni részesedés megszerzésével, értékesítésével, az így tulajdonolt társaság megszűnésével, átalakulásával, szétválásával, egyesülésével, tőkéjének leszállításával kapcsolatos tételeket. Kivételes nagyságúak és előfordulásúak az 1 Mft-ot meghaladóan, térítés nélkül átadott eszközök, elengedett követelések, valamint 1 Mft feletti piaci értékű térítés nélkül kapott eszközök, szolgáltatások és elengedett kötelezettségek.

4./ A vállalkozás vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetét tükröző mutatókat, azok számítási módját az 1. számú tábla tartalmazza.

Az összemérés során a fordulónapra vonatkozó mutatókat viszonyítottuk a társaság előző évi beszámolójában elfogadott adataihoz.

A tárgyi eszközök aránya 1,9 %-kal csökkent, emellett a forgóeszközök aránya 3 %-kal nőtt az összes eszközhöz képest. A saját tőke részaránya a forrásokban 7 %-kal csökkent, az idegen források aránya a saját tőkéhez képest pedig 26 %-kal nőtt a 2021. évi adatokhoz hasonlítva. A likviditási mutató az előző év adatához képest romlott,

mind a likvid aktívák, mind a likvid passzívák bővülése mellett.

A jövedelmezőség mutatói az előző évi veszteség után az ésszerű nyereség szintjének megfelelően alakultak.

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1./ Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének, valamint értékcsökkenési leírásának alakulását a 3. számú tábla szemlélteti:

a./ Az *immateriális javak* könyv szerinti értéke 2242 E Ft-tal csökkent a nyitó értékhez képest. Tárgyévben 191 E Ft értékű szoftver licenc bővítés történt, az időszakra elszámolt terv szerinti értékcsökkenés 1172 E Ft volt. Egy befejezetlen, 1261 E Ft értékű szoftver fejlesztést visszaadtunk partnerünknek.

b./ A *tárgyi eszközöknél* 2022. évben 3777 E Ft értékű beszerzést hajtottunk végre, aktiválásra 7384 E Ft került, amely tartalmazott 7 E Ft előző évi beszerzésű eszköz használatba vételt. Kommunikációs és informatikai fejlesztéseink 2708 E Ft-ot, a bútor cserék, és az irodai egyéb felszerelések 611 E Ft-ot tettek ki, szerszámokra és egyéb felszerelésre 458 E Ft-ot fordítottunk. Befejezetlen beruházásként, tartalékként 2 db egér maradt 4 E Ft értékben. Teljesen leírt tárgyi eszközöket 156 E Ft bruttó értékben értékesítettünk. Az üzleti év végén selejtezett tárgyi eszközök bruttó értéke 945 E Ft, nettó értéke pedig 15 E Ft volt. A beszerzés, a selejtezés, és az időszakra a tárgyi eszközökre elszámolt 9140 E Ft értékcsökkenés figyelembevételével ezen eszközcsoport könyv szerinti értéke 5378 E Ft-tal csökkent.

2./ Befektetett pénzügyi eszköz a fordulónapon nincs.

3./ A Készletek mérleg sor az Áruk eszközcsoportban kimutatott – fordulónapig még ki nem számlázott- vásárolt szolgáltatásokból áll, amely a nyitó értékhez képest 55.282 E Ft-tal nőtt.

4./ A követelések állománya 89.963 E Ft-tal csökkent a nyitó értékhez viszonyítva.

A vevőkövetelések 2878 E Ft-os csökkenése mellett az egyéb követelések is mérséklődtek 87.085 E Ft-tal.

A társaság számviteli politikájában leírtaknak megfelelően került sor a mérleg fordulónapján fennálló követelések minősítésére, piaci értékük meghatározására. További értékvesztésként ebben az évben 13 E Ft-ot számoltunk el. Visszaírás nem volt, hitelezési veszteséggel összefüggő kivezetés 3 E Ft merült fel, könyvszerinti értéket meghaladó befizetés miatt pedig 208 E Ft-tal csökkent az értékvesztés állománya.

A vevőköveteléseket az 5/a. számú tábla részletezi, az értékvesztés állomány-változása pedig az 5/b. számú táblán található.

A követelés állomány meghatározó tétele a fordulónap és a mérlegkészítés között a 2022. évi közszolgáltatásra befolyt 101.413 E Ft kompenzáció.

5./ A pénzeszközök állományának záró értéke a fordulónapon 196.788 E Ft, előző évhez képest a

növekmény 112.931 E Ft.

6./ Az aktív időbeli elhatárolások részletezése a 6. számú táblán került bemutatásra. Az elhatárolás nagyobb hányada bevétel, ezen belül a Mozaik u. 7. közüzemi elszámolásaiból adódó árbevétel. Kisebb részt képvisel a VEKOP-6.2.1-15. támogatás, amely pénzügyi teljesítésére a mérlegkészítésig nem került sor, de valószínűsíthető, hogy a társaságunk meg fogja kapni, valamint a kamatbevétel. A költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolását döntően szoftver licence-k, biztosítások, illetve a közlönyök, szakfolyóiratok előfizetési díjai teszik ki.

7./ Társaságunk csak a vevőkövetelésekre számolt el értékvesztést, más mérlegsor tekintetében nincs bemutatandó, értékeléssel kapcsolatos adat.

8./ A társaság saját tőkéje 4118 E Ft-tal nőtt. Egyes elemeinek változását a 7. számú tábla szemléleti.

A 2021. évi -6902 E Ft adózott eredményt a 2022. év nyitásakor átvettük az eredménytartalékba, a jegyzett tőke összege változatlan, megegyezik az előző év 100.000 E Ft adatával.

9./ Az adózás előtti eredmény terhére a Társaság céltartalékot képzett 2019. évben, majd 2021-ben megemelte azt egy peres eljárás miatt, amelyben II. r. alperesként érintett. Az ügy a 2022. évi mérlegkészítésig még nem zárult le, újabb érdemi információ hiányában a céltartalék változatlan.

10./ A Társaságnak hátrасorolt kötelezettsége nincs, hosszú lejáratú kötelezettsége 2022. évben egy ingatlan bérbeadással összefüggő óvadék.

11./ A rövid lejáratú kötelezettségek mérleg szerinti értéke 222.197 E Ft, amely 65.186 E Ft-tal több a nyitó állománynál. Főként a szállítók 78.968 E Ft növekményéből és az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 14.546 E Ft csökkenéséből tevődik össze. További részleteket a 8. számú táblázat tartalmaz. 2022-ben 764 E Ft folyószámlahitel merült fel, amely 2023. első banki napján megszűnt.

A szállítókkal szemben fennálló kötelezettségekből a jelentősebbeket a következő táblázatban mutatjuk be:

Azur Avis Magyarország Kft.	3 810 E Ft
BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt.	38 430 E Ft
DOWEX Kft.	28 438 E Ft
Dr. Kamarás Géza	2 290 E Ft
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.	2 841 E Ft
Fővárosi Vízművek Zrt.	1 943 E Ft
Kobold' 2003 Kft.	4 729 E Ft
LTP Group Kft.	2 704 E Ft
NHKV Zrt	2 419 E Ft
Szerencsés és Társa Kft.	6 562 E Ft
TÜV Rheinland InterCert Kft.	4 013 E Ft
URBÁN Építőipari és Szolg.Kft.	5 555 E Ft
Zen4 Park Kft	20 619 E Ft
MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. be nem érkezett számlák	37 402 E Ft

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek mérleg szerinti 51.325 E Ft összege a következőkből áll:

Állami költségvetéssel szembeni adó és járulékfizetési kötelezettség	21 705 E Ft
Munkavállalókkal szemben fennálló munkabér fizetési kötelezettség	23 045 E Ft
Részletre történő ingatlanértékesítésekkel összefüggő önkormányzati elszámolások	1 346 E Ft
Önkormányzati bérleményekkel összefüggő letétek	2 052 E Ft
Egyéb kötelezettségek	3 176 E Ft

- 12./** A passzív időbeli elhatárolások bontását és részletezését a 6. számú tábla tartalmazza. Bevétel passzív időbeli elhatárolása tavaly nem, idén 11 E Ft összegben merült fel. A költségek passzív időbeli elhatárolása 1364 E Ft-tal tér el 2021. évi adattól, amely növekmény elsősorban a rendelőkhöz kapcsolódó 1206 E Ft veszélyes hulladék és mosatási költségekből adódik. Halasztott bevételként mutatjuk ki az eszközbeszerzésre folyósított és felhasznált közfoglalkoztatási támogatás következő években, a beszerzett eszközök értékcsökkenésének arányában elszámolható összegét, valamint a térítés nélkül kapott eszközökhöz kapcsolódó, tárgyévben még el nem számolt bevételeket.
- 13./** Nincs olyan mérlegen kívüli tétel, mérlegben nem szereplő megállapodás, amely bemutatása szükséges a Társaság pénzügyi helyzetének megítéléséhez.
- 14./** Számviteli törvény által további előírt, de jelen kiegészítő mellékletben nem szereplő információ azért nem került bemutatásra, mert a Társaságnál ilyen tételek nem szerepelnek.

III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS KIEGÉSZÍTÉSE

1./ Eredménykimutatásunkat az általános részben leírtaknak megfelelően, „Összköltség eljárással” készítettük el.

Jelentős összegű hiba 2022-ben nem merült fel.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású kategóriába sorolandó tétel nem keletkezett.

A tárgyévi adózás előtti eredmény levezetését és az előző időszak adataival való egybevetését a 9. számú tábla mutatja be.

Az értékesítés nettó árbevétele 126.755 E Ft többletet mutat 2021. évhez képest. Elsősorban a közvetített szolgáltatások okozzák, közülük is az önkormányzati ingatlanok felújítása emelkedik ki a maga 119.050 E Ft összegű növekményével. A közüzemi díjak áremelkedése 14.157 E Ft-tal járult hozzá a tovább számlázott teljesítmények változásához, amelyen belül a Mozaik utcai telephely (nem közvetített szolgáltatás) a döntő. Más területek árbevételei mérsékeltek az említett hatásokat.

Az értékesítés nettó árbevételeinek tevékenységenkénti bontása a 12. sz. táblázatban kerül bemutatásra.

Az egyéb bevételek összege 728.858 E Ft. A Társaság 2022. évben is - feladatainak végrehajtása során - felmerülő költségeit döntő részben a Közzolgáltatási Szerződés (704.439 E Ft) valamint - a Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás támogatásából (7145 E Ft) - Hatósági Szerződések alapján - vissza nem térítendő támogatásként nyújtott pénzeszközökből fedezte.

Az egyéb bevételek 44.027 E Ft emelkedésében legfőképp a közzolgáltatás 41.464 E Ft-tal magasabb támogatási igénye játszott szerepet. A VEKOP 852 E Ft-tal felette, a közfoglalkoztatásra kapott pedig 665 E Ft-tal alatta maradt az előző évi támogatásnak.

A következő táblázatok bemutatják a végleges jelleggel kapott folyósított, illetve elszámolt összegeket támogatásonként.

TÁMOGATÁSOK 2022. Közfoglalkoztatás

Hatósági szerződés ügyszáma, ügyiratszám	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás, valamint a „Nyári diák munka” program támogatása	Elszámolt hónap	Támogatások alakulása forintban	
			Felhasználás	Maradvány és utalt összegek 2022.
10113/26/00531. BP-03/06/007128-17/2021.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2021.03.02 - 2022.02.28	2021. december	87 274	87 274
10113/26/00531. BP-03/06/007128-17/2021.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2021.03.02 - 2022.02.28	2022. január	536 760	536 760
10113/26/00531. BP-03/06/007128-17/2021.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2021.03.02 - 2022.02.28	2022. február	536 751	536 751
	2021.03.02 - 2022.02.28. időszaki szerződés 2022. évi forgalma összesen	-	1 160 785	1 160 785
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás előleg 2022.03.01 - 2022.08.31.		0	939 330
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. március	464 803	464 803
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. április	469 665	469 665
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. május	469 665	187 867
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás (munkaruha, védőeszköz, műk.célú anyag) 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. június	224 188	224 188
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. június	469 665	140 899
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. július	469 665	140 899
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás (foglalkoztathatósági szakvélemény) 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. augusztus	3 800	3 800
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. augusztus	469 665	469 665
	2022.03.01 - 2022.08.31. időszaki szerződés forgalma összesen		3 041 116	3 041 116
10113/05/00 BP-03/06/015750-2/2022	Nyári diák munka 2022 program	2022. július	685 714	685 714
10113/05/00 BP-03/06/015750-2/2022	Nyári diák munka 2022 program	2022. augusztus	450 000	450 000
10113/26/00553. BP-03/06/019270-1/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.09.01 - 2023.02.28.	2022. szeptember	426 000	426 000
10113/26/00553. BP-03/06/019270-1/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.09.01 - 2023.02.28.	2022. október	426 000	426 000
10113/26/00553. BP-03/06/019270-1/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.09.01 - 2023.02.28.	2022. november	396 954	396 954
10113/26/00553. BP-03/06/019270-1/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.09.01 - 2023.02.28.	2022. december	319 500	319 500
	Tárgyévben kötött szerződések összesen		5 745 284	5 745 284
Mindösszesen:			6 906 069	6 906 069
Fel nem használt támogatás			0	0

Önkormányzati kompenzáció előirányzata és pénzügyi teljesítése						
Időszak		Előirányzat (eredeti)	Előirányzat (módosított)	Utalás dátuma	Utalt összeg	Felhasználás
2021.	Augusztus	64 473 500	64 473 500	2022.01.10	64 473 500	
	Szeptember	64 473 500	64 473 500	2022.02.14	64 473 500	
	Október	64 473 500	64 473 500	2022.03.10	64 473 500	
2022.	Január	75 286 417		2022.04.21	75 286 417	
	Február	75 286 417		2022.06.08	75 286 417	
	Március	75 286 417		2022.07.12	75 286 417	
	Április	75 286 417		2022.09.07	75 286 417	
	Május	75 286 417		2022.10.17	75 286 417	
	Június	75 286 417		2022.11.10	75 286 417	
	Július	75 286 417		2022.12.01	75 286 417	
	Augusztus	75 286 417		2022.12.14	75 286 417	
	Szeptember	75 286 417		2023.02.09	75 286 417	
	Október	75 286 417		2023.02.21	75 286 417	
	November	75 286 417				
	December	75 286 417				
Összesen		1 096 857 504	193 420 500		946 284 670	897 125 238

Kompenzáció felhasználás levezetése		
2021.	Az éves beszámoló szerint számított, a 2022. évi utalásból időbeli elhatárolásként előző évre elszámolt összeg	192 686 333
2022.	Közzolgáltatás anyagköltsége	8 708 091
	Közzolgáltatás igénybevett szolgáltatásai	147 556 377
	Közzolgáltatás egyéb szolgáltatásai	8 187 156
	Közzolgáltatás bérköltsége	293 376 820
	Közzolgáltatás személyi jellegű egyéb kifizetései	25 955 411
	Közzolgáltatás bérek járulékai	34 397 555
	Eladott áruk beszerzési értéke	23 338 306
	Közvetített szolgáltatások	560 360 356
	Közzolgáltatás tárgyi eszközeinek értékcsökkenése	5 209 004
	Közzolgáltatásra jutó vállalatirányítási ktg	201 087 522
	Közzolgáltatáshoz kapcsolódó egyéb ráfordítások	3 574 943
	Közzolgáltatással összefüggő árbevétel	-583 759 852
	Közzolgáltatás egyéb bevételei (támogatás nélkül)	-23 552 784
	Egyéb tevékenység nyeresége	-4 118 011
	Ésszerű nyereség	4 118 011
		704 438 905
Felhasznált kompenzáció		897 125 238

A költségek költségnemenkénti további részletezését, s ezen belül az igénybevett szolgáltatások tételes kimutatását a 10., és a 11. számú táblák tartalmazzák.

A takarékosági intézkedések eredményeként csak a legszükségesebb kiadásokra kerülhetett sor.

Az anyagköltség esetében az energia árak testesülnek meg a költség 13.654 E Ft-tal történt megugrásában. Míg a tárgyévet megelőző 4 év átlagos éves áram felhasználása 8,5 MFt volt a Mozaik utcai épület esetében, addig 2022-ben 22,9 MFt. A gázfogyasztás főépületbeli lezárása a gáz díj 1,2 MFt csökkenését hozta, ugyanakkor szerepet játszott az áram költség szintjében.

Az igénybevett szolgáltatásokban +20.488 E Ft változás következett be a két gazdasági év között. Lényegesebb növelő tényezők voltak

- a Mozaik utcai nem halasztható karbantartások (érintésvédelem 4 MFt, tornacsarnok 1 MFt, a villamos hálózat fokozott terhelése miatt 1,7 MFt),
- a bérleti díjak (3 MFt, a szállítók díjemelései, plusz egy gépkocsi bérlet az értékesített régi, elöregedett jármű helyett),
- a játszótéri eszközök ellenőrzése (4 MFt),
- az informatikai szolgáltatások (4,6 MFt, az infláció, az új biztonsági szoftver éves díja, a Zimbra újratelepítése)
- a biztonsági szolgáltatásokon belül a rendelők őrzése, távfelügyelete (2,3 MFt)
- a már nem halasztható telekrendezések (5,8 MFt).

Az előző évnél kevesebbet fordítottunk azonban takarításra (8,9 MFt) és értékbecslésre (3 MFt).

Az egyéb szolgáltatások nem módosultak jelentősen (+303 E Ft). A bankolás és biztosítás többbe került 489 E Ft-tal, de a hatósági díjakban jelentkező megtakarítás ezt mérsékelte.

A közvetített közüzemi (eladott áruk, -2 MFt) csoportba tartozó víz és áram kevesebb lett, a gáz több, azonban ezek hullámzást mutatnak más évek között is. Ezen kívül a bérlet kötelezettsége a szerződéskötés a szolgáltatókkal, vagyis az üres lakások, helyiségek esetében ilyen költségek nem merülnek fel.

A közvetített szolgáltatások ráfordításainak 118.541 E Ft növekedésében elsősorban az árbevételeknél már említett felújítás fellendülése játszott főszerepet. A másik megemlíthető ráfordítás az a távhő, mivel ez az üres bérleményeket is érintő közüzem, amely 7286 E Ft-tal alakult a tavalyi felett. A csoportba sorolt többi szolgáltatás (pl szennyvíz, szemét, karbantartás) összege kevéssel a 2021. évi ráfordítás alatt maradt.

A személyi jellegű ráfordítások 30.657 E Ft-tal meghaladják az előző évet, azonban így sem érik el a három évvel ezelőtti szintet. A növekmény bérköltségből adódik (+9,3%), a személyi jellegű egyéb kifizetések (-10,8%) és bérjárulékok (-0,7%) kisebb mértékű csökkenése mellett.

A nem feltétlenül szükséges beruházásokat 2022-ben is elhalasztottuk, ez tükröződik az értékcsökkenési leírások előző événél 5238 E Ft-tal alacsonyabb összegében.

A 2022. évi értékcsökkenés részletezése:

Megnevezés	Terv szerinti értékcsökkenés leírás					Terven felüli értékcsökkenés	
	Lineáris	Degresszív	Teljesítmény arányos	Egy-összegű	Összesen	leírás	visszaírás
Vagyoni értékű jogok	1 149	0	0	23	1 172	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanok	525	0	0	0	525	0	0
Műszaki berendezések, járművek	797	0	0	457	1 254	0	0
Egyéb berendezések, járművek	4 704	0	0	2 657	7 361	0	0
Értékcsökkenés összesen:	7 175	0	0	3 137	10 312	0	0

Az egyéb ráfordítások -16.518 E Ft változása mögött főként olyan, nem rendszeresen előforduló események állnak, amelyek 2022-ben nem, vagy nem olyan nagyságrendben jelentek meg, mint előző évben. 2021-ben szükségessé vált a korábban képzett céltartalék 17.760 E Ft-tal való kiegészítése egy peres eljárás kedvezőtlen fordulata miatt, azonban most nem került sor céltartalék képzésre. A többi, kisebb jelentőségű elem (kártérítés, kötbér, késedelmi kamat, értékvesztés, követelés leírás, iparűzési adó, súlyadó, stb.) változása együttesen +1241 E Ft-tal befolyásolta a ráfordításcsoportot.

A pénzügyi műveletek 11 E Ft bevétele pénzügyintézetek által fizetett kamat bevételekből áll, csekély, 2 E Ft növekmény keletkezett.

A társaság 2022. évi adózás előtti eredménye 4160 E Ft nyereség, adózott eredménye 4118 E Ft, társasági adó fizetési kötelezettsége 42 E Ft. Közhasznú nonprofit gazdasági társaságként nem kell alkalmazni a jövedelem-minimum szerinti adózás előírásait.

- 2./ A költségek, ráfordítások, bevételek és az eredmény tevékenységenkénti alakulását a 12. számú tábla szemlélteti.
- 3./ Az adózott eredmény levezetését, az adóalapot csökkentő és növelő tételek részletezését, a társasági adó számítását a 13/a., és a 13/b. számú táblák tartalmazzák.
A 13/c. számú táblán mutatjuk be az alkalmazott értékelési eljárások adóalapot csökkentő, vagy növelő hatását.

IV. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1./ A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszámát, bérköltségét, személyi jellegű egyéb kifizetéseit és bérjárulékait a 14. számú tábla szemlélteti állománycsoportonkénti, illetve jogcímenkénti bontásban.

2./ Az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok értéke a társaság mérlegében nem szerepel. A lakás és nem lakás célú helyiségek üzemeltetési tevékenységéhez kapcsolódóan - tájékoztató jelleggel - a 15. számú táblán adunk számot a kezelt bérlemények számáról és minőségi összetételéről.

3./ A társaságnál a vezető tisztségviselőknek, a felügyelő bizottság tagjainak tevékenységükért az üzleti év után járó járandósága (E Ft-ban):

	2022.		
	Járandóságok	Közteher	Előlegek, kölcsönök, garanciák
Vezető tisztségviselők	22.593 E Ft	2.978 E Ft	-
Felügyelő Bizottság (3 fő)	3.960 E Ft	372 E Ft	-

A vezető tisztségviselők és a Felügyelő Bizottsági tagok részére kölcsön folyósítás, előleg nyújtás, nevükben garancia vállalás a Társaság részéről nem történt. A gazdasági társaság korábbi vezető tisztségviselőivel, igazgatósági- és felügyelő bizottsági tagjaival szemben kötelezettség nem merült fel.

4./ A társaság üzleti évről szóló beszámoló könyvvizsgálatát végző BALLA AUDIT Könyvvizsgáló és Könyvelő Kft. tárgyevi beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díja bruttó 2.286.000 Ft. Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat, adótanácsadást és egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat külön díjazás ellenében nem végzett részünkre.

5./ A társaság nem rendelkezik veszélyes hulladékokkal és környezetre káros anyagokkal. A beszámolójában nem kerül kimutatásra környezetvédelmi kötelezettség és nem kerül sor céltartalék képzésre a környezet védelmét szolgáló jövőbeni kötelezettségek fedezetére.

6./ Az üzleti évben határidős ügyleteket nem bonyolítottunk.

7./ Megrendelővel kötött, a megrendelő által meghatározott jellemzőkkel rendelkező termék vagy szolgáltatás létrehozására és értékesítésére vonatkozó szerződése a Társaságnak nincs, szerződés elszámolási egységére vonatkozó tételeket nem számoltunk el.

8./ A Társaságnál mérlegkészítésig adóhatósági ellenőrzés nem indult.

2022. január 11. napján érkezett Társaságunkhoz az Állami Számvevőszék EL-3501-001/2021. iktatószámú levele. Az ÁSZ 2022. első félévi ellenőrzési terve alapján „A többségi állami és önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok integritásának monitoring típusú ellenőrzést” készített elő, melyben Társaságunknak is adatszolgáltatási kötelezettsége keletkezett. A kért számviteli, javadalmazási szabályzatok, kontrollrendszerhez kapcsolódó eljárásrendek, és jogszabály által elő nem írt egyéb szabályzatok feltöltésére 2022. február hónapban került sor. 2022. május 13-i keltezésű figyelemfelhívó levélben jelezte az ÁSZ, hogy az ellenőrzés egy hiányosságot tárt fel a pénzkezelési szabályzatban, mivel nem határoztuk meg pontosan a készpénzállományt érintő pénzmozgások jogcímeit és eljárási rendjét. Másrészt az integritás kontroll fejlesztését is szükségesnek tartotta, kiemelve a vezető tisztségviselők és közvetlen hozzátartozójuk összeférhetetlenségére vonatkozó szabályozás fontosságát. Intézkedési tervünket 2022. június 1-jén megküldtük az ÁSZ részére, a pénzkezelési szabályzatot módosítottuk, a vezető tisztségviselőkre és közvetlen hozzátartozójukra vonatkozó összeférhetetlenségi szabályozást kialakítottuk.

2021. november 2. és 2022. január 17. között Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Belső Ellenőrzési Irodája - 2020. évre vonatkozóan - az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérbeadásából származó bevételek alapbizonylataival, nyilvántartások kialakításával és pénzügyi elszámolásával kapcsolatos vizsgálatot folytatott le. Az ellenőrzési jelentés megállapításai alapján aktualizáltuk a Követeléskezelési szabályzatot, valamint bővítettük a havi pénzügyi elszámolás struktúráját.

9./ A „Széchenyi 2020” pályázatok keretében 2016. március 3-án jelent meg a „Leromlott településrészen élő alacsony státuszú lakosság életkörülményeinek javítása, társadalmi és fizikai rehabilitációja Budapesten” című, VEKOP-6.2.1-15. számú pályázati felhívás, amelyen Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata „Szociális városrehabilitáció megvalósítása Békásmegyeren” címmel indult.

A támogatási szerződés 2018. október 3-án került megkötésre. A projekt konzorciumi formában valósul meg. A konzorcium tagja Társaságunk is, 46 lakás felújításának lebonyolításában vettünk részt, a lakók átmeneti ki- és beköltöztetésében, műszaki ellenőrzésben és műszaki szakértői feladatokban. Utófinanszírozás keretében 27.217.948Ft kiadással számolhattunk.

2020. nyár végére készültek el a részletes kiviteli tervek, amelyek jelentősen meghaladták a rendelkezésre álló támogatás összegét. A 2020. októberében lefolytatott részben feltételes közbeszerzési eljárás eredménytelenül zárult. A műszaki tartalom felülvizsgálatát követően az új közbeszerzési eljárás 2020. decemberben indult, a kivitelezővel a szerződéskötésre 2021. márciusban került sor.

2021. augusztusban hat lakás elkészült és újabb öt bérlőt helyeztünk át átmeneti lakásba. A harmadik ütemre 2021. októberben került sor, 5-5 vissza- és kiköltöztetéssel, majd 2021. decemberében zajlott a negyedik ütem, amellyel így 2021-ben összesen 16 lakás felújítása fejeződött be.

2022. január – márciusra esett már az ötödik forduló, a hatodik áprilistól májusig zajlott, mindegyik 5-5 ki- és beköltözéssel. A hetedik és nyolcadik ütem júniustól indult és szeptemberben a két utolsó lakást is birtokba vehették a bérlők. 2022-ben összesen 19 lakás felújítására került sor, így a teljes projektben 35 család élvezhette tisztább és korszerűbb lakását.

A 2021. évi időszakban felmerült költségekre kapott támogatás lehívására 2022. májusában került sor, a 2022. évi teljesítésekre pedig 2022. decemberében érkezett meg a folyósított összeg nagy része. A záró elszámolás 2023. március végén történt.

Támogatás szerződés szerinti összege			27 217 948 Ft
2021.	Szakmai megvalósításhoz kapcsolódó személyi jellegű ráfordítás	munkabér	9 048 700 Ft
		szociális hozzájárulási adó	1 321 704 Ft
	Szakmai megvalósításhoz kapcsolódó szolgáltatások költségei	tehergépkocsi bérlet költöztetéshez	731 520 Ft
		sitt és szemét szállítás	487 680 Ft
	Összes költség		
2022.	Szakmai megvalósításhoz kapcsolódó személyi jellegű ráfordítás	munkabér	9 888 300 Ft
		szociális hozzájárulási adó	1 285 478 Ft
	Szakmai megvalósításhoz kapcsolódó szolgáltatások költségei	tehergépkocsi bérlet költöztetéshez	833 120 Ft
		sitt és szemét szállítás	434 340 Ft
	Összes költség		
2021. és 2022. évi támogatott költségek összesen			24 030 842 Ft
Szerződésből az ÖVNZrt által fel nem használt, átcsoportosított			3 187 106 Ft
Pénzügyi teljesítés			2022.05.12 11 589 604 Ft
Pénzügyi teljesítés			2022.12.02 12 400 147 Ft
Mérlegkészítésig teljesített pénzösszeg összesen:			23 989 751 Ft
Valószínűsíthető folyósítás mérlegkészítést követően			41 091 Ft

10./ A tulajdonos, az eredmény eredménytartálékba helyezéséről dönt.

11./ Az éves beszámoló megtekinthető a társaság székhelyén, vagy interneten az ovzrt.hu honlapon.

Budapest, 2023.05.08.


Dr. Kirchhof Attila
a vállalkozás vezetője
/ képviselője /

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

E Ft

A mutató		Értéke	
megnevezése	számítása	2021.	2022.
<u>Vagyoni mutatók</u>			
1. Tárgyi eszközök aránya	<u>Tárgyi eszközök értéke</u> Összes eszköz értéke	$\frac{22\,988}{425\,719} = 5,4\%$	$\frac{17\,610}{496\,256} = 3,5\%$
2. Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök értéke</u> Összes eszköz értéke	$\frac{380\,937}{425\,719} = 89,5\%$	$\frac{459\,187}{496\,256} = 92,5\%$
3. Tőkeellátottság	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	$\frac{235\,889}{425\,719} = 55,4\%$	$\frac{240\,007}{496\,256} = 48,4\%$
4. Források aránya	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	$\frac{158\,901}{235\,889} = 67,4\%$	$\frac{224\,087}{240\,007} = 93,4\%$
<u>Pénzügyi mutató</u>			
5. Likviditás	<u>Likvid aktívák</u> Likvid passzívák	$\frac{380\,937}{157\,011} = 242,6\%$	$\frac{459\,187}{222\,197} = 206,7\%$
<u>Jövedelmezőségi mutatók</u>			
6. Bevételearányos jövedelmezőség	<u>Adózás előtti eredmény</u> Nettó ár.b.+egyéb, pü-i, bevétele	$\frac{-6\,781}{1\,281\,477} = -0,5\%$	$\frac{4\,160}{1\,452\,261} = 0,3\%$
7. Eszközarányos jövedelmezőség	<u>Adózás előtti eredmény</u> Összes eszköz értéke	$\frac{-6\,781}{425\,719} = -1,6\%$	$\frac{4\,160}{496\,256} = 0,8\%$
8. Vagyonarányos jövedelmezőség	<u>Adózás előtti eredmény</u> Saját tőke	$\frac{-6\,781}{235\,889} = -2,9\%$	$\frac{4\,160}{240\,007} = 1,7\%$
9. Létszámarányos jövedelmezőség (E Ft/fő)	<u>Adózás előtti eredmény</u> Létszám	$\frac{-6\,781}{88,4} = -76,7$	$\frac{4\,160}{82,6} = 50,4$

Cash flow-kimutatás

MEGNEVEZÉS	2021.	2022.
I. Működési Cash Flow (1-13. sorok)	-120 123	115 155
1.a. Adózás előtti eredmény (±)	-6 781	4 160
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	477 089	620 986
1.b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-787	-617
1. Korigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	-7 568	3 543
2. Elszámolt amortizáció (+)	15 550	10 312
3. Elszámolt értékvesztés (+) és visszairás (-)	357	35
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (±)	17 760	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (±)	-53	-363
6. Szállítói kötelezettség változása (±)	-18 280	80 228
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (±)	-11 625	-14 546
8. Passzív időbeli elhatárolások változása (±)	-1 004	1 233
9. Vevőkövetelés változása (±)	2 627	2 858
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-171 207	31 803
11. Aktív időbeli elhatárolások változása (±)	53 441	94
12. Fizetett adó (nyereség után) (-)	-121	-42
13. Fizetett osztalék, részesedés (-)	0	0
II. Befektetési cash flow (14-18. sorok)	-2 001	-2 988
14. Befektetett eszközök beszerzése (-)	-2 054	-3 351
15. Befektetett eszközök eladása (+)	53	363
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)	1 890	764
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)		
21. Hitel és kölcsön felvétele (+)	1 890	764
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) +	-120 234	112 931
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése +		
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	-120 234	112 931

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök állományának alakulása
2022.

E Ft

Tétel megnevezése	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jog bruttó értéke	19 475	191		0	19 666
Szellemi termék bruttó értéke	43 631	0		1 261	42 370
Ingatlanok bruttó értéke	8 750	0			8 750
Műszaki berendezések, járművek bruttó értéke	8 405	458		394	8 469
Egyéb berendezések, járművek bruttó értéke	87 007	3 327		708	89 626
Beruházások, beruházásra adott előlegek	11	3 777		3 784	4
Bruttó érték összesen:	167 279	7 753	0	6 147	168 885
Vagyoni értékű jog értékcsökkenése	18 319	1 172		0	19 491
Szellemi termék értékcsökkenése	42 370	0		0	42 370
Ingatlanok értékcsökkenése	2 922	525		0	3 447
Műszaki berendezések, járművek értékcsökkenése	6 718	1 254		381	7 591
Egyéb berendezések, járművek értékcsökkenése	71 545	7 361		705	78 201
Értékcsökkenés összesen:	141 874	10 312	0	1 086	151 100
Vagyoni értékű jog nettó értéke	1 156	-981	0	0	175
Szellemi termék nettó értéke	1 261	0	0	1 261	0
Ingatlanok nettó értéke	5 828	-525	0	0	5 303
Műszaki berendezések, járművek nettó értéke	1 687	-796	0	13	878
Egyéb berendezések, járművek nettó értéke	15 462	-4 034	0	3	11 425
Beruházások, beruházásra adott előlegek	11	3 777	0	3 784	4
Nettó összesen:	25 405	-2 559	0	5 061	17 785

Készletek alakulása

2022.

E Ft

Készletekkel kapcsolatos adatok	Anyag készletek	Áruk
Nyitó készlet	-	57 843
<u>Növekedések:</u>		
- beszerzések	-	638 980
- értékvesztés visszaírása	-	-
- leltár többlet	-	-
- évvégi átsorolások	-	-
- készletekre adott előlegek	-	-
<u>Csökkenések:</u>		
- továbbszámlázás	-	583 698
- kislejtezések	-	-
- értékvesztés elszámolása	-	-
- leltár hiány	-	-
- évvégi átsorolások	-	-
Záró készlet	-	113 125

**Követelések áruszállításból és
szolgáltatásból**

E Ft

Megnevezés	2021.			2022.		
	Önkorm részére végzett szolgáltatá s	Egyéb vevők	Vevők összesen	Önkorm részére végzett szolgáltat ás	Egyéb vevők	Vevők összesen
1. Bekerülési érték	0	15 149	15 149	0	12 073	12 073
Ebből:						
- határidőn belüli	0	13 401	13 401	0	9 194	9 194
- határidőn túli						
= 90 napon belüli	0	1 021	1 021	0	1 753	1 753
= 91-180 napos	0	5	5	0	649	649
= 181-365 napos	0	69	69	0	98	98
= 365 napon túli	0	44	44	0	47	47
- peresített követelések	0	609	609	0	332	332
2. Értékvesztés záró állománya	0	401	401	0	203	203
3. Követelések fordulónapi értékelésének árfolyam különbözetei	0	0	0	0	0	0
4. Záró könyvszerinti érték	0	14 748	14 748	0	11 870	11 870

Követelések elszámolt
értékvesztésének állományváltozása
2022.

E Ft

Megnevezés	Önkormányzat részére végzett szolgáltatások	Egyéb vevők	Vevők összesen
Tárgyidőszaki nyitó állomány	0	401	401
Növekedés			
- tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	13	13
- egyéb növekedés (kerek)	0	0	0
Csökkenés			
- tárgyévi visszaírások	0	0	0
- hitelezési veszteségként történt elszámolás	0	3	3
- egyéb bevételként történt elszámolás	0	208	208
- egyéb csökkenés (kerek)	0	0	0
Tárgyidőszaki záró állomány	0	203	203

Időbeli elhatárolások bemutatása

E Ft

Aktív időbeli elhatárolások alakulása	2021.	2022.
<u>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</u>	<u>11 966</u>	<u>10 524</u>
Kamatbevétel	0	4
Árbevétel	376	10 479
VEKOP-6.2.1-15. támogatás	11 590	41
<u>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</u>	<u>7 411</u>	<u>8 760</u>
Előfizetések (adó, jog, bér, céginfó)	1 111	1 248
Internet, telefon előfizetés	106	111
Áram	0	0
Gázdíj	194	252
Vízdíj	39	39
Csatornadíj	0	62
Gépjármű biztosítások	223	127
Egyéb biztosítások	759	945
Képzési díjak	37	0
Hirdetés, postafiók, regisztráció	440	446
Takarnet digitális igazolvány	54	20
Szoftver licencek, program követések	4 448	5 510
<u>Halasztott ráfordítások</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Összesen:	19 377	19 284

E Ft

Passzív időbeli elhatárolások alakulása	2021.	2022.
<u>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</u>	<u>0</u>	<u>11</u>
Továbbhárított távközl. árbevétel előfizetés	0	11
<u>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</u>	<u>743</u>	<u>2 107</u>
Könyvizsgálati díj	699	900
Munkabajárás költségtérítés	13	0
Csatorna	30	0
Veszélyes hulladék (rendelő)	0	519
Mosás (rendelő)	0	687
Bankköltség	1	1
<u>Halasztott bevételek</u>	<u>1 276</u>	<u>1 134</u>
Térítésmentesen kapott eszköz halasztott bev.	173	357
Fejlesztési támogatás halasztott bevétele	1 103	777
Összesen:	2 019	3 252

Kiegészítő tábla

7. sz. tábla

Saját tőke változásai

2022.

E Ft

MEGNEVEZÉS	Jegyzett tőke	Tőketar- talék	Eredmény- tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN
1. Nyitó érték	100 000	0	142 791	0	-6 902	235 889
<u>2. Növekedés</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>11 020</u>	<u>11 020</u>
- előző évi eredmény	0	0	0	0	6 902	6 902
- előző év önrevíziója	0	0	0	0	0	0
- tárgyévi eredmény	0	0	0	0	4 118	4 118
- kerekítési különbözet	0	0	0	0	0	0
<u>3. Csökkenés</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6 902</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6 902</u>
- előző évi eredmény	0	0	6 902	0	0	6 902
- tárgyévi eredmény	0	0	0	0	0	0
- kerekítési különbözet	0	0	0	0	0	0
4. Záró érték	100 000	0	135 889	0	4 118	240 007

Rövidlejáratú kötelezettségek
2022.

E Ft

Megnevezés	Vevőktől kapott előlegek	Rövid lejáratú hitelek	Kötelezettség áruszáll-ból és szolg.-ból	Rövid lejáratú köt. kapcsolt vállalkozással szemben	Egyéb rövid lejáratú köte- lezettség	Rövid lejáratú kötelezettség ÖSSZESEN
1. Rövidlejáratú kötelezettségek fordulónapi könyv szerinti értéke	0	764	170 109	-	51 324	222 197
2. Hosszúlej. kötelezettségekből átsorolt következő évben visszafizetendő összegek	-	-	-	-	0	0
3. Átértékelésből származó (devizák) fizetési kötelezettség növekedése	-	-	-	-	-	-
4. Fordulónapon elszámolt elengedett kötelezettségek	-	-	-	-	-	-
5. Rövidlejáratú kötelezettségek mérlegtételekkel egyező értéke	0	764	170 109	-	51 324	222 197
6. Zálogjoggal biztosított rövidlej. kötelezettségek értéke - fizetési határidő -	-	-	-	-	-	-
7. Váltótartozással kiváltott kötelezettség összege és lejárat	-	-	-	-	-	-
8. Rövidlejáratú kötelezettségekből mérlegben nem szereplő, de a következő évben (években) jelentkező <u>tételek összegei és időpontjai</u>	-	-	-	-	-	-

Az eredménykimutatás tételeinek összehasonlítása

E Ft

A tétel megnevezése	2021.	2022.	Változás
Értékesítés nettó árbevétele	596 637	723 392	126 755
Egyéb bevételek	684 831	728 858	44 027
Anyagköltség	30 655	44 309	13 654
Igénybe vett szolgáltatások értéke	244 721	265 209	20 488
Egyéb szolgáltatások értéke	13 902	14 205	303
Eladott áruk beszerzési értéke	25 382	23 338	-2 044
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	441 819	560 360	118 541
Anyagjellegű ráfordítások	756 479	907 421	150 942
Béreköltség	390 214	426 470	36 256
Személyi jellegű egyéb kifizetések	47 804	42 619	-5 185
Bérfelárak	57 718	57 304	-414
Személyi jellegű ráfordítások	495 736	526 393	30 657
Értékcsökkenési leírás	15 550	10 312	-5 238
Egyéb ráfordítások	20 493	3 975	-16 518
ebből: értékvesztés	232	13	-219
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-6 790	4 149	10 939
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	9	11	2
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
Pénzügyi műveletek bevételei	9	11	2
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	9	11	2
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-6 781	4 160	10 941
Adófizetési kötelezettség	121	42	-79
ADÓZOTT EREDMÉNY	-6 902	4 118	11 020

Költségek költségnemenkénti részletezése

E Ft

M E G N E V E Z É S	2021.	2022.
<u>Anyagjellegű költségek</u>	<u>289 278</u>	<u>323 723</u>
Anyagköltség	30 655	44 309
Igénybevett szolgáltatások	244 721	265 209
Egyéb szolgáltatások	13 902	14 205
Bankköltségek	3 017	3 303
Hatósági díjak	7 351	7 165
Biztosítási díjak	3 534	3 737
<u>Személyi jellegű költségek</u>	<u>495 736</u>	<u>526 393</u>
Bérek	390 214	426 470
Személyi jellegű egyéb kifizetések	47 804	42 619
Választott tisztségviselők tiszteletdíja	3 960	3 960
Béren kívüli juttatások (cafeteria cég szja-val)	30 918	27 667
Utiköltség térítés	1 932	1 770
Végkielégítés	0	0
Munkaruha, védőruha	1 378	1 175
Betegszabadság és 1/3 TP	5 699	4 366
Foglalkozási egészségügyi szolg.	863	658
Segély	600	900
Biztosítási díjak	282	296
Egyéb fel nem sorolt szem. jell. kif.	2 172	1 827
Bérrárlások	57 718	57 304
Szociális hozzájárulási adó	51 922	50 281
Kifizetést terhelő TB járulék	0	3
Rehabilitációs hozzájárulás	5 796	7 020
<u>Értékcsökkenési leírás</u>	<u>15 550</u>	<u>10 312</u>
Befektetett eszk. terv szerinti écs.	13 608	7 183
Értékhatár alatti tárgyi eszk. écs.	1 942	3 129
<u>Aktivált saját teljesítmény értéke</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ö S S Z E S E N	800 564	860 428

Igénybevett szolgáltatások

E Ft

MEGNEVEZÉS	2021.	2022.
Karbantartási, javítási szolgáltatások	7 751	17 058
Köztisztasági díj	1 680	2 346
Takarítás	30 955	22 042
Féregirtás, fertőtlenítés, lomtalan., kertészeti munkák	30 998	31 836
Szemétszállítás, tartály tisztítás	5 099	5 960
Távfűtés	0	0
Fuvardíj, szállítási, rakodási költség	0	32
BKV bérlet munkakörhöz, taxi költség, jegy	2 130	2 037
Parkolási díjak	40	82
Folyóiratok előfizetése, szakkönyvek	1 653	1 845
Más szervezetnek fizetett oktatás, szakképzés	669	457
Bérleti és használati díjak	75 093	78 169
Hirdetési, közzétételi díjak, reklám költség	1 018	2 099
Más szervek részére fiz. szakértői és tiszteletdíj	6 565	10 097
Jogi személyeknek fizetett tagsági díjak	113	113
Jogtanácsosi díj megbízás alapján	27 864	28 079
Számítástechnikával kapcs. szolgáltatások	16 039	20 623
Biztonsági őrszolgálat	2 726	5 108
Postai szolgáltatások	9 645	9 982
Telefon költség	6 289	6 196
Értékbecslés, telekalakítás, földmérés, vázrajz	7 700	4 646
Tűzvédelem és munkavédelem	6 058	6 126
Iskolaszövetkezeti szolgáltatás	1 650	1 295
Telekrendezések	0	5 815
Iratanyag digitalizálás	0	0
Egyéb, ki nem emelt igénybevett szolgáltatás	2 986	3 166
ÖSSZESEN:	244 721	265 209

Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. Tevékenységenkénti elszámolás 2022.12.31.		Közzolgáltatási tevékenység										Vállalkozási tevékenység			Közfoglalkoztatás Diák VEKOP	Társasági működési költségek	
		Ingatlankezelés							Követelés kezelés	Műszaki tevékenység, karb és felúj lebonyolítása Gyorszolgálat	Közzolgáltatást támogató tevékenységek	TH közös képviselése	Mozaik u. 7. üzemeltetése	Egyéb különf. tev. (külső műszaki is)			
		Lakások kezelése	Helyiség (Szőlőkert is) kezelése	Nyugdíjas- házak kezelése	Szoc, okt, kult, sport ingatlanok kezelése	Eü ingatlanok kezelése	Föld-területek és belterületi telek- ingatlanok kezelése	Onk. ingatlanok értéke-sítése									
																	A711
Összesen		A711		A712		A7131	A7132	A714	A715	A721	A731	A751	A761	A762	A769	A771-773	A781
Anyagjellegű ráfordítások	907 421	199 902	64 056	187 472	59 650	146 688	19 459	6 112	24 687	4 628	32 477	5 571	65 088	3 047	3 019	85 565	
Anyagköltség	44 309	1 758	350	2 241	16	0	90	119	1 093	797	1 790	171	18 745	507	454	16 178	
Igénybevett szolgáltatások költségei	265 209	23 674	4 075	7 219	22 320	6 175	19 260	5 488	23 329	3 202	30 415	4 784	46 343	610	2 400	65 915	
Egyéb szolgáltatások	14 205	5 008	1 076	0	158	0	109	505	265	629	272	616	0	1 930	165	3 472	
Eladott áruk beszerzési értéke	23 338	8 257	6 291	3 818	0	4 972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eladott szolgáltatások értéke	560 360	161 205	52 264	174 194	37 156	135 541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Személyi jellegű ráfordítások:	526 393	121 057	29 892	29 715	0	2 044	6 258	11 924	31 519	58 012	43 780	38 431	2 583	0	19 529	131 649	
Bérek	426 470	98 836	25 472	24 852	0	1 875	5 046	9 673	26 198	48 560	35 350	31 761	2 035	0	17 515	99 297	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	42 619	9 970	1 369	2 663	0	0	520	902	2 368	3 568	4 297	3 101	512	0	299	13 050	
Bérfeladások	57 304	12 251	3 051	2 200	0	169	692	1 349	2 953	5 884	4 133	3 569	36	0	1 715	19 302	
Értéksökkenési leírás:	10 312	0	15	0	0	0	0	0	0	91	4 777	79	0	0	326	5 024	
Társasági működési költség felosztása tevékenységekre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	201 088	18 222	2 603	325	0	-222 238	
Tevékenységenkénti költségek összesen	1 444 126	320 959	93 963	217 187	59 650	148 732	25 717	18 036	56 206	62 731	282 122	62 303	70 274	3 372	22 874	0	
Egyéb ráfordítások	3 975	1 861	3	0	0	0	0	0	0	42	1 555	164	190	35	9	116	
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Felosztott ráfordítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105	9	1	1	0	-116	
Költségek_ráfordítások mindösszesen	1 448 101	322 820	93 966	217 187	59 650	148 732	25 717	18 036	56 206	62 773	283 782	62 476	70 465	3 408	22 883	0	
Értékesítés nettó árbevétele	723 392	169 462	58 555	178 012	37 156	140 513	0	63	0	0	0	62 031	71 952	5 648	0	0	
Egyéb bevételek	728 858	153 358	35 411	39 175	22 494	8 219	25 717	17 973	56 206	62 773	283 111	298	0	508	22 883	732	
ebből Közzolgáltatás ellenértékére kapott támogatás	704 439	151 828	35 411	38 937	22 494	8 219	25 717	17 973	55 514	62 614	282 435	0	0	0	3 297	0	
Pénzügyi műveletek bevételei	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	10	
Felosztott bevételek	0										671	61	9	1	0	-742	
ÁRBEVÉTELEK ÉS BEVÉTELEK MINDÖSSZESEN	1 452 261	322 820	93 966	217 187	59 650	148 732	25 717	18 036	56 206	62 773	283 782	62 390	71 961	6 158	22 883	0	
Adózás előtti eredmény	4 160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-86	1 496	2 750	0	0	
Adófizetési kötelezettség	42											18	22	2			
Adózott eredmény	4 118											-104	1 474	2 748			

Adózott eredmény levezetése

E Ft

MEGNEVEZÉS	2021.	2022.
1. Adózás előtti eredmény	- 6 781	4 160
2. Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek összesen	15 555	10 379
3. Adózás előtti eredményt növelő jogcímek összesen	33 643	10 340
4. Adóalap összesen, vagy a jövedelem- (nyereség-) minimum	11 307 -	4 121 -
5. Társasági adó - tárgyévi - előző évek	1 018 -	371 -
6. Adómentesség	- 897	- 329
7. Adókedvezmények	-	-
8. Visszatartott adó	-	-
9. Az adókötelezettség összege	121	42
10. ADÓZOTT EREDMÉNY	- 6 902	4 118

Adózás előtti eredményt csökkentő, növelő jogcímek

E Ft

Megnevezés	2021.	2022.
Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek		
Korábbi évek elhatárolt vesztesége	0	0
Várható kötelezettségekre képzett céltartalék feloldás	0	0
Az adótörvény szerinti figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege, továbbá az eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték meghatározott része	15 550	10 327
Behajthatatlanná vált követelés leírásakor a korábbi adóévekben adóalap növelő tételként elszámolt értékvesztés összege, valamint a követelés átruházásakor, kiegyenlítésekor, beszámításakor elszámolható összeg, az adóévben visszaírt értékvesztés	5	52
Előző éveket érintő, nem jelentős bevétel növekedés, költség ill. ráfordítás csökkenés	0	0
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNYT CSÖKKENTŐ JOGCÍMEK ÖSSZESEN:	15 555	10 379
Adózás előtti eredményt növelő jogcímek		
Várható kötelezettségekre képzett céltartalék növeléseként adóévben ráfordításként elszámolt összeg	17 760	0
A számviteli törvény szerint az adóévben terv szerinti értékcsökkenési leírásként és terven felüli értékcsökkenésként elszámolt összeg, valamint az állományból kivezetett tárgyi eszköz, immateriális jószág könyv szerinti értéke	15 550	10 327
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások összege	101	0
Jogerős határozatban megállapított bírság, továbbá az adózás rendjéről, továbbá a társadalombiztosításról szóló törvények szerinti jogkövetkezményekből adódó kötelezettség ráfordításként elszámolt összege, kivéve, ha önellenőrzéshez kapcsolódik	0	0
Az adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege	232	13
Előző éveket érintő, nem jelentős költség ill. ráfordítás növekedés	0	0
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNYT NÖVELŐ JOGCÍMEK ÖSSZESEN:	33 643	10 340
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	596 637	723 392
Egyéb bevételek (tárgyévi)	684 831	728 858
Pénzügyi műveletek bevételei	9	11
Bevételek összesen	1 281 477	1 452 261
Közhasznú tevékenység bevételei	1 129 110	1 288 199
Közhasznú tevékenység bevételeinek aránya	88,11%	88,70%
Közhasznú tevékenység adókedvezménye	897	42

Az alkalmazott értékelési eljárások hatása a társasági adó alapjára
2022.

E Ft

Megnevezés	Az adó alapját		Összhatás
	növelő	csökkentő	
1. Immateriális javak			
- terv szerinti é.cs.	1 172	1 172	-
- terven felüli é.cs.	-	-	-
2. Tárgyi eszközök			
- terv szerinti é.cs.	9 140	9 140	-
- terven felüli é.cs.	-	-	-
3. Befektetett pénzügyi eszközök fordulónapra elszámolt értékvesztése	-	-	-
4. Készletek (anyagok, áruk és saját termelésű készletek) értékvesztése	-	-	-
5. Az adóévben követelésre elszámolt értékvesztés és a visszaírt ill. kivezetett értékvesztés	13	52	-39
6. Behajthatatlan követelésnek nem minősülő adóévben elengedett, bíróság előtt nem érv követelés	-	-	-
ÖSSZESEN :	10 325	10 364	-39

Foglalkoztatottak létszáma és javadalmazása									
Állomány csoport	Átlagos állományi létszám (fő)			Bérköltség (Eft)			Személyi jell. egyéb kifizetés (Eft)		
	2021.	2022.	Index az előző id. %-ában	2021.	2022.	Index az előző id. %-ában	2021.	2022.	Index az előző id. %-ában
Fizikai foglalkozásúak (TM, NT, NY)	17,4	15,1	86,8	55 890	55 565	99,4	8 329	7 384	88,7
Fizikai foglalkozásúak (közfoglalkoztatás)	6,9	5,8	84,1	7 178	7 627	106,3	463	299	64,6
Szellemi foglalkozásúak (TM, NT, NY)	63,8	61,7	96,7	313 967	349 232	111,2	35 052	30 976	88,4
Szellemi foglalkozásúak (közfogl. és tám. diák)	0,3	0,0	0,0	657	0	0,0	0	0	-
Állományba nem tartozók	-	-	-	12 522	14 046	112,2	3 960	3 960	100,0
Összesen	88,4	82,6	93,4	390 214	426 470	109,3	47 804	42 619	89,2

Bérráfordítások jogcímenkénti bontása Eft	2021.	2022.	Index az előző id. %-ában
Szociális hozzájárulási adó	51 922	50 282	96,8
Kifizetést terhelő TB járulék	0	2	-
Rehabilitációs hozzájárulás	5 796	7 020	121,1
Összesen	57 718	57 304	99,3

**Önkormányzati lakás, és nem lakás célját szolgáló bérlemények állományváltozása,
valamint a lakásbérlemények komfortfokozat és szobaszám szerinti megoszlása
2022.**

(db)

Megnevezés	Bérlemény- szám összesen előző év	Bérleményszám tárgyév									
		összesen	S z o b á k s z á m a								
			1	1+1/2	1+2x1/2	1+3x1/2	2	2+1/2	2+2x1/2	3	3-nál több
Összkomfortos	2 114	2 102	695	403	349	12	467	22	23	130	1
Komfortos	644	645	407	72	3	0	122	20	3	13	5
Félkomfortos	77	73	56	2	0	0	14	1	0	0	0
Komfortnélküli	108	103	76	13	0	0	11	2	0	1	0
Szükséglakás	3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Lakásbérlemények összesen:	2 946	2 926	1 237	490	352	12	614	45	26	144	6
Nem lakásbérle- mények összesen:	546	569									

Közhasznúsági melléklet 2022.

1. A szervezet azonosító adatai	
név:	Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
székhely:	1033 Budapest, Mozaik u. 7.
bejegyző határozat száma:	Cégjegyzék szám: 01-10-047113
nyilvántartási szám:	-
képviselő neve:	Dr. Kirchhof Attila
2. Tárgyévben végzett alapcél szerinti és közhasznú tevékenységek bemutatása	
<p>Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés alapján társaságunk ellátja a lakás és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadását – elsősorban a lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásával, gondoskodik a kijelölt szociális, oktatási, egészségügyi, kulturális, sport célú intézmények műszaki fenntartásáról, üzemeltetéséről, ellátja a földterületek és belterületi telek ingatlanok kezelését, és egyéb vagyongazdálkodói feladatokat is végez.</p>	
3. Közhasznú tevékenységek bemutatása (tevékenységenként)	
közhasznú tevékenység megnevezése:	lakás- és helyiséggazdálkodás
közhasznú tevékenységhez kapcsolódó közfeladat, jogszabályhely:	Helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13.§ (1) 9. pont, 23. § (5) 14. pont szerinti önkormányzati közfeladat
a közhasznú tevékenység célcsoportja:	III. kerület lakossága
a közhasznú tevékenységből részesülők létszáma:	A III. kerületben megközelítőleg 6600 fő él önkormányzati lakásban, a nem lakás célú bérleményeket 569 bérlő használja.
<p>A közhasznú tevékenység főbb eredményei:</p> <p>Családok átmeneti otthonában vagy kiléptető lakásban élő 4 család jutott önkormányzati bérlakáshoz.</p> <p>2022-ben 254 lakásbérleti szerződés megkötésére került sor. Ebből 47 db lakás felújítási kötelezettséggel kiírt pályázaton került kiírásra és bérbeszámítási megállapodás megkötésére is sor került. A 2021. évtől létrehozott szociális névjegyzék alapján 13 lakás felajánlására került sor, mely minden esetben szerződéskötéssel végződött. 9 önkormányzati lakásra a bérlőkijelölő döntése alapján került sor a bérleti szerződés megkötésére.</p> <p>Közfeladat ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából a Közterület-felügyelet 1 darab önkormányzati lakást kapott meg továbbra is ingyenes használatba, a fizikai munkát végző munkavállalói lakhatásának ideiglenes megoldására.</p> <p>A tavalyi évben felhalmozott hátralék, illetve jogcím nélküli használat miatt 7 db kilakoltatás vált elkerülhetetlenné.</p> <p>A nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltak szerint kedvezményesen vagy ingyenesen használhatta a helyiségeket 27 különböző egyesület, alapítvány és más nonprofit szervezet. Nem lakás célú helyiség bérleti jogviszonyával összefüggésben ebben az időszakban 4 esetben biztosítottunk (kérelem nyomán) részletfizetési lehetőséget a felhalmozott díjhátralék rendezésére. A háziorvosi alapellátás hatékony működtetéséhez hozzájárulva, az önkormányzattal kötött feladat ellátási szerződés alapján 92 helyiség került hasznosításra az alapellátást nyújtó orvosok részére.</p>	

Rendelő intézeti (nem orvos) bérlő kérelme alapján 2 esetben, egyéb, jellemzően műszaki indokoltság alapján további 5 esetben került sor bérleti díj csökkentésével/elengedésével kapcsolatos intézkedésre, tulajdonosi döntés alapján.

Az önkormányzati tulajdonú lakásbérleményekkel összefüggésben 11 díjhátralékot halmozó és együttműködést tanúsító ügyféllel került sor részletfizetési megállapodás aláírásra.

Részt vettünk a VEKOP-6.2.1-15. „Szociális városrehabilitáció megvalósítása Békásmegyeren” című, a leszakadó vagy leszakadással veszélyeztetett városrészekon koncentráltan megnyilvánuló társadalmi-fizikai-gazdasági problémák komplex módon való kezelése, a területen élők társadalmi integrációjának elősegítése érdekében megvalósított projektben a műszaki, koordinációs és költöztetési feladatokban. A program eredményeként 2022-ben 19 család juthatott tisztább, korszerűbb lakáshoz.

A műszaki feladatot jelentő, lakásokban, helyiségekben, nyugdíjasházakban, szociális, oktatási és egészségügyi intézményekben megoldott problémák összességükben meghaladták az ezret. A karbantartásra fordított 347 M Ft-ból a víz, gáz és fűtés szerelés volt a leggyakoribb, a 445 eset 90 M Ft-ot igényelt. Értékben jelentős volt a villanszerelés, érintésvédelem, a 159 hiba és ellenőrzés 74 M Ft kiadással járt. Megemlíthető a 48 helyszínen 37 M Ft-ba kerülő tető és kémény javítás is, valamint a 91 kőműves, festő, burkoló és összetett karbantartási munkákat tartalmazó 116 M Ft ráfordítás is. Kisebb különféle karbantartások 302 esetben, 30 M Ft költséggel merültek fel.

A felújítások 252 M Ft összegében a nyílászáró cserék 118 M Ft-ba kerültek, melyben 16 lakás, 1 nyugdíjasházi épület és 4 egészségügyi intézmény vált energiatakarékosabbá. Fűtési rendszerek korszerűsítésére 2 lakásnál, 1 helyiségnél és 1 egészségügyi intézménynél került sor, összesen 15 M Ft értékben. 12 lakás és 5 helyiség esetében kellett az elavult elektromos rendszert, illetve a villámvédelmet felújítani, amely 31 M Ft kiadást okozott. Komplex lakás felújításra 23 helyszínen került sor 52 M Ft ráfordítás mellett és 1 helyiség újult meg 2 M Ft-ért. Egy teljes tető szigetelés történt egy nyugdíjasházban 26 M Ft-ból és egy talajvíz szigetelésre is szükség volt, valamint 2 címen víz és csatornarendszer felújításra 7 M Ft összegben.

4. -

5. Cél szerinti juttatások kimutatása (ezer forint)

Cél szerinti juttatás megnevezése	Előző év	Tárgyév
Közzolgáltatás anyagjellegű ráfordításai	627 332	748 150
Közzolgáltatás személyi jellegű ráfordításai	319 962	353 730
Közzolgáltatás értékcsökkenése	8 945	5 209
Közzolgáltatást arányosan terhelő társasági költségek	192 108	201 088
Közzolgáltatás egyéb ráfordításai	2 000	3 575
Közzolgáltatás összesen	1 150 347	1 311 752

6. Vezető tisztségviselőknek nyújtott juttatás (ezer forint)

Tisztség	Előző év (1)	Tárgyév (2)
Vezető tisztségviselők	21 726	22 593
Felügyelő Bizottság (3 fő)	3 960	3 960
A. Vezető tisztségviselőknek nyújtott juttatás összesen:	25 686	26 553

7. Közhasznú jogállás megállapításához szükséges mutatók		
Alapadatok (ezer forint)	Előző év (1)	Tárgyév (2)
B. Éves összes bevétel	1 281 477	1 452 261
ebből:		
C. a személyi jövedelemadó meghatározott részének az adózó rendelkezése szerinti felhasználásáról szóló 1996. évi CXXVI. törvény alapján átutalt összeg		
D. közszolgáltatási bevétel	1 150 347	1 311 752
E. normatív támogatás		
F. az Európai Unió strukturális alapjaiból, illetve a Kohéziós Alapból nyújtott támogatás		
G. Korrigált bevétel $[B-(C+D+E+F)]$	131 130	140 509
H. Összes ráfordítás (kiadás)	1 288 379	1 448 143
I. ebből személyi jellegű ráfordítás	495 736	526 393
J. Közhasznú tevékenység ráfordításai	1 150 347	1 311 752
K. Adózott eredmény	- 6 902	4 118
L. A szervezet munkájában közreműködő közérdekű önkéntes tevékenységet végző személyek száma (főben; a közérdekű önkéntes tevékenységről szóló 2005. évi LXXXVIII. törvénynek megfelelően)		
Erőforrás-ellátottság mutatói	Mutató teljesítése	
Ectv. 32. § (4) a) $[(B1+B2)/2 > 1.000.000, - Ft]$	<u>Igen</u>	Nem
Ectv. 32. § (4) b) $[K1+K2 \geq 0]$	Igen	<u>Nem</u>
Ectv. 32. § (4) c) $[(I1+I2-A1-A2)/(H1+H2) \geq 0,25]$	<u>Igen</u>	Nem
Társadalmi támogatottság mutatói	Mutató teljesítése	
Ectv. 32. § (5) a) $[(C1+C2)/(G1+G2) \geq 0,02]$	Igen	<u>Nem</u>
Ectv. 32. § (5) b) $[(J1+J2)/(H1+H2) \geq 0,5]$	<u>Igen</u>	Nem
Ectv. 32. § (5) c) $[(L1+L2)/2 \geq 10 \text{ fő}]$	Igen	<u>Nem</u>

Budapest, 2023.05.08.

Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.

2022. évi üzleti jelentés

Budapest, 2023.05.08.



Dr. Kirchner Attila
vezérigazgató

BEVEZETŐ RÉSZ:

Az üzleti jelentés célja, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be a vállalkozó vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet, a vállalkozó tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal és bizonytalanságokkal együtt, hogy ezekről a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon.

Az üzleti jelentésnek a vállalkozó üzletmenetének fejlődéséről, teljesítményéről, illetve helyzetéről átfogó, a vállalkozó méretével és összetettségével összhangban álló elemzést kell tartalmaznia. Ezen elemzési feladatok a múltbeli adatok alapján a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerültek.

1) Cégtörténet

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete a 276-277/2011.(V.05.) határozataival döntött, hogy a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. tv. 67. § (1) és (2) bekezdése alapján a társasági formaváltásra és az egyetemleges jogutódlásra vonatkozó szabályok szerint a CELER Épületfenntartó és Szolgáltató Kft. átalakulásával zártkörű részvénytársaságot alapít. A jogelőd társaságot a Budapest, III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata alapította 1991. december 30-án, a Képviselő-testület 729/1991. számú határozata alapján. Tevékenységét ténylegesen 1992. április 1-jén kezdte meg, s a Fővárosi III. ker. Ingatlankezelő Vállalat működésének megszűnését követően 2011. július 31-ig korlátolt felelősségű társaság formájában folytatta. A Képviselő-testület a 324/ÖK/2011.(V.26.) határozatában az átalakulás napját 2011. július 31-i napjában határozta meg. A cégbíróság az átalakulás napját 2011. július 31-i hatállyal bejegyezte. Társaság alapítója: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3, képviseli: dr. Kiss László polgármester) 1/2017. (IV.27.) számú határozatával döntött nonprofit gazdasági társaságként való továbbműködés mellett, majd a 2/2017. (IV.27.) számú határozatával döntött az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény (a továbbiakban: Civil tv.) szerinti közhasznú jogállásának megállapításáról és cégbírósi nyilvántartásba vételéről. A közhasznúsági fokozat, illetve jogállás megszerzésének időpontja 2017. május 30.

2) Tevékenységek

A Társaság alaptevékenysége az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kezelése, üzemeltetése, hasznosítása. Ezen tevékenységen felül a társaság a következő szolgáltatásokat végzi: ingatlankezelés, építményüzemeltetés, összetett adminisztratív szolgáltatás, követelésbehajtás, épületépítési projektek szervezése, egyéb máshova nem sorolt építés, bontás, építési terület előkészítés, épületgépészeti szerelések, mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás, társasházi közös képviselő.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény alapján az Önkormányzat feladata, hogy a tulajdonában lévő ingatlanok tekintetében, azok kezeléséről, fenntartásáról és műszaki karbantartásáról gondoskodjon. E közszolgáltatási feladatok biztonságos, hatékony és jó minőségben történő ellátására az Önkormányzat a Társasággal 2015. évtől 5 évre, majd 2021-től újabb 5 évre, közszolgáltatási szerződést kötött. A Társaság általános gazdasági érdekű közszolgáltatást végez, ennek megfelelően kialakított éves üzleti terv szerint gazdálkodik.

3) Felépítés, működés

Az Igazgatóság a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. A Társaságot a vezérigazgató önállóan, a Társaság igazgatóságának további tagjai ketten együttesen képviselik. A vezérigazgató, az Igazgatóság, a Felügyelőbizottság és a könyvvizsgáló a tevékenységét a vonatkozó jogszabályok, az Alapszabály, illetve – felügyelőbizottság esetében – a felügyelőbizottság ügyrendje tartalmazza.

A Társaság szervezete a szervezeti egységek alá-, fölé- illetve mellérendelt viszonyára épül. A szervezeti struktúrából következő hierarchikus alá- és fölérendeltséget a függelmi kapcsolat, a feladatok végrehajtásából következő mellérendeltségi viszonyt a funkcionális kapcsolat jellemzi.

A munkavégzés során adódó feladatok intézése mindenkor a szervezeti felépítésnek megfelelő függelmi rendszer szerint történik. Ennek betartása valamennyi vezetőre és munkavállalóra nézve kötelező. (További előírásokat a mindenkor hatályos Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmaz.)

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában lévő legnagyobb gazdasági társaság. A Zrt. 1 központi helyen és 1 elkülönült telephelyen működik.

4) Alaptőke

A társaság alaptőkéje, és így az Alapító vagyoni hozzájárulása 100.000.000 Ft, amely pénzbeli betétből áll. Az alapító a vagyoni hozzájárulást teljes egészében a Társaság rendelkezésére bocsátotta. A Társaság alaptőkéjét egy darab 100.000.000 Ft névértékű, nyomdai úton előállított, névre szóló törzsrészcvény testesíti meg. A részvény kibocsátási értéke megegyezik a részvény névértékével. A Társaság törzsrészvénye az Alapítót illeti meg.

5) Pénzügyi források

A Társaság feladatainak végrehajtása során felmerülő költségeit döntő részben a Közzolgáltatási Szerződés, valamint - illetékes munkaügyi központtal kötött - Hatósági Szerződések alapján - vissza nem térítendő támogatásként nyújtott pénzeszközökből, kisebb részben saját bevételeiből (vállalkozási tevékenység, egyéb bevételek) fedezi.

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. mérlegének rövid elemzése

Az utolsó öt év mérlegadatai az alábbiak szerint alakultak:

Mérleg adatok

	E Ft				
Mérlegsor	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31
A. Befektetett eszközök	56 059	52 448	36 853	25 405	17 785
I. Immateriális javak	15 181	14 469	6 402	2 417	175
II. Tárgyi eszközök	40 878	37 979	30 451	22 988	17 610
III. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	0	0
B. Forgóeszközök	318 937	327 309	332 864	380 937	459 187
I. Készletek	49 447	43 074	77 332	57 843	113 125
II. Követelések	59 149	51 888	51 441	239 237	149 274
III. Értékpapírok	0	0	0	0	0
IV. Pénzeszközök	210 341	232 347	204 091	83 857	196 788
C. Aktív időbeli elhatárolások	189 316	52 785	72 818	19 377	19 284
Eszközök összesen	564 312	432 542	442 535	425 719	496 256
D. Saját tőke	240 012	241 461	242 791	235 889	240 007
I. Jegyzett tőke	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0
III. Tőketartalék	0	0	0	0	0
IV. Eredménytartalék	137 455	140 013	141 460	142 791	135 889
V. Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
VI. Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
VII. Adózott eredmény	2 557	1 448	1 331	-6 902	4 118
E. Céltartalékok	1 631	11 150	11 150	28 910	28 910
F. Kötelezettségek	317 161	173 061	185 571	158 901	224 087
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	0	0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	1 890	1 890
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	317 161	173 061	185 571	157 011	222 197
G. Passzív időbeli elhatárolások	5 508	6 870	3 023	2 019	3 252
Források összesen	564 312	432 542	442 535	425 719	496 256

Vagyonstruktúra

Vagyon- és tőkestruktúra elemzése					
	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31
Befektetett eszközök aránya	9,93%	12,13%	8,33%	5,97%	3,58%
Forgóeszközök aránya	56,52%	75,67%	75,22%	89,48%	92,53%
Tárgyeszköz-intenzitás	12,82%	11,60%	9,15%	6,03%	3,84%
Befektetett eszközök fedezete	428,14%	460,38%	658,81%	928,51%	1349,49%
Tőkeerősség	42,53%	55,82%	54,86%	55,41%	48,36%
Idegen források aránya	56,20%	40,01%	41,93%	37,33%	45,16%
Tőkefeszültség	132,14%	71,67%	76,43%	67,36%	93,37%
Céltartalékok aránya	0,29%	2,58%	2,52%	6,79%	5,83%
Saját tőke növekedésének mértéke	2,56%	1,45%	1,33%	-6,90%	4,12%
Tőkenövekedési ráta	240,01%	241,46%	242,79%	235,89%	240,01%

Az ÓVN Zrt. befektetett eszközeinek arányában 2019-ig folyamatos erősödés volt jellemző. 2020-tól a takarékosági intézkedések beruházásainkat, így ezt a mutatót is érintették. Az érték megmutatja, hogy a tartósan lekötött, befektetett eszközök mekkora hányadát teszik ki a vállalkozás vagyonának, ez általában 30-70 % közötti. A Társaság esetében ez alacsonyabb, mert az eszközökön belül kevésbé jelentős a tartós használatú befektetett eszközök aránya. Ez mutatkozik meg a forgóeszközök magas százalékában is.

A tárgyeszköz-intenzitás ugyanazt a trendet mutatja, mint a csoport, amelyhez tartozik, azaz a 2017- 2019. évek kommunikációs és informatikai fejlesztései után visszafogott évek következtek.

A tőkeerősség a vállalkozás tőkeellátottságát mutatja, vagyis a tulajdonosi tőkerész arányát. Minél nagyobb az értéke, annál kevésbé idegenforrás-függő a vállalkozás. Általános gyakorlat szerint az önálló vállalkozások esetében a mutató minimálisan elvárt értéke 30 % körüli. A mutató alapján megállapítható, hogy az ÓVN Zrt. nem idegenforrás-függő vállalkozás. A mutató 2022. évben sem közelíti meg az alsó, már kockázatosnak mondható szintet. Ezt megerősíti az idegen források aránya is, amelynek elvárt értéke 70% alatti, és mint látható, az elmúlt öt év átlagát nézve folyamatosan megfelelőnek minősíthető.

Pénzügyi helyzet

A vállalkozások létbiztonságában, a stabil gazdálkodási feltételek megteremtésében kiemelt szerepet játszik a pénzügyi-likviditási helyzet megfelelő állapota. A likviditási vizsgálatoknál alapvetően a forgóeszközök állományát hasonlítjuk össze a kötelezettségek mennyiségével. A különböző likviditási mutatók abban térnek el egymástól, hogy a forgóeszközök egyes csoportjait vesszük górcső alá és vizsgáljuk azok milyen mértékben képesek fedezni a Társaság folyó fizetési kötelezettségeit.

Pénzügyi helyzet elemzése					
	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31
Nettó forgótőke	1 776	154 248	147 293	223 926	236 990
Általános likviditás	100,56%	189,13%	179,37%	239,73%	204,91%
Likviditási ráta	100,56%	189,13%	179,37%	242,62%	206,66%
Likviditási gyorsráta	84,97%	164,24%	137,70%	205,78%	155,75%
Pénzhányad mutató	66,32%	134,26%	109,98%	53,41%	88,56%
Készpénz likviditás	66,32%	134,26%	109,98%	53,41%	88,56%
Eladósodottság foka	56,20%	40,01%	41,93%	37,33%	45,16%
Adósságállomány aránya	0,00%	0,00%	0,00%	0,79%	0,78%

Általánosságban elmondható, hogy a Társaság - az elmúlt 5 éves időhorizontjának vizsgálata során – stabil fizetőképességét folyamatosan fent tudta tartani. Kritikus helyzet, likviditási nehézség nem adódott gazdálkodása során, folyó fizetési kötelezettségeinek korlátozás nélkül eleget tett.

A cég forgótőke ellátottsága (hitelképességi mutató) elégséges, teljesül az az elvárás, hogy a forgóeszközöknek fedezniük kell a rövid távú tartozásokat.

A likviditási mutatók a vállalkozás kötelezettség-teljesítési képességeit jellemzik. A likviditási ráta optimális értéke a gyakorlatban 150-200% körüli, 100% alatti érték esetén fennállhat a fizetésektelenség veszélye. A cég esetében ez a mutató az elmúlt éveket nézve – kis hullámzásokkal - optimális. A társaság fizetőképességét (leglikvidebb eszközökre – pénz és értékpapír - nézve) mutatja a pénzhányad mutató, amely lényegében a gyakorlatban elvárt 40-60 % érték körül és afelett mozog a bemutatott években. Ugyanezt mutatja a készpénz likviditás, miután értékpapír hiányában a két mutató azonos (a minimális elvárás 20%).

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. eredménykimutatásának rövid elemzése

Bevételek összetétele

A vizsgált időszakban a Társaság 1.452.261 E Ft bevételt realizált, amely az éves terv 84,7 %-os teljesítésének felel meg. A Társaság finanszírozási sajátosságára figyelemmel a realizált bevételek 49,9 %-a közszolgáltatási szerződés, valamint a Hatósági szerződések alapján, támogatás formájában egyéb bevételek között jelenik, míg az értékesítés árbevétele 49,8 %-os részt képvisel.

Az értékesítés árbevétele két, egymástól a tevékenység szerint elkülönülő formában vizsgálható. A klasszikus vállalkozási tevékenység – társasházkezelés, egyéb szolgáltatásértékesítés – árbevételei (19,3%), illetve az Önkormányzat felé közvetített szolgáltatások (80,7%) teszik ki az értékesítést. Az éves árbevétel tervet (797.802E Ft) 90,7 %-ban teljesítettük, abszolút értékben 74.410 E Ft-tal alacsonyabb árbevételt értünk el a tervezettnél.

Költségek és ráfordítások

Az intézményfinanszírozás támogatás konstrukcióban történő biztosítása nem adóköteles vállalkozási tevékenység, erre figyelemmel a beszerzéseinkhez kapcsolódó általános forgalmi adó – a le nem vonhatósága okán – 2022. évben is beépült a költségekbe.

A költségek és ráfordítások ténylegesen felmerült 1.448.101 E Ft összege 266 M Ft-tal maradt el a tervtől. A tervezés során lényegében minden ráfordítás csoport esetében megvalósítandó célokat tűztünk ki a várható infláció mellett, majd a napi munka során az elhagyható költségek megtakarítására törekedtünk.

Az anyag jellegű ráfordítások tervteljesítési mutatója 81,6 %, a személyi jellegű ráfordításoké 90 %, az értékcsökkenésé 67 %. A már említett visszafogott felhasználás tapasztalható valamennyi jelentősebb költségelem tekintetében, amely kihatott a közszolgáltatási szerződés tartalmára, ezzel az év november-decemberi időszakának forrásigényére is.

Anyagköltség

Az anyagköltség kivétel, ezen költségnek keretein belül megtakarítást nem tudtunk elérni, tekintettel az áram és gáz díjak emelkedése okán, a költségnek 6 M Ft-tal a tervezett, és 14 M Ft-tal az előző évi költséget is meghaladta. A Mozaik u. 7. irodaépületben lezárt gázfűtés ugyan a tervezett gázhoz képest 3,5 M Ft csökkenéssel járt, azonban az áram költsége a díjemelkedés és a fokozott használat miatt is – az ÓVN Zrt takarékoskodási intézkedései ellenére – 228 %-a lett az előirányozottnak, közel 13 M Ft-tal meghaladva azt.

Igénybevett szolgáltatások

Az igénybevett szolgáltatások közé soroljuk jellemzően a bérleti díjakat, a telekredezési és szemétszállítási díjakat, az őrzés-védést, szakértői díjakat, ügyvédi költségeket, postaköltségeket, internet és telefondíjakat, informatikai kiadásokat. Mindemellett a közfoglalkoztatás keretében alkalmazott munkatársak munkaköri bérletei is itt jelennek meg. Az igénybevett szolgáltatások az anyagjellegű ráfordításoknak - az időszak tényadatait alapul véve - 29,2 %-át adják, vagyis a legjelentősebb állomány az 61,8 %-ot kitevő Eladott (közvetített) szolgáltatások mellett.

A megtakarítási törekvés főként a kertészetnél, telek rendezésnél mutat nagyobb összeget (együtt -55 M Ft), mivel ezeknél nem minden esetben jelenik meg kényszerítő körülmény a munkák elvégzésére. A lomtalanítás, fertőtlenítés, féregirtás, kiürítés, értébecslés számossága, szükségessége külső körülményektől függően eltérhet a tervezés és a tényleges gazdálkodás folyamán, végül együttesen 34 M Ft-tal kevesebbet költségünk merült fel e körben. Az iratanyag digitalizálásának folytatását beterveztük (10 M Ft), de mellőztük, illetve elhalasztottuk ebben az évben is. A kiemelt tételeken kívüli költségek részben nőttek 6 M Ft-tal, részben csökkentek 32 M Ft-tal, így az igénybevett szolgáltatások éves teljesülése 32 %-kal maradt a tervezett szint alatt.

Egyéb szolgáltatások

Az egyéb szolgáltatások terén a Társaság 1,2 M Ft-tal kevesebb költséget realizált. A hatósági díjak játszottak ebben szerepet (-1,3 M Ft), a többi költség (bank költség, biztosítás) nem jelentős eltérést mutat a tervezetthez képest.

Eladott áruk beszerzési értéke

Eladott áruk beszerzési értéke közüzemi díjakból áll (víz, áram, gáz), amelyek nagyságára többféle tényező (pl az időjárás) is hat. 2022-ben ebben a ráfordítás csoportban a költségek nagyobb felfutását vártuk, azonban 4,4MFt-tal kedvezőbben alakultak, mint terveztük.

Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke

Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke összességében a terv 87,5 %-a lett. Az ide sorolt közüzemi díjak (szennyvíz, kommunális szemét, kéményseprés, távhő) 4 M Ft-tal meghaladják a tervet, amelyben a távhő 3,6MFt-ot képvisel. Tovább vizsgálva, míg a Szőlőkert utcai telepnél 5,5 M Ft, a nyugdíjasházaknál 1,3 M Ft megtakarítás látszik, addig a rendelőkénél 10,5 M Ft többlet kiadás jelentkezett a tényleges gazdálkodás során.

Az építési, szerelési feladatok teszik ki a közvetített szolgáltatások 84 %-át, a tervezett 556 M Ft-ból 472 M Ft (85%) került megvalósításra év végéig.

Személyi jellegű ráfordítások

Béreköltségek

A bérköltség jellemzően a minimálisan fluktuáló munkavállalói, illetve a folyamatosan változó összetételű és állományú közfoglalkoztatási program keretében felmerülő költségelem, amely 33 M Ft-tal lett kevesebb, mint a tervezett.

Személyi jellegű egyéb kifizetések, bérjárulékok

A személyi jellegű egyéb kifizetések 91,2 % teljesítéssel, a bérjárulékok pedig 72,7 %-on zártak, mivel utóbbit még a tervezéskor érvényes 15,5%-kal számoltuk, amely mértéke 2022-ben 13 % lett.

Értékcsökkenési leírás

A 2022. évre tervezett beszerzéseinknél a takarékosági szempontok érvényesültek, idén is csak a legszükségesebbeket valósítottuk meg, az értékcsökkenési leírás költsége így a terv 67 %-át érte el.

Egyéb és pénzügyi ráfordítások

Az egyéb ráfordítások esetében nem minden tervezhető előre, 2022-ben nem tervezett ráfordítások 1,7 M Ft összegben merült fel.

Eredmény

A Társaság 4118 E Ft adózott eredménnyel zárta az üzleti évet.

A működésre ható egyéb tényezők:

1. Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában lévő legnagyobb gazdasági társaság. A Zrt. 1 központi helyen és 1 elkülönült telephelyen működik.
2. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény alapján az Önkormányzat feladata, hogy a tulajdonában lévő ingatlanok tekintetében, azok kezeléséről, fenntartásáról és műszaki karbantartásáról gondoskodjon. E közszolgáltatási feladatok biztonságos, hatékony és jó minőségben történő ellátására az Önkormányzat az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-vel 2015. évtől közszolgáltatási szerződést kötött, majd 2020. évtől meghosszabbította azt újabb öt évre. A Társaság általános gazdasági érdekű közszolgáltatást végez, ennek megfelelően kialakított üzleti terv szerint gazdálkodik.
3. A közszolgáltatás része az a Képviselő-testület 572/2013. (VII.25.) Kt. határozatával módosított 436/2013 (V.30.) Kt. határozatával az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-re bízott feladat, hogy az intézményi karbantartási keret terhére lássa el a gyermek- és felnőtt háziorvosi rendelők, továbbá a fogászati rendelők karbantartását és felújítását.
4. A Társaság feladatainak végrehajtása során felmerülő költségeit döntő részben a Közszolgáltatási Szerződés, valamint - illetékes munkaügyi központtal kötött - Hatósági Szerződések alapján - vissza nem térítendő támogatásként nyújtott pénzeszközökből, kisebb részben saját bevételeiből (vállalkozási tevékenység, egyéb bevételek) fedezi.

5. Közszolgáltatás

A 2022. évi üzleti terv elfogadásával egyidejűleg történt meg a 2022. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés megkötése. Az üzleti tervvel összhangban az éves átalánydíj **903 437 000 Ft** összegben került rögzítésre. Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete 39/2021. (XII. 21.) önkormányzati rendeletével elfogadta az önkormányzat 2022. évi költségvetését, azonosan a Közszolgáltató által tervezett teljes éves adatokkal.

Az I-III. negyedévi zárlatot követően, a várható adatokra alapozva és látva a megtakarítások nagyságrendjét, a túlkompensáció elkerülése érdekében az éves kompenzáció előirányzat 150,6 M Ft csökkentésére, valamint a közszolgáltatási szerződés módosítására került sor a 363/2022.(XI.24.) Határozat alapján.

2022. évi kompenzáció folyósítása c. táblázat

Önkormányzati kompenzáció előirányzata és pénzügyi teljesítése						
Időszak		Előirányzat (eredeti)	Előirányzat (módosított)	Utalás dátuma	Utalt összeg	Felhasználás
2021.	Augusztus	64 473 500	64 473 500	2022.01.10	64 473 500	
	Szeptember	64 473 500	64 473 500	2022.02.14	64 473 500	
	Október	64 473 500	64 473 500	2022.03.10	64 473 500	
2022.	Január	75 286 417		2022.04.21	75 286 417	
	Február	75 286 417		2022.06.08	75 286 417	
	Március	75 286 417		2022.07.12	75 286 417	
	Április	75 286 417		2022.09.07	75 286 417	
	Május	75 286 417		2022.10.17	75 286 417	
	Június	75 286 417		2022.11.10	75 286 417	
	Július	75 286 417		2022.12.01	75 286 417	
	Augusztus	75 286 417		2022.12.14	75 286 417	
	Szeptember	75 286 417		2023.02.09	75 286 417	
	Október	75 286 417		2023.02.21	75 286 417	
	November	75 286 417				
	December	75 286 417				
Összesen		1 096 857 504	193 420 500		946 284 670	897 125 238

A 2022. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés lehetővé teszi a tárgyévi fel nem használt kompenzáció (támogatás) tárgyévét követő év első negyedévében történő felhasználását, mivel az nem haladja meg a szerződött összeg 10 %-át.

A társaság 2022. évi működése során teljesítette a tulajdonos által támasztott elvárásokat.

A műszaki feladatot jelentő, lakásokban, helyiségekben, nyugdíjasházakban, szociális, oktatási és egészségügyi intézményekben megoldott problémák összességükben meghaladták az ezret.

A karbantartásra fordított 347 M Ft-ból a víz, gáz és fűtés szerelés volt a leggyakoribb, a 445 eset 90 M Ft-ot igényelt. Értékben jelentős volt a villanyszerelés, érintésvédelem, a 159 hiba és ellenőrzés 74 M Ft kiadással járt. Megemlíthető a 48 helyszínen 37 M Ft-ba kerülő tető és kémény javítás is, valamint a 91 kőműves, festő, burkoló és összetett karbantartási munkákat tartalmazó 116 M Ft ráfordítás is. Kisebb különféle karbantartások 302 esetben, 30 M Ft költséggel merültek fel.

A felújítások 252 M Ft összegében a nyílászáró cserék 118 M Ft-ba kerültek, melyben 16 lakás, 1 nyugdíjasházi épület és 4 egészségügyi intézmény vált energiatakarékosabbá. Fűtési rendszerek korszerűsítésére 2 lakásnál, 1 helyiségnél és 1 egészségügyi intézménynél került sor, összesen 15 M Ft értékben. 12 lakás és 5 helyiség esetében kellett az elavult elektromos rendszert, illetve a villámvédelmet felújítani, amely 31 M Ft kiadást okozott. Komplex lakás felújításra 23 helyszínen került sor 52 M Ft ráfordítás mellett és 1 helyiség újult meg 2Mft-ért. Egy teljes tető szigetelés történt egy nyugdíjasházban 26 M Ft összegben és egy talajvíz szigetelésre is szükség volt, valamint 2 címen víz és csatornarendszer felújításra 7 M Ft összegben.

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete 2015. február 16. napján megalkotta a 9/2015.(II.16.) önkormányzati rendeletét az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról, amely Rendelet (a továbbiakban: Övr.) 2015. március 1-jén lépett hatályba. Az Övr. egységes rendeletben szabályozza az önkormányzati tulajdonú nyugdíjasházban lévő lakások bérbeadásáról és lakbérének megállapításáról, a tulajdonában álló lakások bérbeadásáról, a pályázati úton elnyert állami támogatás felhasználásával megvalósított, költségalapon meghatározott lakbérű és garzon (fecske) házakban lévő bérlakások bérbeadásának szabályairól és bérleti jogviszonyról, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérének megállapításáról és egyéb a bérleti jogviszonyhoz köthető lényeges eljárásokról szóló feltételeket.

Az Övr. illetve a 60/2020. (XII.18.) az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról szóló rendelet 2022-ben nem változott a közszolgáltatást érdemben befolyásoló módon.

A korábbi évekhez hasonlóan az elkövetkezendő időkben is számolni kell az alábbi, külső körülmények következményeivel:

- A lakbérfizetési hajlandóság (kéesség) romlása, a hátralékok halmozódása még fokozottabb odafigyelést igényel a Társaság Követeléskezelési Osztályától.
- A nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében továbbra is számítani kell a bérleti díj fizetés problémáira. Ennél is nagyobb veszély a helyiségeket bérlő vállalkozások tönkremenetele, a bérlet felmondása, a kiadatlan helyiségek számának növekedése – ez a társaság Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztályától kíván egyre nagyobb odafigyelést.
- Külön ki kell emelnünk, hogy a bérlőink fűtési díj elmaradása szintén egyre növekvő veszélyt hordoz magában, figyelemmel arra, hogy a távhőszolgáltatásról szóló törvény alapján a tulajdonos önkormányzat ebben az esetben sortartó kezességgel helyállni köteles.

6. Közfoglalkoztatás 2022.

A 2021. március 02-től indult hosszabb idejű közfoglalkoztatási 2022. február 28-ig tartott. A programot hét fő közfoglalkoztatott munkavállaló foglalkoztatásával indítottuk, és hat fő foglalkoztatásával fejeztük be.

Társaságunk a program teljes időtartamára a bér és járulékköltség 80 %-át kapta meg támogatásként Budapest Főváros Kormányhivatala III. Kerületi Hivatala Foglalkoztatási Osztályától.

A korábbi évekhez képest jelentősen lecsökkent létszámmal a közfoglalkoztatott munkavállalók csoportja minden rájuk bízott feladatot lelkiismeretesen, maradéktalanul elvégzett.

2022-ben ismételten lehetőségünk volt hosszabb idejű közfoglalkoztatási programra pályázni, azonban a pályázati feltételek az előző évekhez képest módosultak. A támogatás időtartama jelentősen mértékben csökkent, március 01-től július 31-ig terjedő időszakra kérhettük a közfoglalkoztatás támogatását. A támogatási időszakon túl a támogatás mértéke is csökkent, illetve csak annyi létszámra pályázhattunk, amennyivel az előző programot befejeztük. BFKH III. Kerületi Hivatala Foglalkoztatási Osztályával a kérelem benyújtását megelőzően a pályázati feltételekről előzetesen egyeztettünk. A kérelmünket 2022. március 01-től 2022. július 31-ig terjedő

időtartamra, egy fő álláskereső karbantartó és öt fő álláskereső segédmunkás munkakörben való foglalkoztatásra nyújtottuk be, a bér és járulék költség 70 %-os mértékű, valamint a bér és járulék költség támogatásának 10 %-ával megegyező mértékű közvetlen költség támogatása mellett.

A Hatósági Szerződés a kérelemben foglaltaknak megfelelően került aláírásra, a létszámot március 01-től a fenti munkakörökben feltöltöttük.

Június végén a Foglalkoztatási Osztálytól azt a tájékoztatást kaptuk, hogy a rendelkezésükre álló támogatási keret megemelésével lehetőség van kérelmezni a program meghosszabbítását 2022. augusztus 31-ig. A 2022. július 05-én benyújtott kérelmünk alapján a Hatósági Szerződés módosítására sor került, így a támogatási időtartam vége 2022. július 31-ről 2022. augusztus 31-re módosult.

A programot a maximális, hat fő álláskereső foglalkoztatásával fejeztük be.

Az előző évek gyakorlatának megfelelően, a rendelkezésükre álló hat fő közfoglalkoztatott munkavállalóval elsősorban az önkormányzati tulajdonú zöldterületeknek a tisztítását, rendbe tartását valósítottuk meg, de ezen kívül igyekeztünk minden felmerülő egyéb feladatot is ellátni, amivel az önkormányzati feladatellátást segíteni tudtuk.

2022. szeptember 01-től 2022. december 31-ig terjedő időszakra újból pályázhattunk a hosszabb idejű közfoglalkoztatási program támogatására. Ez a támogatási program a korábbiakhoz képest annyiban módosult, hogy a programba már csak a szakképzetlen álláskeresőket lehetett bevonni. Így a hat fő foglalkoztatása helyett csak négy fő álláskereső foglalkoztatásának támogatására pályázhattunk, mivel az előző programban két fő szakképzett álláskeresőt foglalkoztattunk. BFKH III. Kerületi Hivatala Foglalkoztatási Osztályával a kérelem benyújtását megelőzően a pályázati feltételekről előzetesen ismét egyeztettünk. Kérelmünket 2022. szeptember 01-től 2022. december 31-ig terjedő időtartamra, négy fő álláskereső segédmunkás munkakörben való foglalkoztatásra nyújtottuk be, a bér és járulék költség 100 %-os mértékű támogatása mellett.

A Hatósági Szerződés a kérelemben foglaltaknak megfelelően készült el, aláírásra került, a létszámot szeptember 01-től a fenti munkakörökben feltöltöttük.

2022. szeptember 06-án a Foglalkoztatási Osztály tájékoztatta Társaságunkat arról, hogy lehetőségünk van kérelmet benyújtani a támogatás időtartamának 2023. február 28-ig történő meghosszabbítására, az eredeti Hatósági Szerződésben rögzített 100 %-os mértékű bér és járulék költség támogatással. A lehetőséggel élve, kérelmünket még ezen a napon benyújtottuk, a Hatósági Szerződés fenti feltételekkel történt módosításának aláírására szeptember 08-án sor került.

Egy fő közfoglalkoztatott munkavállaló az elsődleges munkaerő-piacon való elhelyezkedésre hivatkozással, 2022. november 22. napjával kérte jogviszonyának megszüntetését, így létszámuk három főre csökkent. A megüresedett státuszt közvetített álláskereső hiányában az év végéig nem sikerült feltölteni.

Az előző évek gyakorlatának megfelelően, a rendelkezésükre álló minimális létszámú közfoglalkoztatott munkavállalóval elsősorban az önkormányzati tulajdonú zöldterületeknek a tisztítását, rendben tartását terveztük megvalósítani, de ezen kívül igyekeztünk minden felmerülő egyéb feladatot is ellátni, amivel az önkormányzati feladatellátást segíteni tudtuk.

Közfoglalkoztatás támogatására folyósított összegek és felhasználásuk

Hatósági szerződés ügyszáma, ügyiratszám	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás, valamint a „Nyári diákmunka” program támogatása	Elszámolt hónap	Támogatások alakulása forintban	
			Felhasználás	Maradvány és utalt összegek 2022.
10113/26/00531. BP-03/06/007128-17/2021.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2021.03.02 - 2022.02.28	2021. december	87 274	87 274
10113/26/00531. BP-03/06/007128-17/2021.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2021.03.02 - 2022.02.28	2022. január	536 760	536 760
10113/26/00531. BP-03/06/007128-17/2021.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2021.03.02 - 2022.02.28	2022. február	536 751	536 751
	2021.03.02 - 2022.02.28. időszaki szerződés 2022. évi forgalma összesen		1 160 785	1 160 785
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás előleg 2022.03.01 - 2022.08.31.		0	939 330
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. március	464 803	464 803
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. április	469 665	469 665
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. május	469 665	187 867
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás (munkaruha, védőeszköz, műk.célú anyag) 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. június	224 188	224 188
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. június	469 665	140 899
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. július	469 665	140 899
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás (foglalkoztathatósági szakvélemény) 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. augusztus	3 800	3 800
10113/26/00544. BP-03/06/005008-2/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.03.01 - 2022.08.31.	2022. augusztus	469 665	469 665
	2022.03.01 - 2022.08.31. időszaki szerződés forgalma összesen		3 041 116	3 041 116
10113/05/00 BP-03/06/015750-2/2022	Nyári diákmunka 2022 program	2022. július	685 714	685 714
10113/05/00 BP-03/06/015750-2/2022	Nyári diákmunka 2022 program	2022. augusztus	450 000	450 000
10113/26/00553. BP-03/06/019270-1/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.09.01 - 2023.02.28.	2022. szeptember	426 000	426 000
10113/26/00553. BP-03/06/019270-1/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.09.01 - 2023.02.28.	2022. október	426 000	426 000
10113/26/00553. BP-03/06/019270-1/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.09.01 - 2023.02.28.	2022. november	396 954	396 954
10113/26/00553. BP-03/06/019270-1/2022.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2022.09.01 - 2023.02.28.	2022. december	319 500	319 500
	Tárgyévben kötött szerződések összesen		5 745 284	5 745 284
Mindösszesen:			6 906 069	6 906 069
Fel nem használt támogatás				0

7. VEKOP Szociális Városrehabilitációs Program

A Széchenyi 2020 keretében 2016. március 3-án jelent meg „A leromlott településrészekben élő alacsony státuszú lakosság életkörülményeinek javítása, társadalmi és fizikai rehabilitációja Budapesten” című (VEKOP-6.2.1-15 kódszámú) pályázati felhívás. A felhívás célja a leszakadó vagy leszakadással veszélyeztetett városrészekon koncentráltan megnyilvánuló társadalmi-fizikai-gazdasági problémák komplex módon való kezelése a területen élők társadalmi integrációjának elősegítése érdekében. A beavatkozások alapját az érintett városrészek lakófunkciójának erősítése, meglévő funkcióinak bővítése, fejlesztése, szociális, közösségi és közterületi funkciók kialakítása képezte.

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete 220/2016.(IV.22.) számú határozatában döntött arról, hogy békásmegyeri akcióterülettel (hegy felőli oldal) indulni kíván a pályázaton. A VEKOP-6.2.1-15-2016-00009 azonosítószámú „Szociális városrehabilitáció megvalósítása Békásmegyeren” címmel benyújtott projektjavaslat 708.828.407 Ft összegű támogatásban részesült, a Támogatási Szerződés 2018. október 3-án került megkötésre. A projekt konzorciumi formában valósul meg várhatóan 2022. év végéig. Az Önkormányzat mellett a konzorcium tagjai: Óbudai Családi Tanácsadó és Gyermekvédelmi Központ, Kék Pont Drogkonzultációs Központ és Drogambulancia Alapítvány, Motiváció Alapítvány, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft. A Támogatási Szerződés megkötését követő egy évben (2019) az előzetes szakmai program alapján megvalósítandó programok részletes tartalmi és műszaki kidolgozására, előkészítésére került sor, melynek eredményeként elkészült Megvalósíthatósági tanulmány (MT), a szakmai-műszaki tartalom véglegesítése.

A projekt előkészítésébe – pályázati előírásoknak megfelelően is – a helyi partnerek (helyi önkormányzat, a szociális, gyermekjóléti és családsegítő szolgálat, az érintett oktatási és kulturális intézmények, a védőnő és a háziorvosi szolgálat munkatársai, a területileg illetékes kormányhivatal feladatellátásában résztvevő foglalkoztatási főosztály, civil szervezetek, nemzetiségi önkormányzatok stb.) és az érintett, akcióterületen élő lakosság is bevonásra került.

A projekt keretében az Önkormányzat legalább 45 önkormányzati tulajdonú, szociális alapon bérbe adott lakás felújítását vállalta kötelező indikátorként. A konzorciumi partnerek és szakmai szervezet előzetes szakmai javaslata alapján az illetékes bizottságok jelölték ki a felújításra kerülő lakásokat, illetve bérlőket, akik a felújításért „cserébe” részt vesznek a számukra előírányzott szoft programokon.

2020. nyár végére készültek el a részletes kiviteli tervek, több körös felmérési, tervezési folyamat eredményeként, a bérlői igényeket is figyelembe véve. A 46 lakásból 5 db volt üres lakás, mely a kivitelezési munkák idejére átmeneti kiköltözéshez szolgált az érintett bérlőknek.

A lakások az alábbi tömbökben találhatóak: Margitliget utca 1.-2.-3., Szindbád utca 1.-2.-3., üres lakások: Hollós Korvin L. u. 3., Madzsar József u. 3., Szindbád u. 3., Margitliget u. 2.

A tervezett felújítások az alábbiakra irányultak: külső nyílászáró csere, bejárati ajtó csere, fűtőberendezések cseréje, elektromos hálózat felújítása, szaniterak, burkolatok cseréje, festés, mázolás, elektromos tűzhely cseréje.

A felújítás idejére a bérlők ki, illetve visszaköltöztetését a Vagyonkezelő végezte, folyamatosan egyeztetve a Városfejlesztő Kft-vel, Családsegítő Szolgálattal és a Polgármesteri Hivatal Lakásügyi Főosztállyal.

Az Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. munkatársai a költöztetéshez kapcsolódó, illetve a műszaki ellenőrzéshez kapcsolódó feladatokat látták el a projekt keretein belül. A költöztetési koordinációs feladatokat a munkatársak munkaszerződés alapján végezték, célfeladat elrendelésével. A bérköltségek, a járulékokkal együtt a projekt költségvetéséből kerültek megfinanszírozásra, utólagos elszámolással. A költöztetési feladatokban és azok koordinációjához 13 fő munkavállalóval került keretszerződés megkötésre, a műszaki ellenőrzésben pedig további 2 fő vett részt. A résztvevőkkel megkötött munkaszerződésben a díjazás lakásonként és fordulónként (ki, illetve visszaköltöztetés) került meghatározásra, az adott lakásoknál az elvégzendő feladat nagyságától függött a résztvevők száma, a műszaki ellenőrzést lakásonként 1 fő, a költöztetési feladatokat a lakástól függően, lakásonként átlagosan 11 fő végezte.

A felújítások és a költöztetés ütemezése 2021-2022. évben az alábbiak szerint alakult:

1. ütem	Bérlős lakás címe	Átmeneti lakás címe	Költözés időpontja
	Margitliget utca 1. 14.45.	Madzsar József utca 3. 13. 136.	2021.05.27
	Margitliget utca 1. 4.41.	Szindbád utca 3. 13. 134.	2021.05.27
	Margitliget utca 1. 1.11.	Szindbád utca 3. 8. 87.	2021.05.27
	Margitliget utca 1. 3.26	Margitliget utca 2. 13. 135.	2021.05.31
	Margitliget utca 1. 8. 81.	Hollós K. L. utca 3. 2. 17.	2021.05.20
	Margitliget utca 1. 4.37.	csak kiköltöztetés	2021.05.21

2. ütem	Átmeneti lakás címe	Felújított lakás címe	Visszaköltözés időpontja
	Madzsar 3. 12. 136.	Margitliget utca 1. 14.45.	2021.08.03
	Szindbád 3. 13. 134.	Margitliget utca 1. 4.41.	2021.08.04
	Szindbád 3. 8. 87.	Margitliget utca 1. 1.11.	2021.08.05
	Margitliget 2. 13. 135.	Margitliget utca 1. 3.26	2021.08.11
	Hollós K. L. 3. 2. 17.	Margitliget utca 1. 8. 81.	2021.08.02
	Margitliget utca 1.	Margitliget utca 1. 4.37.	2021.08.02
	Bérlős lakás címe	Átmeneti lakás címe	Költözés időpontja
	Margitliget u. 1. 9/89	Hollós K. L. utca 3. 2. 17.	2021.08.16
	Margitliget u. 1. 14/144	Szindbád utca 3. 8. 87.	2021.08.10
	Margitliget u. 1. 12/124.	Madzsar József utca 3. 13. 136.	2021.08.13
	Margitliget 2. 7/68.	Szindbád 3. 13. 134.	2021.08.11
	Margitliget u. 1. 14/149,	Margitliget utca 2. 13. 135.	

3. ütem	Átmeneti lakás címe	Felújított lakás címe	Visszaköltözés időpontja
	Szindbád utca 3. 8. 87.	Margitliget 1. 14. 144.	2021.10.04
	Margitliget utca 2. 13. 135.	Margitliget 1. 14. 149.	2021.10.08
	Madzsar 3. 13.136.	Margitliget 1. 12. 124.	2021.10.06
	Szindbád utca 3. 13. 134.	Margitliget 2. 7. 68.	2021.10.07
	Hollós K. L. utca 3. 2. 17.	Margitliget 1. 9. 89.	2021.10.05
	Bérlős lakás címe	Átmeneti lakás címe	Költözés időpontja
	Margitliget utca 2.2.12.	Szindbád utca 3. 8. 87.	2021.10.11
	Margitliget utca 1. 5.45	Margitliget utca 2. 13. 135.	2021.10.14
	Margitliget utca 2.10.102.	Madzsar 3. 13.136.	2021.10.13
	Margitliget utca 2.10.105.	Szindbád utca 3. 13. 134.	2021.10.15
	Margitliget utca 2.11.112.	Hollós K. L. utca 3. 2. 17.	2021.10.12

4. ütem	Átmeneti lakás címe	Felújított lakás címe	Visszaköltözés időpontja
	Madzsar u. 3. 13. 136.	Margitliget 2. 10. 102.	2021.11.29
	Szindbád u. 3. 13. 134.	Margitliget 2. 10. 105.	2021.12.01
	Hollós K. u. L. 3. 2. 17.	Margitliget 2. 11. 112.	2021.12.06
	Margitliget u. 2. 13. 135.	Margitliget 1. 5. 45.	2021.12.08
	Szindbád u. 3. 8. 87.	Margitliget 2. 2. 12.	2021.12.13
	Bérlős lakás címe	Átmeneti lakás címe	Költözés időpontja
	Margitliget u. 3. 13. 138.	Madzsar 3. 13. 136.	2021.11.30
	Margitliget u. 3. 6. 62	Szindbád 3. 13. 134.	2021.12.02
	Margitliget u. 3. 12. 131.	Hollós K. L. 3. 2. 17.	2021.12.07
	Margitliget u. 2. 12.125.	Margitliget 2. 13. 135.	2021.12.09
	Margitliget u. 3. 6. 66.	Szindbád 3. 8. 87.	2021.12.14

5. ütem	Átmeneti lakás címe	Felújított lakás címe	Visszaköltözés időpontja
	Szindbád u. 3. 8. 87.	Margitliget u. 3. 6. 66.	2022.02.14
	Margitliget u. 2. 13. 135.	Margitliget u. 2. 12. 125	2022.02.15
	Hollós K. L. u. 3. 2. 17.	Margitliget u. 3. 12. 131.	2022.02.16
	Szindbád u. 3. 13. 134.	Margitliget u. 3. 6. 62.	2022.01.21
	Madzsar u. 3. 13. 136.	Margitliget u. 3. 13. 138.	2022.01.25
	Bérlős lakás címe	Átmeneti lakás címe	Költözés időpontja
	Szindbád u. 1. 3. 30.	Margitliget u. 3. 12. 131.	2022.02.17
	Szindbád u. 1. 5. 52.	Hollós K. L. u. 3. 2. 17.	2022.02.18
	Szindbád u. 2. 7. 71.	Szindbád u. 3. 13. 134.	2022.03.02
	Szindbád u. 2. 12. 125.	Madzsar u. 3. 13. 136.	2022.03.03
	Szindbád u. 2. 8. 82.	Szindbád u. 3. 8. 87.	2022.03.17

6. ütem	Átmeneti lakás címe	Felújított lakás címe	Visszaköltözés időpontja
	Margitliget 3. 12. 135.	Szindbád u. 1. 3. 30.	2022.04.19
	Hollós K. L. 3. 2. 17.	Szindbád u. 1. 5. 52.	2022.04.27
	Szindbád u. 3. 13. 134.	Szindbád u. 2. 7. 71.	2022.04.22
	Madzsar u. 3. 13. 136.	Szindbád u. 2. 12. 125.	2022.04.21
	Szindbád 3. 8. 87.	Szindbád u. 2. 8. 82.	2022.05.17
	Bérlős lakás címe	Átmeneti lakás címe	Költözés időpontja
	Szindbád u. 2. 12. 127.	Margitliget u. 3. 13. 135.	2022.04.20
	Szindbád u. 3. 1. 10.	Hollós K. L. 3. 2. 17.	2022.04.28
	Szindbád u. 2. 2. 14.	Madzsar 3. 13. 136.	2022.04.25
	Szindbád u. 2. 12. 131.	Szindbád u. 3. 13. 134.	2022.04.26
	Szindbád u. 3. 11. 117	Szindbád u. 8. 87.	2022.05.18

7. ütem	Átmeneti lakás címe	Felújított lakás címe	Visszaköltözés időpontja
	Margitliget 3. 13. 135.	Szindbád u. 2. 12. 127.	2022.06.08
	Szindbád 3. 13. 134.	Szindbád u. 2. 12. 131.	2022.06.02
	Madzsar u. 3. 13. 136.	Szindbád u. 2. 2. 14.	2022.06.07
	Hollós K. L. 3. 2. 17.	Szindbád u. 3. 1. 10.	2022.06.21
	Szindbád u. 3. 13. 134.	Szindbád u. 3. 1. 11.	2022.06.30
	Bérlős lakás címe	Átmeneti lakás címe	Költözés időpontja
	Szindbád 3. 1. 11.	Szindbád 3. 13. 134.	2022.06.13
	Szindbád u. 3. 5. 50.	Madzsar u. 3. 13. 136.	2022.06.09
	Szindbád u. 3. 5. 52.	Margitliget u. 2. 12. 135.	2022.06.14
	Szindbád u. 3. 13. 139.	Szindbád u. 3. 13. 134.	2022.06.13
	Szindbád u. 2. 8. 83.	Szindbád u. 3. 8. 87.	2022.07.26
	Szindbád u. 2. 8. 83.	raktár	2022.08.01
	Szindbád u. 2. 9. 90	Doberdó u. 34. fsz. 4.	2022.08.02

8. ütem	Átmeneti lakás címe	Felújított lakás címe	Visszaköltözés időpontja
	Szindbád u. 3. 13. 134.	Szindbád u. 3. 13. 139.	2022.09.26
	Margitliget 2. 13. 135.	Szindbád u. 3. 5. 52.	2022.07.26
	Madzsar u. 3. 13. 136.	Szindbád u. 3. 5. 50.	2022.07.27
	Szindbád u. 3. 8. 87.	Szindbád u. 2. 8. 83.	2022.09.27

A projekt két évének költségei és bevételei:

Támogatás szerződés szerinti összege			27 217 948 Ft
2021.	Szakmai megvalósításhoz kapcsolódó személyi jellegű ráfordítás	munkabér	9 048 700 Ft
		szociális hozzájárulási adó	1 321 704 Ft
	Szakmai megvalósításhoz kapcsolódó szolgáltatások költségei	tehergépkocsi bérlet költöztetéshez	731 520 Ft
		sitt és szemét szállítás	487 680 Ft
	Összes költség		11 589 604 Ft
2022.	Szakmai megvalósításhoz kapcsolódó személyi jellegű ráfordítás	munkabér	9 888 300 Ft
		szociális hozzájárulási adó	1 285 478 Ft
	Szakmai megvalósításhoz kapcsolódó szolgáltatások költségei	tehergépkocsi bérlet költöztetéshez	833 120 Ft
		sitt és szemét szállítás	434 340 Ft
	Összes költség		12 441 238 Ft
2021. és 2022. évi támogatott költségek összesen			24 030 842 Ft
Szerződésből az ÓVNZrt által fel nem használt, átcsoportosított			3 187 106 Ft
Pénzügyi teljesítés		2022.05.12	11 589 604 Ft
Pénzügyi teljesítés		2022.12.02	12 400 147 Ft
Mérlegkészítésig teljesített pénzösszeg összesen:			23 989 751 Ft
Valószínűsíthető folyósítás mérlegkészítést követően			41 091 Ft

Az elszámoláshoz szükséges dokumentumok benyújtásra kerültek, az utolsó 41091 Ft összeg lehívása folyamatban van.

8. Az Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. fő tevékenységeiben lényeges változás nem történt:

- Óbuda - Békásmegyer Önkormányzatának tulajdonában vagy birtokában lévő lakások, nyugdíjasházak és nem lakás céljára szolgáló ingatlanokat érintő üzemeltetési, fenntartási és hasznosítási feladatok;
- az önkormányzat kezelésében lévő szociális-, oktatási-, egészségügyi-, kulturális-, sport-, és egyéb célra szolgáló ingatlanok részüzemeltetése;
- földterületek és belterületi telekingatlanokat érintő üzemeltetési, fenntartási és hasznosítási feladatok;
- az ingatlanvagyonnal kapcsolatos műszaki, szakértői, nyilvántartási feladatok ellátása;
- vagyongazdálkodási, értékesítési feladatok;
- közfoglalkoztatásban való részvétel;
- a társasházakban meglévő önkormányzati tulajdon teljes körű képviselésének ellátása;
- az ingatlankezelés területén megszerzett széles körű szakmai tapasztalataira alapozva működteti a társasházak teljes körű közös képviselését (társasházkezelés, könyvelés, jogi képviselés) ellátó szervezeti egységet.

TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ:

I. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok:

Közfoglalkoztatás

A kerületben a közfoglalkoztatás minél hatékonyabb, szervezettebb bonyolításának érdekében az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat megbízásából 2014.07.02. napjától az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. végezte azon személyek foglalkoztatását, akik a Budapest Főváros Kormányhivatal III. Kerületi Hivatalával közreműködve részt vettek a közfoglalkoztatási programban. Ennek keretében a Társaság látta el valamennyi, az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. kezelésébe vont oktatási-, kulturális-, szociális-, sport-, és egyéb intézményekben, az önkormányzat tulajdonában lévő zöldterületeken, illetve a közterületeken dolgozó közfoglalkoztatottak koordinálását, illetve foglalkoztatását.

A központosított közfoglalkoztatás a megítélhető támogatás mértékének, a közfoglalkoztatási programokba bevonható álláskereső személyek csökkentésével mára már nem áll a korábbi kiemelt helyzetben.

Míg 2022.03.01-től 2022.08.31-ig tartó időszakra 6 fő álláskereső közfoglalkoztatására kötöttünk szerződést, 70%-os mértékű támogatás mellett, addig 2022.09.01-től 2023.02.28-ig terjedő időszakra már csak 4 fő álláskereső foglalkoztatása valósult meg, bár 100 % támogatással.

2023.03.01-től 2023.11.30. napig újabb periódusa indult a közfoglalkoztatásnak, melynek keretében 2 fő intézményi takarító és kisegítő, valamint 2 fő udvari takarító közfoglalkoztatási béréhez és az azt terhelő szociális hozzájárulási adóhoz (100%) 4.447.440 Ft, ezen kívül a közfoglalkoztatással összefüggő felhalmozási és működési költségekhez 423.564 Ft támogatást ítél meg a hatóság szerződés, utólagos finanszírozással.

II. Várható fejlődés (a gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében):

SWOT analízis

<p><u>Erősségeink:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 M Ft-os törzstőkéjű, önkormányzati tulajdonban lévő Zrt. - Jelentős önkormányzati tulajdoni hányad számos épületben - Összkomfortos és komfortos lakások magas aránya, kedvező zöldfelületi ellátottság – jó életkörülmények - „Hivatali” kapcsolati tőke - Több mint 20 éves piaci jelenlét - Egységes és kibővített ügyfélszolgálat működtetése - Teljes egészében jogkövető működés - A cég méretéből adódóan jó tárgyalási pozíció a szolgáltatóknál 	<p><u>Gyengeségeink:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Az IVR fejlesztésének befejezése még nem történt meg - A magas fluktuáció nehezíti a napi munkavégzést, viszonylag hosszan tart az új munkavállalók betanulási időszaka - Üzleti alapú „szolgáltatási” kultúra még nem általános - Nem teljeskörű és nem elégséges adatszolgáltatás, valamint információáramlás
<p><u>Lehetőségeink:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - „székhely és telephely egyesítés” - Kilépve a környező kerületekbe, potenciális piac lehet, - THKO - A szakmaiság magas színvonala helyzeti előnyt biztosít - További informatikai és arculati fejlődés lehetősége adott - Egyéni kompetenciafejlesztésre nyitott munkavállalók 	<p><u>Veszélyeink:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A bérlok által felhalmozott díj hátralékok kezelése - A kimondottan ár érzékeny piacon magasabb árak alkalmazása - THKKO - Kizárólag alkalmazotti jogviszonyok miatt, relatív magas költségek a konkurensekhez képest, ami rontja a versenyképességet - THKKO - Irányított, minden alapot nélkülöző morális támadások (levelek), a tulajdonos felé, a konkurensektől, lakóktól

III. Kutatás és a kísérleti fejlesztés területe:

A társaság beszámolója ezen a területen értéket nem tartalmaz.

IV. Telephelyek bemutatása:

A társaság székhelye 1033 Budapest, Mozaik utca 7. A központi ügyintézés helye 2022. év folyamán is a 1033 Budapest, Mozaik u. 7. cím alatt történt, amelynek székhelyként történő cégbírószági átvezetése 2015. évben megtörtént. Telephelyeink a 1033 Budapest, Szőlőkert u. 6. és a 1036 Budapest, Pacsirtamező u. 49. címen találhatók.

V. Foglalkoztatáspolitikai:

Az ÓVN Zrt. átlagos létszáma a 2022. évben – a közfoglalkoztatási jogviszonyban és nyári diákmunka programban foglalkoztatott munkavállalók nélkül – 76,8 fő, a közfoglalkoztatottakkal és nyári diákmunkásokkal 82,6 fő. Állományon kívüli megbízási díjjal 27 főt foglalkoztattunk, az Igazgatóság létszáma 3 fő, a Felügyelő Bizottság létszáma 3 fő.

Létszámterv

Társaságunk a 2023. évben nem tervez jelentős létszámbővülést, csupán a feladatbővüléssel arányosan növekvő átlagléttszámmal, a 2022. évben megüresedett munkakörök szükség szerű feltöltéséből, valamint a gyermeksegítő ellátásokból visszatérő munkavállalók kötelező foglalkoztatásából adódó létszámnövekedéssel tervezünk.

2023. évi ÓVN Zrt. állományi létszámterve (közfoglalkoztatottak nélkül): 85 fő

2023. évi közfoglalkoztatotti állományi létszámterv: 4 fő **

2023. támogatott nyári diákmunkás foglalkoztatott létszámterv: 4 fő (2023.07. és 08. hónapban)

** A közfoglalkoztatási program előző időszaka 3 fő közfoglalkoztatott munkavállaló jogviszonyának megszűnésével, 2023.02.28. napjával lezárult. Az új közfoglalkoztatási program 2023.03.01-től indult, a foglalkoztatott közfoglalkoztatási jogviszonyban állók létszáma 3 fő.

Képzés

A társaság vezetése az utóbbi években nagy hangsúlyt fektetett a dolgozók képzésére. A munkakör betöltéséhez, vagy a szakképesítések fenntartásához szükséges oktatásokat munkaidő kedvezményrel és a képzési költség részbeni átvállalásával a továbbiakban is támogatni kívánjuk. Munkavállalóink vezetőik javaslata alapján szakmai munkájuk, illetve egyéni kompetenciájuk fejlesztéséért részt vehetnek kötelező továbbképzéseken, előadásokon, konferenciákon.

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. által elérni kívánt kiemelt célok

Általánosan:

- A társaság pontos és ügyfél centrikus munkavégzése;
- Az ügyintézési határidők pontos betartása;
- Az elektronikusan intézhető ügyek körének bővítése;
- Az ügyfél elégedettség mérésének minél több tevékenységre való kiterjesztése;
- Komplex IT infrastruktúra fejlesztés folytatása;
- IT és információbiztonság erősítése;
- A GDPR előírásainak betartása;
- Elektronikus számlakezelés és a Vállalatirányítási Rendszer összekapcsolása;
- Egyéni kompetenciafejlesztő oktatás szervezése.

Műszaki Osztály:

- Önkormányzati lakóépületek és az intézmények energia gazdálkodásának további folyamatos elemzése, javaslat az energia megtakarítást szolgáló fejlesztésekre, karbantartásokra és szervezeti intézkedésekre
- Az energetikai tanúsítványok megszerzése
- Az elvégzett kivitelezői munka hatékonyabb ellenőrzése
- Gyorsszolgálat működtetésének hatékonyabbá tétele

Lakásgazdálkodási Osztály:

Lakásügyi csoport:

- Lakásállomány FÖMI adatbázissal történő folyamatos összevetése, eltérések rendezése (pl.: címrendezés);
- Bérletkijelölési joggal terhelt lakások felülvizsgálata, bérletkijelölési jogot gyakorló hatóságokkal történő további hatékonyabb együttműködés;
- IVR adatbázisban szereplő adatok felülvizsgálata, javítása és helyesbítése (folyamatos);
- Rossz műszaki állapotú, lakhatásra nem alkalmas bérlakások esetében hasznosítási koncepció kérése;
- Panaszos bérlők és használók nyilvántartása, felmondások lakástörvényben és Ptk-ban foglaltak szerinti alkalmazása;
- Adatszolgáltatások megfelelő határidőn belüli teljesítése, adatszolgáltatási hibák minimalizálása háttérellenőrzés szigorításával;
- Tartozással nem érintett lakáshasználók esetében a jogi feladás soron kívüli elkészítése;
- Költségelví lakbér mértékének felülvizsgálata a 2022. évi kiadások tükrében;
- Szükséglakások felszámolása.

Bérleménykezelési csoport:

- A bérleményellenőrzések lefolytatása és a keletkezett jegyzőkönyvek feldolgozása;
- Folyamatos kapcsolattartás a társasházi közös képviselővel;
- Közgyűlési határozatokban foglalt fizetési kötelezettségek feldolgozása és teljesítése;
- Külön szolgáltatások díjainak folyamatos nyomon követése és felülvizsgálata;
- Lejáró vízőrák nyomon követése és bérlők/használók felszólítása a cserére;
- A megüresedő lakások mielőbbi bérbeadása és birtokbaadása;
- Lakásbérbeadás esetében a közüzemi szerződések bérlők nevére történő megkötésének segítése és nyomon követése;
- Kilakoltatások koordinálása;
- A DBH-val és DBF-fel kötött együttműködési megállapodás keretében folyamatos adatszolgáltatás, a hátralékos bérlők teljesítésre történő felszólítása;
- FŐKÉTÜSZ felé negyedéves adatszolgáltatás teljesítése;
- Bérleményellenőrzések technikai fejlesztésének előkészítése;

Követeléskezelés:

- Társaságunk társosztályai közötti együttműködés és információ áramlás hatékonyságának növelése a sikeres követelés érvényesítés érdekében;
- A 60/2020. (XII. 18.) és a 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendeletben előírt követeléskezelésre vonatkozó eljárási rend szigorú és következetes betartásának érdekében az IVR követeléskezelési moduljának fejlesztése;
- Az Önkormányzat Lakásügyi Főosztályával és az Óbudai Családi Tanácsadó és Gyermekvédelmi Központtal szoros együttműködés a díjhátralékok, valamint a lakásbérlemények karhatalmas kiürítése tekintetében;
- A peres és nemperes eljárások kapcsán az eljáró jogi képviselő széles körű, adatokkal alátámasztott tájékoztatása. Peres szakban az ítélet hozatalának, végrehajtási szakaszban a jogerős karhatalmas kiürítés elrendelésének sürgetése. Az elhúzó eljárások mielőbbi lezárására való törekvés. A bérlemény kiürítését követően a végrehajtóval folyamatos kapcsolattartás az eljárás során érvényesített követelés eredményes behajtása érdekében;
- A részletre értékesített ingatlanok tekintetében a vevők ösztönzése tájékoztatás útján a teljes vételárhátralék mielőbbi kifizetésére;
- IVR jogi és követeléskezelési modul további fejlesztése a hatékonyabb jogi és követeléskezelési tevékenység érdekében.

Ingatlanhasznosítás (értékesítés, bérbeadás):

- Az Értékesítési Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály végzi a Budapest Főváros III. kerületi Önkormányzat tulajdonában és kezelésében álló ingatlanok vonatkozásában a bérlővel terhelt és üres lakások, a nem lakás célú helyiségek, valamint a felépítményes és felépítménnyel nem rendelkező telekingatlanok értékesítését, a nem lakás célú helyiségek telek- és egyéb ingatlanok bérbeadását, továbbá a háziorvosi rendelők hasznosítását.
- A rossz állapotú, nem hasznosítható ingatlanállomány jelentős deficitet termel, emiatt folyamatosan vizsgáljuk azon helyiségeinket, amelyek versenyeztetési eljáráson történő értékesítése javasolható. A kihasználatlan helyiségek után felmerülő közüzemi és társasházi költségek az értékesítés nyomán jelentősen csökkenthetőek.
- A jól fejleszthető területek, kihasználatlan építési telekingatlanok száma lecsökkent, az Önkormányzat ilyen jellegű ingatlanjainak jelentős részét már értékesítette vagy bérbe adta. A kínálkozó piaci lehetőségek továbbra is kedveznek az értékesítési folyamatoknak, ezért azon ingatlanok esetében, ahol egyéb, hosszabb távon is jövedelmező hasznosítási formák nem jöhetnek számításba, az elidegenítés további bevételi forrást jelent. Cél továbbá, hogy az osztatlan közös tulajdonban lévő területrészek minél kedvezőbb hasznosítása megtörténjen. Tapasztalataink szerint e lehetőség a tulajdonostársaknak vagy a szomszédos ingatlan tulajdonosainak jelent potenciált elsősorban, így ezen ingatlanoknál akár a piaci árnál magasabb bevételt is el lehet érni.
- A nem lakás célú helyiségek bérbeadása folyamatos, a kurrens helyiségek jelentős részét az önkormányzat jelenleg is bérbeadás útján hasznosítja. Egyértelmű cél, hogy a bérbeadott ingatlanállomány és ez által a bérleti díj bevétel növekedjen. Ennek elsődleges eszközei a megfelelő bérlői kommunikáció, a hatékony és folyamatos hirdetési tevékenység ellátása, valamint az ingatlanállományi adatbázis naprakészségének fenntartása.
- A jelenleg nem hasznosított helyiségek jelentős része alagsori, földszint alatti elhelyezkedésű, melyre megfelelő hasznosítási forma nehezen található, de a raktározási kereslet növekedése nyomán a nem vizesedő helyiségek bérbeadása bevételi többletforrást jelenthet.

- A háziiorvosi rendelők esetében az ingatlanállomány fenntartása, jó karban tartása, energetikai korszerűsítése, a minél jobb bérleti kapcsolatrendszer kialakítása a cél, a tevékenység ellátása folyamatos.
- A földterületek bérbeadás útján történő hasznosítása szintén folyamatos, többsége változatlan bérleti körrel rendelkezik, a szerződések ismételt megkötése 3, ill. 5 évente történik. Egyértelmű cél, hogy az üresen álló, év közben visszavett földterületek minél hamarabb bérbeadásra kerüljenek, melyhez megfelelő eszköz a bérbevételi felhívás közzététele, illetve a bérbevételre vonatkozó igények kielégítése.
- 2023-as év egyértelmű célkitűzése továbbá a fenntartási költségek csökkentése mind az üresen álló ingatlanoknál, mind a használatba adott ingatlanoknál.

Társasházi Közös képviselő:

- Az osztály közös képviselő referensei és könyvelői szakmai tudásának folyamatos emelése képzésekkel és szakmai előadásokkal;
- Új társasházak elnyerésével minőségi cserét végezni az osztály kezelt állományában, munkafolyamatok összehangolása menedzselése;
- Fizikai dokumentumok digitalizálása, raktározása, ezzel hely felszabadítása;
- A beszámolási időszakban a Számvizsgálói ellenőrző tevékenység biztosításának folyamatos megszervezése a két központi tárgyalóban;
- Jelenlegi házállományok megtartása, képviselő megerősítése
- További házak megszerzése után HR bővítés és infrastruktúra fejlesztése, munkahely növelése;
- Meglévő Netház program fejlesztése, felhasználó barátabb felület biztosítása;
- Meglévő házállományok képviselői díjának legalább inflációval való emelése, versenypiaci helyzethez való közelítése;

VI. Környezetvédelemnek a vállalkozó pénzügyi helyzetét meghatározó, befolyásoló szerepét, a vállalkozó környezetvédelemmel kapcsolatos felelőssége:

A társaság vagyonkezelő tevékenységet végez, ezen tevékenység nem veszélyes a környezetre.

VII. Környezetvédelem területén történt és várható fejlesztéseket, az ezzel összefüggő támogatásokat:

A társaság vagyonkezelési tevékenységet végez, ezen tevékenység nem igényel környezetvédelmi fejlesztéseket.

VIII. Környezetvédelem eszközei tekintetében a vállalkozó által alkalmazott politikát:

A társaság vagyonkezelő tevékenységet végez, ezen tevékenység nincs hatással a környezetvédelmi eszközök fejlesztésekre.

IX. Környezetvédelmi intézkedéseket, azok végrehajtásának alakulását:

A társaság vagyonkezelő tevékenységet végez, ezen tevékenység nem igényel környezetvédelmi intézkedéseket.

X. Pénzügyi instrumentumok hasznosítása

Befektetési vagy forgatási célú minősítés, a valós értéken történő értékelésnél az értékelés szempontjából történő besorolás, a származékos ügyletek fedezeti vagy nem fedezeti jellege nem került alkalmazásra, így ez nem volt jelentős hatással a vagyoni helyzetre.

XI. Kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika:

Értékpapír kezelés nem tartozik a társaság folyamataiba.

XII. Ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat:

A társaság likviditási rátája megfelelő.

XIII. Magyarázat az üzleti jelentésben olyan területre, ahol további magyarázatokat szükséges adni az éves beszámolóban szereplő adatokra:

A társaság nem tartja szükségesnek további magyarázatok, részletezések bemutatását.

XIV. Szavazati jogot megtestesítő értékpapírok, melyek tőzsdei kereskedelme engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdéjén):

A társaság nem rendelkezik ilyen értékpapírral.

XV.A jegyzett tőke összetétele, ideértve azokat a kibocsátott részesedéseket is, amelyek tőzsdei kereskedelme nem engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdéjén), részvénytársaságnál részvényfajták szerinti bontásban, jelezve e fajtáknak a jegyzett tőkén belüli arányát, valamint az azokhoz kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket:

A társaság egyedüli részvényese Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata.

XVI. A jegyzett tőkét megtestesítő kibocsátott részesedések átruházásának bármilyen korlátozását (ideértve a részesedésszerzéshez kapcsolódó korlátozásokat, vagy a társaság, illetve a kibocsátott részesedések más birtokosai beleegyezésének szükségességét is):

A társaság törzstőkéje átruházásának korlátozása nem ismert.

XVII. Befektetők, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a vállalkozó saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is), akkor is, ha a befektetők a részesedéssel részvényeket megtestesítő igazolások útján rendelkeznek:

A társaság egyedüli részvényese (tulajdonosa) Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata.

XVIII. Különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedés birtokosai és ennek jogai:

A társaság egyedüli részvényese (tulajdonosa) Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata.

XIX. Munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmus, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják:

A társaságnál nem működik munkavállalói részvényesi program.

XX. Szavazati jogok bármely korlátozása (különösen a meghatározott részesedéshez vagy szavazatszámhoz kapcsolódó szavazati jog korlátozást, szavazati jogok gyakorlására vonatkozó határidőket, valamint azon rendszereket, amelyek által a részesedésekhez fűződő pénzügyi előnyök - a vállalkozó együttműködésével - elkülönülnek a kibocsátott részesedések birtoklásától):

A szavazati jog korlátozása nem lehetséges.

XXI. Tulajdonosok közötti bármely megállapodást, amelyről a vállalkozónak tudomása van, és amely a kibocsátott részesedések, illetve a szavazati jogok átruházásának korlátozását eredményezheti:

A társaság tulajdonosa a szavazati jog korlátozásában nem érintett.

XXII. Vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályok:

A társaság tulajdonosa egyedüli határozathozatali joggal rendelkezik.

XXIII. Vezető tisztségviselők hatásköre, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkör:

A társaság tulajdonosa egyedüli határozathozatali joggal rendelkezik.

XXIV. Vállalkozó részvételével kötött bármely lényeges megállapodást, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a vállalkozó irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg, valamint ezen események hatásait, kivéve, ha ezen információk nyilvánosságra hozatala súlyosan sértené a vállalkozó méltányos üzleti érdekeit, feltéve, hogy más jogszabály alapján sem kell nyilvánosságra hoznia azokat:

A vezetésnek ilyen dokumentum nem áll rendelkezésére.

XXV. Vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodást, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg:

Nincs ilyen jellegű megállapodás.

XXVI. Átruházható értékpapírok, melyet az Európai Gazdasági Térség valamely államának szabályozott piacán kereskedésre befogadtak:

A társaság nem rendelkezik ilyen értékpapírral, ennek következtében az üzleti jelentésében vállalatirányítási nyilatkozatot nem tesz közzé a számviteli törvényben meghatározott tartalommal.

XXVII. Vállalatirányítási nyilatkozat:

Az ÓVN Zrt. esetében nem releváns, tekintettel arra, hogy a vállalkozásnak nincs olyan átruházható értékpapírja, amelyet az EGT valamely szabályozott piacán kereskedésre befogadtak.

XXVIII. Az alábbi táblázatban mutatjuk be – **pénzforgalmi szemléletben** – az Önkormányzat lakás és nem lakás célú ingatlanai fenntartásából és hasznosításából származó bevételeit, valamint e körben 2022. évben felmerült üzemeltetési, karbantartási, felújítási és egyéb, hasznosítással összefüggő kiadásait.

Megnevezés	Alap			ÁFA			Bruttó		
	2021. TÉNY	2022. TERV	2022. ÉV	2021. TÉNY	2022. TERV	2022. ÉV	2021. TÉNY	2022. TERV	2022. ÉV
<u>Önkormányzati ingatlanok bérleti és kapcsolódó díjai</u>	<u>1 706 850</u>	<u>1 628 654</u>	<u>1 772 972</u>	<u>3 830</u>	<u>103 262</u>	<u>2 155</u>	<u>1 710 680</u>	<u>1 731 916</u>	<u>1 775 127</u>
- Lakbérek (nyugdíjasházi is) áfa: AM	1 009 152	965 580	994 323	0	0	0	1 009 152	965 580	994 323
- Lakás bérbeadással kapcs. közműdíjak megtérítése, áfa: AM	32 574	27 352	30 069	0	0	0	32 574	27 352	30 069
- Társasházi lakás bérbead. közös költség megtérítése, áfa: AM	280 081	253 272	261 040	0	0	0	280 081	253 272	261 040
- Helyiség bérleti díjak, áfa: AM	300 485	282 040	385 891	0	76 151	0	300 485	358 191	385 891
- Helyiség bérbeadással kapcs. közműdíjak megtérítése, áfa: AM		14 960	23 041	0	4 039	0	0	18 999	23 041
- Mezőgazdasági hasznosítású telkek (föld) bérleti díja, áfa: AM	32 913	30 000	32 518	0	8 100	0	32 913	38 100	32 518
- Közlekedési eszköz elhelyezését szolgáló bérbeadás, áfa: 27%	14 186	9 450	7 983	3 830	2 552	2 155	18 016	12 002	10 138
- EÜ intézmények bevételei, áfa: AM	37 459	46 000	38 107	0	12 420	0	37 459	58 420	38 107
<u>Bérleményekhez kapcsolódó további bevételek</u>	<u>34 965</u>	<u>33 191</u>	<u>34 274</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>34 965</u>	<u>33 191</u>	<u>34 274</u>
- beszedett FŐTÁV hátralékok	8 981	5 130	7 102	0	0	0	8 981	5 130	7 102
- óvadékok lakás	3 819	3 055	2 610	0	0	0	3 819	3 055	2 610
- óvadékok nem lakás	21 046	25 000	19 946	0	0	0	21 046	25 000	19 946
- kártérítések (biztosítási és egyéb)	1 113	0	4 611	0	0	0	1 113	0	4 611
- bankkamat	6	6	5	0	0	0	6	6	5
ÖNKORMÁNYZATI INGATLANOK BÉRBEADÁSÁNAK BEVÉTELEI	1 741 815	1 661 845	1 807 246	3 830	103 262	2 155	1 745 645	1 765 107	1 809 401
<u>Önkormányzat bevételei ingatlanok értékesítéséből</u>	<u>2 392 694</u>	<u>3 571 415</u>	<u>1 136 141</u>	<u>86 696</u>	<u>212 215</u>	<u>84 770</u>	<u>2 479 390</u>	<u>3 783 630</u>	<u>1 220 911</u>
- 50M feletti telkek adóköteles értékesítése*	275 138	609 025	197 740	74 287	164 437	53 390	349 425	773 462	251 130
- 50M feletti telkek adómentes értékesítése*	447 771	1 512 755	120 052	0	0	0	447 771	1 512 755	120 052
- 50M alatti telkek adóköteles értékesítése*	45 958	126 955	116 223	12 409	34 278	31 380	58 367	161 233	147 603
- 50M alatti telkek adómentes értékesítése*	229 660	290 320	79 723	0	0	0	229 660	290 320	79 723
- helyiség értékesítéséből származó bevételek*	359 460	50 000	150 510	0	13 500	0	359 460	63 500	150 510
- bérlakás értékesítéséből származó bevételek*	988 041	955 360	431 284	0	0	0	988 041	955 360	431 284
- résztörlesztési lehetőséggel értékesített lakás és helyiség bevételek	46 666	27 000	40 609	0	0	0	46 666	27 000	40 609
<u>Egyéb vagyonhasznosítási bevételek</u>	<u>151 430</u>	<u>100 000</u>	<u>90 474</u>	<u>0</u>	<u>2 700</u>	<u>1 494</u>	<u>151 430</u>	<u>102 700</u>	<u>91 968</u>
- nyugdíjasházak igénybevételeinek bevétele, áfa: AM*	140 500	90 000	76 500	0	0	0	140 500	90 000	76 500
- egyéb: nem lakás célú ing. megszerzési díj, bányapénz, áfa 27%	10 930	10 000	5 826	0	2 700	1 494	10 930	12 700	7 320
- egyéb bevételek	0	0	8 148	0	0	0	0	0	8 148
BEVÉTELEK MINDÖSSZESEN	4 285 939	5 333 260	3 033 861	90 526	318 177	88 419	4 376 465	5 651 437	3 122 280

Megnevezés	Alap			ÁFA			Bruttó		
	2021. TÉNY	2022. TERV	2022. ÉV	2021. TÉNY	2022. TERV	2022. ÉV	2021. TÉNY	2022. TERV	2022. ÉV
Közszerzőtési ellentételezés	662 975	903 437	704 439	0	0	0	662 975	903 437	704 439
Lakás-és helyiségfenntartás ráfordításai	304 455	432 510	406 028	73 959	114 091	102 855	378 414	546 601	508 883
<u>Lakások és helyiségek üzemeltetési költségei (közüzemi és egyéb díjak)</u>	<u>78 233</u>	<u>76 888</u>	<u>69 772</u>	<u>12 878</u>	<u>18 072</u>	<u>12 064</u>	<u>91 111</u>	<u>94 960</u>	<u>81 836</u>
- lakások üzemeltetése közvetített szolgáltatások	52 783	25 427	25 864	8 837	8 345	5 877	61 620	33 772	31 741
- helyiségek üzemeltetése közvetített szolgáltatások		24 360	19 716	0	4 073	2 271	0	28 433	21 987
- nyugdíjsházak üzemeltetése közvetített szolgáltatások	25 370	27 101	24 192	4 041	5 654	3 916	29 411	32 755	28 108
- Egyéb (Kolosy rámpa)	80	0	0	0	0	0	80	0	0
<u>Lakások és helyiségek karbantartási költségei</u>	<u>167 669</u>	<u>176 957</u>	<u>208 936</u>	<u>45 271</u>	<u>47 779</u>	<u>56 414</u>	<u>212 940</u>	<u>224 736</u>	<u>265 350</u>
- lakások-és helyiségek karbantartása közv szolg	97 132	98 443	89 932	26 226	26 580	24 282	123 358	125 023	114 214
- helyiségek karbantartása közv szolg	0	4 362	21 450	0	1 178	5 792	0	5 540	27 242
- nyugdíjsházak karbantartása közv szolg	70 537	74 152	97 554	19 045	20 021	26 340	89 582	94 173	123 894
<u>Lakások és helyiségek felújítási kiadásai</u>	<u>58 553</u>	<u>178 665</u>	<u>127 320</u>	<u>15 810</u>	<u>48 240</u>	<u>34 377</u>	<u>74 363</u>	<u>226 905</u>	<u>161 697</u>
- lakások- és helyiségek felújítása	45 080	51 681	53 665	12 172	13 954	14 490	57 252	65 635	68 155
- helyiségek felújítása	0	0	17 390	0	0	4 695	0	0	22 085
- nyugdíjsházak felújítása	13 473	126 984	56 265	3 638	34 286	15 192	17 111	161 270	71 457
<u>Szoc, okt, eü, kult, sport és más korlátozottan forgalomképes ingatlanok fenntartásának ráfordításai ÓVNZrt közv szolg</u>	160 452	235 532	177 669	38 998	60 002	40 377	199 450	295 534	218 046
- üzemeltetés közvetített szolgáltatások	30 845	34 992	41 856	4 005	5 856	3 708	34 850	40 848	45 564
- kötelező (hatósági előírás) általánódíjas karbantartások (lift, kazán, klíma, érintésvéd	2 705	0	0	730	0	0	3 435	0	0
- rendelő intézetek karbantartása	21 663	54 500	27 361	5 849	14 715	7 387	27 512	69 215	34 748
- rendelő intézetek felújítása	1 704	75 040	71 296	460	20 261	19 250	2 164	95 301	90 546
- Községi Költségvetés 2020. - Óvodák	19 309	0	0	5 213	0	0	24 522	0	0
- szabványossági felülvizsgálatok és a feltárt hibák javítása (okt, szoc int.)	79 161	0	0	21 373	0	0	100 534	0	0
- riasztó és kamera rendszerek karbantartása, fejlesztése (okt, szoc. Int.)	5 065	0	0	1 368	0	0	6 433	0	0
- Szoc, okt, kult, sport intézmények karbantartása		71 000	37 156	0	19 170	10 032	0	90 170	47 188
- Szoc, okt, kult, sport intézmények felújítása		0	0	0	0	0	0	0	0
- egyéb: (.....)		0	0	0	0	0	0	0	0

Megnevezés	Alap			ÁFA			Bruttó		
	2021. TÉNY	2022. TERV	2022. ÉV	2021. TÉNY	2022. TERV	2022. ÉV	2021. TÉNY	2022. TERV	2022. ÉV
<u>Szoc, okt, eü, kult, sport és más korlátozottan forgalomképes ingatlanok fenntartásának ráfordításai, közvetlenül Önkormányzati pénzeszközből megvalósuló munkák *</u>	<u>369 560</u>	<u>620 969</u>	<u>591 092</u>	<u>99 781</u>	<u>167 660</u>	<u>159 594</u>	<u>469 341</u>	<u>788 629</u>	<u>750 686</u>
- intézményi épületek mindennapos meghibásodások javítása*	189 730	324 409	324 397	51 227	87 590	87 587	240 957	411 999	411 984
- óvodai épületek felújítása*	108 000	120 866	127 111	29 160	32 634	34 320	137 160	153 500	161 431
- Polgármesteri Hivatal hivatali épületeinek karbantartása, felújítása*	18 555	55 512	23 958	5 010	14 988	6 469	23 565	70 500	30 427
- Benedek E, u. 1-3. szoc. fogl. Felújítása*	0	14 174	14 166	0	3 826	3 825	0	18 000	17 991
- bölcsődei épületek felújítása*	37 552	50 157	50 087	10 139	13 543	13 523	47 691	63 700	63 610
- Védőnői szolgálat felújítása*	7 851	14 803	9 274	2 120	3 997	2 504	9 971	18 800	11 778
- Platán Könyvtár - Arató Emil tér 1.*	0	6 300	0	0	1 700	0	0	8 000	0
- Fő tér 3. nyílászárók cseréje*	0	22 543	30 087	0	6 087	8 123	0	28 630	38 210
- Családsegítő központok felújítása	7 872	12 205	12 012	2 125	3 295	3 243	9 997	15 500	15 255
<u>Önkormányzati ingatlanokhoz kapcsolódó egyéb kiadások</u>	<u>501 740</u>	<u>561 500</u>	<u>533 916</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 696</u>	<u>501 740</u>	<u>561 500</u>	<u>535 612</u>
- társasházakban lévő önkormányzati tul bérlemények közös költsége	476 091	530 000	497 751	0	0	0	476 091	530 000	497 751
- bankköltség	15 397	15 000	15 518	0	0	0	15 397	15 000	15 518
- hátralékbehajtás, végrehajtás költségei, perköltség	6 049	6 500	3 739	0	0	0	6 049	6 500	3 739
- fizetett kártérítés	1 044	0	0	0	0	0	1 044	0	0
- bérleti helyett, megállapodás ill. tul.kezesi köt alapján. megfizetett távhőtartozás (DHK)	3 159	10 000	11 245	0	0	0	3 159	10 000	11 245
- MVM Next önkormányzati áram számlák kiegyenlítése	0	0	5 663	0	0	1 696	0	0	7 359
- egyéb kiadások	0	0							0
RÁFORDÍTÁSOK MINDÖSSZESEN	1 999 182	2 753 948	2 413 144	212 738	341 753	304 522	2 211 920	3 095 701	2 717 666

BALLA AUDIT KFT
nyilvántartási szám: 002176

1043 Budapest, Csányi László u. 34. A. ép. 2. em.

Adószám: 13051934-2-41

Kijelölt könyvvizsgáló
DR. BALLA ISTVÁN
kamarai tag könyvvizsgáló
bejegyzési szám: 005969

1038 Budapest Ezüstkő u. 8.

FÜGGETLEN
KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS
Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

2022. évi
éves beszámolójának
felülvizsgálatáról



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1033 Budapest, Mozaik utca 7. cégjegyzékszám: 01-10-047113) („a Társaság”) 2022. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 496.256 E Ft, az adózott eredmény 4.118 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés és közhasznúsági melléklet

Az egyéb információk az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2022. évi üzleti jelentéséből és a 2022. évi közhasznúsági mellékletéből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért, továbbá a közhasznúsági mellékletnek a 350/2011. (XII.30.) Kormányrendelet vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés,

a közhasznúsági melléklet és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

E felelősségünk teljesítése során a közhasznúsági melléklettel kapcsolatos véleményünk kialakításánál a 350/2011. (XII.30.) Kormányrendelet, mint az üzleti jelentésre vonatkozó hatályos számviteli törvényi előírásokat vettük figyelembe.

Véleményünk szerint az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2022. évi üzleti jelentése, valamint a közhasznúsági melléklete minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2022. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény, valamint az előzőekben felsorolt egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival.

Az üzleti jelentésben és a közhasznúsági mellékletben, más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvétele a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

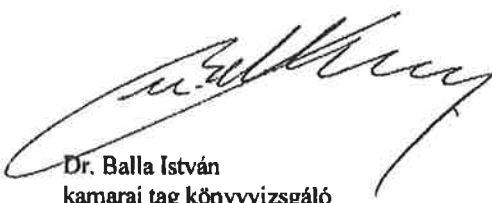
Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem társának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.

- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általamunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2023. május 08.

BALLA AUDIT KFT
 1043 Bp., Csányi L. u. 34. A/2
 Adószám: 13054934-2-41
 Cégisz.: 01-09-718408
 OTP: 11703006-20367365
 Dr. Balla István
 BALLA AUDIT Könyvvizsgáló és Könyvelő kft.
 1043 Budapest, Csányi László u. 34. A. ép. 2. em.
 nyilvántartási szám: 002176


 Dr. Balla István
 kamarai tag könyvvizsgáló
 nyilvántartási szám: 005969

K I V O N A T

Készült: az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. igazgatóságának (továbbiakban: Igazgatóság) **2023. május 10-én tartott 6/2023. számú ülésének jegyzőkönyve alapján.**

Jelen vannak: Burghard Attila az Igazgatóság elnöke / levezető elnök
dr. Kirchhof Attila igazgatósági tag / vezérigazgató
Szikora Linda igazgatósági tag (videó)
Kézi Margit gazdasági igazgató
Gyimóthy Balázs vagyonkezelési igazgató
Tóthné Vass Jolán főkönyvelő
dr. Balla István könyvvizsgáló
Zajáczné Nánási Judit jegyzőkönyvvezető

4. napirendi pont - Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2022. évi éves beszámolójának és 2022. évi üzleti jelentésének jóváhagyása

30/IG/2023. (V.10.) sz. határozat

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Igazgatósága úgy határoz, hogy

- 1. az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2022. évi éves beszámolóját (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet, közhasznúsági melléklet, könyvvizsgálói jelentés) és 2022. évi üzleti jelentését a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja, amelyben**

Eszközök és források egyező végösszege:	496 256 E Ft
Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	4 149 E Ft
Adózott eredmény:	4 118 E Ft

- 2. felkéri a Vezérigazgatót, hogy az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2022. évi éves beszámolóját (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet, közhasznúsági melléklet, könyvvizsgálói jelentés) és 2022. évi üzleti jelentését terjessze a tulajdonos elé elfogadásra.**

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Kirchhof Attila vezérigazgató

K. m. f.


Burghard Attila
Igazgatóság elnöke/levezető elnök

