

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETEK
A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI KFT.
2022. ÉVI MÉRLEGBESZÁMOLÓJÁHOZ**

TARTALOM

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1./ Gazdasági környezet

A Társaság azonosító adatai:

A tőkeszerkezet és a tulajdonosi struktúra:

Tulajdonos(ok) törzsbetétje(i) 2022. évben

Szakmai, üzleti tevékenység:

2./ Számviteli politika

Értékelési elvek, eljárások:

3./ Egyéb információk

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK

1./ Eszközök értékelése

Pénzeszközök

2./ Források értékelése

III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK

IV. ÖSSZEFOGLALÁS

V. NYILATKOZATOK ÉS HITELESÍTŐ ALÁÍRÁSOK

MELLÉKELT TÁBLÁZATOK:

1. sz.	Befektetett eszközök állományának változása
2. sz.	Követelések és kötelezettségek részletezése
3. sz.	Aktív időbeli elhatárolások részletezése
4. sz.	Tőkeállomány alakulása 2022-ben
5. sz.	Passzív időbeli elhatárolások részletezése
6. sz.	Egyéb-, és pénzügyi bevételek, ráfordítások részletezése
7. sz.	Adóalapot módosító tételek

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1./ Gazdasági környezet

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. (korábbi nevén: Fővárosi Autópiac Kft.) 1990. június 1-jén – a Fővárosi Önkormányzat döntése alapján – a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága többségi részesedésével, az akkori AUTÓKER vállalatcsoport több társaságának, illetve külföldi vállalkozó tulajdonosi közreműködésével jött létre.

A Társaság 2000. óta 100%-ban a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll, a tulajdonosi jogokat a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága gyakorolta 2021. május 31-ig.

Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése a 925/2021. (V.13.). Főv. Kgy. Határozatával rendelkezett arról, hogy 2021. május 31. napjával jogutód nélkül megszünteti a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága költségvetési szervet. A költségvetési szerv által ellátott közfeladatok tekintetében 2021. június 1. napjától a Fővárosi Autópiac Kft.-t mint feladatbeli jogutódot (2021. június 1-étől új cégnév: BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft.) jelölte ki, a megszűnő költségvetési szerv által végzett közfeladatok további ellátására, valamint a megszüntetett költségvetési szerv közalkalmazottjainak a BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. által a Kjt. 27/A. § (7) bekezdése szerint történő továbbfoglalkoztatására.

Ennek megfelelően a BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft., mint feladatbeli jogutód, 100 %-os fővárosi tulajdonban lévő gazdasági társaságként, 2021. június 1-étől új cégnévvel, a megszűnt költségvetési szerv feladatait integrálva, személyi állományát továbbfoglalkoztatva folytatta működését.

A Társaság fő tevékenységeiként, fenntartóként üzemelteti és haszonbérleti szerződés alapján hasznosítja Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő kereskedelmi-szolgáltató létesítményeket (vásárcsarnokokat, üzletközpontokat, piacokat), valamint haszonkölcsön szerződés alapján, illetve saját ingatlanjait igénybe véve, saját üzletág keretei között működteti a Fővárosi Autópiacot.

Az átszervezés cégjogi változásainak végrehajtása – a Fővárosi Közgyűlés döntéseinek alapján – két ütemben történt, ennek megfelelően a BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. alapító okiratának és az apportálás elfogadása, a törzstőke emelése, székhely-, telephely-, tevékenységi kör módosítása tárgyú, első módosítását a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a Cg.01-09-360462/149. számú végzésével, a BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. cégnév módosítást, vezető tisztségviselőket is tartalmazó, egységes szerkezetű új alapító okiratot a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a Cg.01-09-360462/152. számú végzésével fogadta el és jegyezte be a Cégjegyzékbe.

A Társaság azonosító adatai:

A Társaság cégneve:	BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Piacokat, Üzletközpontokat és Vásárcsarnokokat Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített cégneve:	BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft.
Székhelye:	1117 Budapest, Kőrösy József utca 7-9.
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-09-360462
Adószáma:	10382594-2-43
KSH száma:	10382594-6820-113-01
Tb folyószámlaszám:	110349-8
Számlavezető bank:	ERSTE BANK HUNGARY Zrt.

A tőkeszerkezet és a tulajdonosi struktúra:

A szervezeti integráció részeként, a működés és szolgáltatásnyújtás folyamatosságának biztosítása, a gazdálkodás stabilitása érdekében a Fővárosi Közgyűlés 926/2021. (V.13.) sz. Főv. Kgy. határozatával rendelkezett arról, hogy a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága 2021. május 28-ig 322.000 ezer Ft tagi kölcsönt nyújtson a Fővárosi Autópiac Kft. részére.

Ugyancsak a működés és szolgáltatásnyújtás folyamatosságának megteremtése, a biztonságos működés biztosítása érdekében a Fővárosi Közgyűlés a 930/2021. (V.13.) sz. Főv. Kgy. Határozatával rendelkezett arról, hogy a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága, mint a Fővárosi Autópiac Kft. alapítója és kizárólagos tulajdonos tagja az Intézmény tárgyeszköz és készlet-állományát, mint ingóságokat nem pénzbeli hozzájárulásként (apportként) a Társaság rendelkezésére bocsátja és arról, hogy a Társaság törzstőkéjét 351.347.207 Ft összeggel megemeli.

Az alapító vagyon	130.500 E Ft
A Társaság jegyzett tőkéje az üzleti év végén:	481.847 E Ft
A Társaság saját tőkéje az üzleti év végén:	936.894 E Ft (+ 11,1 %)

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. 2000. óta egyszemélyes gazdasági társaság, az alapító tag 2021. május 31-ig a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága volt, majd 2021. június 01-től egyszemélyes tulajdonosa – Alapító tagként – Budapest Főváros Önkormányzata.

A Tulajdonos törzsbetétje 2022. évben

Tag neve	Pénzbeli betét E Ft	Nem pénzbeli betét E Ft	Összesen, E Ft
Budapest Főváros Önkormányzata	48.000	433.847	481.847

Tulajdonosi döntési mechanizmus, vezető tisztségviselők:

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. taggyűlési szintű döntéseit az üzleti év során az Alapító Fővárosi Közgyűlés – közgyűlési határozat formájában – hozta meg.

Az ügyvezető igazgató megbízatása a Fővárosi Közgyűlés 935/2021. (V.13.) Főv. Kgy. Határozat ac.) pontjában foglalt döntése értelmében határozatlan idejű kijelölésre módosult, ennek megfelelően az ügyvezetői feladatokat az üzleti évben, 2022. január 1. és 2022. december 31. közötti időszakban Földes Tamás, munkaviszony keretei között látta el. Földes Tamás az alapítói döntés értelmében jogosult az „ügyvezető igazgatói” cím használatára.

A Társaságnál 2022. évben változatlan személyi összetétel mellett működött az Alapító által delegált Felügyelő Bizottság.

A Fővárosi Közgyűlés 1157/2019. (XII.11.) sz. Főv. Kgy. határozatában rendelkezett a Fővárosi Autópiac Kft. Felügyelő Bizottsága elnökének és tagjainak kijelöléséről. A szervezetalakítás részeként a Fővárosi Közgyűlés a 934/2021. (V.13.) sz. Főv. Kgy. Határozat a.) pontjában rendelkezett a Fővárosi Autópiac Kft. Alapító Okiratának módosításáról, a módosított Alapító Okiratban a Társaság Felügyelő Bizottságának tagjait megerősítette tisztségükben.

Ennek alapján módosított Alapító Okiratban a Társaság Felügyelő Bizottságának elnökeként: Paál Gézát,
tagjaiként: dr. Pintér Gábort és
Hartaházi Miklós Zsoltot

az eredeti kijelölő határozatban foglalt mandátum szerint, 2020. január 31. napjától 2025. január 31. napjáig terjedő időszakra jelölte ki a Fővárosi Közgyűlés.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett, köztulajdonban álló, közfeladatot ellátó gazdasági társaság.

A 2022. üzleti év könyvvizsgálatát a Fővárosi Közgyűlés 935/2021. (V.13.) sz. Főv. Kgy. határozat, ac) pontjában foglaltak szerint, 2021. június 1-től 2026. május 31. napjáig szóló könyvvizsgálói mandátummal a Team Pannon Kft., Kutas László bejegyzett könyvvizsgáló látja el.

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. a pénzügyi számviteli feladatokat saját munkavállalóival látja el.

Szakmai, üzleti tevékenység:

A Társaság főtevékenysége a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő kereskedelmi és szolgáltató funkciójú vásárcsarnokok, üzletközpontok és piacok hasznosítása, fenntartóként közfeladat ellátás keretei között történő működtetése, a főtevékenységhez kapcsolódó szolgáltatások biztosítása.

A Társaság főtevékenységét az I.1. pontban hivatkozott szervezetalakítást követően két üzletág keretei között látja el. A „**Saját**” üzletág a Fővárosi Autópiac működtetését jelenti, melynek alapját a szervezetalakítás előtt a Fővárosi Önkormányzat és a Fővárosi Autópiac Kft. között, a Fővárosi Autópiac fenntartását biztosító ingatlanok vonatkozásában létrejött és jelenleg is hatályos Haszonkölcsön szerződés biztosítja. A „**Haszonbérleti üzletág**” keretein belül a hivatkozott közgyűlési döntés alapján a megszűnt költségvetési szerv által végzett közfeladatok jogutódjaként, haszonbérleti konstrukcióban végzi a Társaság a Fővárosi Önkormányzat - haszonbérleti szerződésben rögzített – kereskedelmi-szolgáltató létesítmények (vásárcsarnokok, üzletközpontok, piacok) bérbeadás útján történő hasznosítását, a kapcsolódó közfeladatok és üzemeltetési, fenntartási feladatok ellátását.

A 2022. üzleti évben a „**Saját**” üzletágot érintően az ingatlanterületek gépjármű-kereskedelmi célú hasznosítása/bérbeadása, működtetése, továbbá az ehhez kapcsolódó, vagyonekezelési-, szolgáltatási és közfeladatok ellátása volt a meghatározó.

A Fővárosi Autópiac kereskedelmi egység kijelölt működési területén autószerelv, műszaki vizsgaállomás, autókozmetika, autókereskedések, autókereskedelemhez kapcsolódó vállalkozások, valamint szolgáltató, szabadterületi kiállítás-vásár funkciójú környezetbe illő kiskereskedelmi, vendéglátóipari, szolgáltatói tevékenységet folytató vállalkozások bérlőként önálló üzleteket továbbra is működtetnek. Mindemellett több szolgáltatást a Társaság saját szervezésében, működésének részeként biztosít az ügyfelek, látogatók számára. Ide sorolható postahivatal, szerencsejáték fogadóhely üzemeltetése is.

A „**Saját**” üzletág szabadterületi és felépítményes bérleményeiben - bérleti jogviszony alapján - a bérlők négyzetméter alapú havi bérleti díjat, a hét különböző napján érkező ügyfelek az adott napnak és az igénybe vett szolgáltatásnak megfelelően napi jegyet vásárolnak meg.

A „**Haszonbérleti**” üzletág működését a 15 éves határozott időtartamú haszonbérleti szerződés alapozza és határozza meg, amely rendelkezik a fővárosi kereskedelmi-szolgáltató létesítmények – közfeladatellátás keretein belül történő - hasznosításáról. A közfeladatellátás jelentős hányada élelmiszer kiskereskedelmet, háztartási vegyiáru, vegyes élelmiszert, kisebb volumenben iparcikket értékesítő kiskereskedelmi üzleteknek, vendéglátóipari egységeknek helyet adó vásárcsarnokok hasznosítása, működtetése. Emellett a Társaság

üzletközpontokat is működtet, amelyekben a szolgáltatási és kiskereskedelmi tevékenység együtt valósul meg. A működési portfólió része a Használtcikk Piac, amely egyedi tevékenységi kört biztosít bérlői, időszakosan árusító ügyfelei részére.

A „**Haszonbérleti**” üzletág különböző kereskedelmi-szolgáltató egységeiben - bérleti jogviszony alapján - a bérlők négyzetméter alapú bérleti díjat, asztal- és terület foglalási díjat fizetnek napi, havi rendszerességgel.

A két üzletág 2022. évi hasznosításból származó bérleti és területhasználati díjak, a bevételek 69,77%-át teszik ki.

További 29,57 %-os bevételi arányt képviselt a bérlemények utáni közüzemi díjak továbbszámlázott összege. Minden további – egyéb - bevételek aránya 0,52 %

2./ Számviteli politika

A Társaság Számviteli politikáját a Számvitelről szóló 2000. évi C. Törvény alapján szabályozza.

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. számviteli politikájának célja, hogy a cég adottságainak leginkább megfelelő módszerek és eljárások kiválasztásával megbízható és valós összképet nyújtson a cég gazdasági helyzetéről, jövedelemteremtő képességéről, vagyonának alakulásáról és pénzügyi helyzetéről.

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. kettős könyvvitel rendszerében vezeti könyveit. A 2022. üzleti évről „Egyszerűsített éves beszámoló” készítésére kötelezett.

A mérleg fordulónapja: december 31. Eredmény-kimutatását összköltség eljárással készíti.

Mérlegzárás időpontja: 2023. március 31.

A törvényi előírások alapján a Társaság 2022. évi beszámolójának könyvvizsgálatát a Team Pannon Kft. képviselőjében Kutas László kamarai tag könyvvizsgáló végezte, a beszámolót választott könyvvizsgálóként hitelesítette.

Értékelési elvek, eljárások:

Az elszámolási és értékelési módszerek megfelelnek a számviteli alapelveknek.

Az immateriális javak, tárgyi eszközök értékelésének alapja a bekerülési érték, illetve a bővítésükkel kapcsolatos ráfordítás. A Társaság saját előállítású eszközökkel nem rendelkezik. Az idegen tulajdonon végzett fejlesztéseket (beruházás, felújítás) a Társaság elkülönítve tartja nyilván a könyveiben.

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. az értékcsökkenési leírás elszámolása során a számviteli törvényben és az adótörvényben előírt leírási módszereket alkalmazza. A számviteli törvény szerint a várható használati idő figyelembevételével egyedileg kerül meghatározásra az értékcsökkenés. A 200 E Ft alatti beszerzési értékű tárgyi eszközök egy összegben kerülnek leírásra.

Készletekről évközben mennyiségben és értékben nyilvántartást vezet a Társaság. Az év végi készletek értékelése készletcsoportonként tételesen, az esetenként szükséges értékvesztések figyelembevételével történik.

A követelések-kötelezettségek értékelése könyv szerinti értéken történt. A követelések esetében egyedi és csoportos (egyszerűsített) értékelési eljárást is alkalmaz a Társaság a belső szabályozás és jogszabályi előírások alkalmazásával.

3./ Egyéb információk

A Társaság a **nullás** számlaosztályában 2000. évtől folyamatosan leírt 1.580 E Ft, jogviszonyban nem álló, volt bérlői követelést, valamint a Sárkány Autócenter Kft. f.a.-val szembeni, Kúria jogerős ítéletével megítélt követelésállományból a folyamatos, differenciált leértékelések különbségeit, valamint az ugyancsak jogerős ítéletek alapján a Társaságot megillető kamat-, per- és eljárási költségeket, mint követeléseket tartja nyilván, összesen 2.027.400.539.-Ft értékben.

A Társaságnak sem a NAV-nál, sem más adóhatóságnál a 2022. üzleti évben lejárt adótartozása nem volt, a mérlegkészítés időszakában sincs. A Társaság megtartotta a több éve folyamatosan fennálló köztartozásmentes adózói és a NAV által minősített, megbízható adózói pozícióját.

A Társaság munkavállalóinak 2022. évi átlagos statisztikai létszáma 100 fő, a munkajogi létszáma 104 fő volt.

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK

Eszközök értékelése

Az *immateriális javak és tárgyi eszközök* 2022. évi záróállománya 451.480 E Ft. A mérlegérték 11 %-os csökkenést mutat. A befejezetlen beruházások aránya 3,56 %, 16.067 E Ft.

Eszközökkel kapcsolatos kiegészítő információk

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő kereskedelmi létesítményeket az FPH61/1424-18/2021 számú „Közfeladat-ellátás érdekében kötött haszonbérleti szerződés” szerint üzemelteti, hasznosítja. A szerződés 7.2.4 pontja szerint a Társaság köteles évente az ingatlanállományt érintő beruházások és felújítások aktivált állományát külön megállapodás alapján, térítés mentesen a tulajdonos – Fővárosi Önkormányzat – részére átadni. A 2022. üzleti évben megvalósult fejlesztések átadása a Tulajdonos részére a mérlegkészítés időpontjáig nem történt meg, ugyanis a mérlegkészítés időszakában a hivatkozott haszonbérleti szerződés módosításra került, amely szerint a Társaság által megvalósított – haszonbérleti üzletági – fejlesztéseket, szerződés lejáratkor köteles a Tulajdonos részére átadni, külön megállapodás szerint. A tárgyi eszközök mérlegértéke 52.849.574 forint összegben tartalmazza az idegen tulajdonon elvégzett fejlesztéseket, melyek a 2021. december 31. napra elkészített vállalati leltár külön fejezetében, tételesen kimutatásra kerültek. A Társaság az idegen tulajdonon végzett fejlesztéseket normál menetben aktiválja, az átadásig az analitikus nyilvántartásában elkülönítve kezeli.

A befektetett eszközök állományának változását az 1. sz. melléklet mutatja be.

MUTATÓK		ELŐZŐ ÉV		TÁRGYÉV	
Befektetett eszközök fedezete	= $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektett eszközök}}$	= $\frac{844\,866}{507\,177}$	= 167%	= $\frac{936\,894}{636\,088}$	= 147%
Befektett eszközök aránya	= $\frac{\text{Befektett eszközök nettó értéke}}{\text{Mérleg főösszege}}$	= $\frac{507\,177}{2\,189\,799}$	= 23,16%	= $\frac{636\,088}{2\,597\,055}$	= 24,49%
Ingatlanok aránya	= $\frac{\text{Ingatlanok nettó értéke}}{\text{Tárgyi eszközök nettó értéke}}$	= $\frac{185\,362}{481\,440}$	= 38,5%	= $\frac{186\,994}{430\,598}$	= 43,4%

Az anyagok között a fenntartási és karbantartási anyagok, munkaruhák, védőruhák és egyéb építkezésből megmaradt bontott anyagok készleteit tartja nyilván a Társaság, értékük 2021. évhez képest 2.162 E Ft növekedést mutat. Árukészlet értéke 17 E Ft-tal csökkent az előző időszakhoz képest.

A vevőkövetelések állománya 127.424 E Ft, amely 24.076 E Ft növekedést mutat az előző időszakhoz képest. A vevőkövetelések növekedést - a Társaság következetes és sikeres követeléskezelési tevékenysége ellenére – a Bérletet is érintő, 2022. évi kedvezőtlen gazdasági környezet miatti - bérleti körben kialakult - fizetési nehézségek okozták. A követelésállomány további adatait a 2. sz. táblázat mutatja be.

A követeléseink tárgyévben elszámolt – visszairással korrigált - értékvesztése 10.287 E Ft, így a követelések értékvesztésének záró értéke 39.657 E Ft, amely 35 % növekedés az előző

időszakhoz képest. Az vevők egyedi minősítését elvégeztük a fizetési hajlandóságuk, a lejárt számlatartozásuk állományának időbeli eloszlása szerint, amely a beszámolási időszakban romlott az előző időszakhoz képest. A vevők egy része adósságspirálba került, nem képes megbirkózni a jelentősen megnövekedett működési költségeikkel, amelyek alapvetően az energiahordozók árának robbanásszerű növekedésére vezethetők vissza.

A 2022. üzleti évben változatlanul jelentős, meghatározó tételt képviselt a Sárkány Autócenter Kft. f.a. 2009. november óta fennálló, bérleti, illetve használati díj tartozása.

A több, mint egy évtizeden keresztül zajló, a Fővárosi Önkormányzatot, a megszüntetett intézményt és a Társaságot érintő, összetett peres és peren kívüli eljárások közül a perek a Fővárosi Önkormányzat, illetve a Társaság pernyertességével, illetve egyes eljárások lezárásával a 2022. üzleti év végével befejeződtek. A mérlegkészítés időszakában már csak a peren kívüli felszámolási eljárás van folyamatban, azonban ennek elhúzódása akadályozza a 2021-ben visszavett teljes bérleményi terület Társaság általi hasznosítását, a teljes ügy rendezését.

A Társaság 2022. január 1. napján nyitó állományként a Sárkány Autócenter Kft. f.a.-val szembeni követelésállományból a differenciált leértékelések után a mérlegben aktív időbeli elhatárolásként 560.065.349.-Ft követelést tartott nyilván. A leértékelések különbségét a számvitelben a nullás számlaosztályban a további, kamatkövetelésből és egyéb követeléselemekből álló tételeket mérlegben kívüli nyilvántartásban kezelte.

A Sárkány Autócenter Kft. f.a. Felszámolója gépjárműalkatrész, raktárkonténer, raktári polcrendszer és autószervez berendezések értékesítéséből a BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft.-t megillető hányadot, 5.492.500, - Ft összeget a 2022. üzleti évben átutalt a Társaság részére. A megtérített összeg a zálogjoggal biztosított követelés alapján illetve meg Társaságot. Ezzel egyidejűleg a Felszámoló a 2022. üzleti évben kibocsátotta a IV. számú közbenső mérleget és a hitelezői igénybejelentés visszaigazolást.

A Társaság 2022. december 31. napjával a Sárkány Autócenter Kft. f.a.-val szembeni követelésállományát újra rendezte, a követeléstételeket a hitelezői igénybejelentés felszámoló általi nyilvántartás és visszaigazolás alapján újra strukturálta, a megtérítésre figyelemmel az időbeli elhatárolás értékszintjét számviteli nyilvántartásában csökkentette. Mindezek alapján a követelésállomány folyamatosan leértékelt, majd a megtérített értékkel csökkentett részét a Társaság számviteli nyilvántartásában az időbeli elhatárolások között, a fennmaradó követeléstételeket (a leértékelések különbségét, a per- és eljárási költség tételeket és a kamattételeket) a nullás számlaosztályban tartja nyilván.

2021. december 31-én a Sárkány Autócenter Kft. f.a.-val szemben összesen 2.587.465.888.- Ft követelés állt fenn, melyből a Felszámoló 2.576.082.497.-Ft összegű tőke, eljárási- és perköltség és kamat követeléstételeket igazolt vissza a Társaság részére. A különbség a teljes bérleményi terület birtok visszaadásáig a 2021. 01.01. – 2021. 02.11. közötti időszakra vonatkozó használati díj követelés, melynek leértékelése ugyancsak megtörtént, a Felszámolói hitelezői igény nyilvántartásban azonban még nem szerepel.

A Társaság a 2009.11.01.-től 2021.02.11.-ig folyamatosan végrehajtott követelés leértékelés után a 2022-ben a Felszámoló által teljesített (a hitelezői igénybejelentésben még átvezetésre nem került) 5.492.500,- Ft összegű megtérítéssel csökkentette az aktív időbeli elhatárolás értékszintjét, így 554.572.849.- Ft összeget az aktív elhatárolások között tart nyilván az üzleti év végén, ezzel egyidejűleg a leértékelések különbségét, a per- és eljárási költségek és a kamat követelések tételeit, összesen 2.027.400.539.-Ft értékben a 0-ás számlaosztályban tartja nyilván.

Mindezek alapján 2022. december 31-én összesen 2.581.973.388.- Ft értékű követelésállományt tart nyilván a Sárkány Kft. f.a.-val szemben, ebből a társaság mérlegében

554.572.849.- Ft összegű, időben elhatárolt követelés, a 0-s számlaosztályban 2.027.400.539.-Ft értékű követelés szerepel.

A fentiek alapján a követelés elszámolás levezetése:

tőkekövetések összesen:

1.410.965.105.-	visszaigazolt hit.igény szerint
11.383.391.-	hit.igényben nem szerepel, 2021.01.01.-2021.02.11.időszak haszn.díj
1.422.348.496.-	összes tőkekövetelés, leértékelés nélkül

1.422.348.496.-	összes tőkekövetelés, leértékelés nélkül
- 560.065.349.-	elhatárolt követelésállomány (2022. jan.1. nyitó)
862.283.147.-	0-s számlaosztályban leértékelés után nyilvántartható tőke-követelés tétel

0-s számlaosztályban elszámolandó tételek:

862.283.147.-	0-s számlaosztályban nyilvántartható tőke-követelés tétel
13.008.985.-	per- és eljárási költségek követelésállománya, Felszámoló által visszaigazolt
1.152.108.407.-	kamatkövetelések követelésállománya Felszámoló által visszaigazolt (2020.december 31-ig számított)

2.027.400.539.- összesen

2.027.400.539.-	0-s számlaosztályban elszámolt
560.065.349.-	aktív időbeli elhatárolás értéke, megtérítés nélkül
2.587.465.888.-	összes elszámolt követelés
- 11.383.391.-	A 2021.01.01.-2021.02.11. haszn.díj, a felszámoló nem tartja nyilván (ebből időbeli elhatárolásban szerepel: 3.153.127.- és a 0-s számlaosztályban szerepel: 8.230.264.-)

2.576.082.497.- Felszámoló által visszaigazolt hitelezői igény

A 2022. évi megtérítés elszámolásának levezetése:

560.065.349.-	Ft aktív időbeli elhatárolás értéke, megtérítés nélkül (2022. január 1., nyitó érték)
- 5.492.500.- Ft	2022-ben megtérített érték
554.572.849.- Ft	összeg 2022. december 31-én az aktív elhatárolások között elszámolható.

Pénzeszközök

A Társaság pénzügyi helyzete az üzleti évben stabil volt, azonban a továbbra is kedvezőtlen gazdasági környezet éreztette hatását.

MUTATÓK		ELŐZŐ ÉV	TÁRGYÉV
Pénzeszközök nagysága (nap)	$= \frac{\text{Pénzeszközök}}{365}$	$\frac{801\,579}{365} = 2\,196,1$	$\frac{809\,198}{365} = 2\,217,0$
Likviditási mutató I.	$= \frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lej. kötelez.}}$	$\frac{990\,550}{690\,468} = 1,43$	$\frac{1\,140\,071}{678\,465} = 1,68$

A pénzeszközök nagysága 7.619 E Ft-tal nőtt az előző évhez képest. A növekedés nem számottevő, gyakorlatilag likvid pénzmennyiség azonos a két időszakban.

A likviditási mutató biztonságos értéke minimálisan 1,3, ami a Társaságnál 2022. évben a biztonságos érték fölötti, 1,68 (+0,25).

Az Aktív időbeli elhatárolások elszámolását és mérlegbeszámolóban történő megjelenítését döntően az előzőekben hivatkozott, a Sárkány Autócenter Kft. f.a-val szembeni követelésállományból a differenciált leértékelések és a Felszámoló által 2022. évben teljesített megtérítés után az aktív időbeli elhatárolások között nyilvántartott 554.572.849.- Ft összeg határozza meg.

Az Aktív időbeli elhatárolásokat a mellékletben található 3. sz. melléklet részletezi.

2./ Források értékelése

A saját tőke állománya 2021. évhez képest 91.400 E Ft-tal növekedett. A növekedést indokolja a tárgyévi adózott eredményének pozitív összege.

A Társaság gazdálkodásában fejlesztési tartalék képzésére nem került sor, így lekötött tartalékkal nem rendelkezik a Társaság.

A saját tőke állományának változását a mellékletben található 4 sz. táblázat mutatja be.

Mutatók	Előző év	Tárgy év
Tőkeerősség = Saját tőke/források	38,7%	36,1 %
Saját tőke arányos árbevétel	45,6%	26,3 %
Jegyzett tőke, saját tőke aránya	56,9%	51,4 %

Mindhárom mutató esetében a tárgyév és az előző évi adatok összehasonlítása torz képet mutat, az összehasonlítás formális, hiszen a saját tőke több, mint kétszeresére történő növekedése mellett a forrásszerkezet jelentősen eltér a korábbi évek szerkezetétől. Ezt a szervezeti integráció, a haszonbérleti üzletág belépése okozza. Tárgyév - előző év érdemi összehasonlításra a 2023. évi mérlegbeszámoló készítéskor lesz lehetőség, amikor két „teljes” és azonos keresztmetszetű üzleti év vizsgálható.

Hosszú lejáratú kötelezettségként a bérlőktől beszedett 263.661 E Ft óvadékot tartja nyilván a Társaság, valamint 325.086 E Ft az alapítóval szembeni hosszú lejáratú kötelezettséget.

A szállítói állomány a fordulónapon 553.590 E Ft. A kötelezettségállomány fele a Sárkány Autócenter Kft. f.a. évtizede tartó, rosszhiszemű díjfizetés megtagadásából eredő kötelezettsége, amely a kötelezett nemfizetése miatt keletkezett. Több szállító mellett a legjelentősebb tartozás a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága felé állt fenn, azonban az intézmény megszűnése miatt a kötelezettség jogosultja a Fővárosi Önkormányzat lett.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege 124.875 E Ft, amely 6.296 E Ft-tal magasabb az előző időszagnál.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségeket a mellékletben található 2. sz. melléklet mutatja be.

A passzív időbeli elhatárolások 392.949 Ft összegét a közüzemi díjak és a biztonsági szolgálat, jogi tevékenység, munkáltatói lakáskölcsön, haszonbérleti szerződésből fakadó kötelezettségek elhatárolása teszi ki.

A passzív időbeli elhatárolások részletezése az 5. sz. mellékletben található meg.

MUTATÓK		ELŐZŐ ÉV		TÁRGYÉV	
Rövid lej. kötel. részaránya	= $\frac{\text{Rövid lej. kötel.}}{\text{Források}}$	= $\frac{690\,468}{2\,189\,799}$	= 31,53%	= $\frac{678\,465}{2\,597\,055}$	= 26,12%
Eladósodottság foka	= $\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}}$	= $\frac{1\,270\,034}{2\,189\,799}$	= 0,579977	= $\frac{1\,267\,212}{2\,597\,055}$	= 0,49
Passzív időbeli elhatárolás aránya	= $\frac{\text{Passzív időbeli elhatárolás}}{\text{Mérleg főösszeg}}$	= $\frac{74\,271}{2\,189\,799}$	= 0,03	= $\frac{392\,949}{2\,597\,055}$	= 0,15
Tőkenövekedési ráta	= $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	= $\frac{845\,847}{481\,847}$	= 1,76	= $\frac{936\,894}{481\,847}$	= 1,94
Tőkearányos eredmény	= $\frac{\text{Mérleg szerinti eredmény}}{\text{Jegyzett tőke}}$	= $\frac{66\,091}{481\,847}$	= 13,72%	= $\frac{91\,400}{481\,847}$	= 18,97%
Rövidlejáratú kötelezettség fedezettsége	= $\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lej. kötel.}}$	= $\frac{990\,550}{690\,468}$	= 143,46%	= $\frac{1\,140\,071}{678\,465}$	= 168,04%
Szállítók fedezettsége	= $\frac{\text{Vevők}}{\text{Szállítók}}$	= $\frac{125\,389}{542\,867}$	= 23,10%	= $\frac{127\,424}{553\,590}$	= 23,02%

III./ AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK

Az értékesítés árbevétele az előző évhez képest 1.704.277 E Ft-tal nőtt, amelyet a megszűnt szervezet közfeladatainak (haszonbérleti üzletág) további végzéséhez kapcsolódó bevételek **teljes éves hatása** indokol.

Az egyéb bevételek 116.559 E Ft-tal csökkentek az előző időszakhoz képest. Az egyéb bevételek részletezését a 6.sz. melléklet tartalmazza.

Az anyagjellegű ráfordítások. összege. 1.363.893 E Ft-tal nőtt az előző évihez képest. A nagyarányú növekedést a haszonbérleti üzletág kereskedelmi létesítményeinek üzemeltetési, működtetési költségeinek **teljes éves hatása, és az év közben bekövetkezett energiaárak emelkedése** okozta. A növekedéshez hozzájárult még a szolgáltatások és anyagi jellegű termékek tárgyévi áremelkedése is.

A személyi jellegű költségek (bér és járulék) összege 743.789 E Ft, amely jelentős növekedést mutat az előző évekhez képest (462.669 E Ft). A növekedést indokolja az alkalmazotti létszám minimális csökkenése mellett, az előző „rész” üzleti évhez képest, a **teljes üzleti év** költségvonzata. Az állományba tartozók bérköltsége 571.161 E Ft, az állományon kívüliek bérköltsége 14.266 E Ft, a személyi jellegű kifizetések összege 62.387 E Ft, és a bérjárulékok 73.701 E Ft összegben teljesültek.

Az üzleti évben elszámolt értékcsökkenési leírás összege az előző évhez képest 12.041 E Ft növekedést mutat, összhangban az eszközállomány változásával és az eszközök életciklusával.

Az értékcsökkenési adatokat részleteiben az 1 sz. melléklet mutatja be.

Az egyéb ráfordítások 79.021 E Ft-tal kevesebb összegben teljesültek, mint az előző üzleti évben.

Az egyéb ráfordítások részletezése a 6. sz. mellékletben található meg.

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye a felvázolt változások hatására a 2022. évben pozitív, vagyis a Társaság tevékenysége nyereséges volt mindkét üzletágban.

A pénzügyi műveletek eredménye 15.981 E Ft, amely a Társaság átmenetileg szabad pénzeszközei - Államkincstárnál vezetett értékpapírszámlán történő – lekötésének kamatbevétele.

A Társaság 2022. évi adózás előtti eredménye így 101.752 E Ft, 25.810 E Ft-tal magasabb, mint az előző üzleti évben. A változás mértéke + 33,99 %.

A Társaság 2022. évi társaságadó-fizetési kötelezettsége 10.352 E Ft, a 2022. évi adózott eredménye 91.400 E Ft, amely 38,3%-kal magasabb az előző évinél.

A társasági adóalapot módosító tételeket a 7. sz. melléklet ismerteti.

MUTATÓK	ELŐZŐ ÉV	TÁRGYÉV
$\text{Árbevétel arányos} = \frac{\text{Adózás előtti eredm.}}{\text{Összes bevétel}} = \frac{75\,942}{1\,853\,219} = 4,1\%$ $\text{jövedelmezőségi mutató} = \frac{101\,752}{3\,557\,496} = 2,9\%$		
$\text{Tőke arányos} = \frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{66\,091}{845\,494} = 7,82\%$ $\text{jövedelmezőségi mutató} = \frac{91\,400}{936\,894} = 9,8\%$		

IV. ÖSSZEFOGLALÁS

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. nemzeti (önkormányzati) vagyont kezelő, közfeladatot ellátó, ehhez kapcsolódóan szolgáltatást szervező és nyújtó szakcéggként a 2022. üzleti évben ellátta valamennyi vagyonkezelői, fenntartói, üzemeltetői feladatát, amelyek teljesítésével működtette – haszonbérleti szerződés alapján - a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő kereskedelmi és szolgáltató létesítményeket, a Fővárosi Autópiacot és a kapcsolódó szolgáltató helyeket.

A beszámolási időszakban – párhuzamosan az átszervezés harmadik ütemének részét képező feladatok teljesítésével - a menedzsment biztosította a Társaság folyamatos működését, szolgáltatásnyújtását, a közfeladatok szervezeti integrációt követően történő, teljeskörű ellátását, amelyhez kapcsolódóan a pénzügyi, számviteli és adminisztrációs feladatokat az új szervezeti keretek között kialakított szakmai apparátus a 2022. üzleti évben is eredményesen teljesítette.

A Társaság a 2022. üzleti évben köztartozásmentes és minősített adózási pozícióját megtartotta.

A működést és a gazdálkodást az üzleti év során rendkívül kedvezőtlenül befolyásolta az energiaárak, így a működési költségek drámai növekedése. A jelentkező többletköltségek csökkentése a működés racionalizálása terén a Társaság menedzsmentje jelentős eredményeket ért el és nem csak megtartotta, növelte is a Társaság tevékenységének eredményességét, a folyamatosan kedvezőtlen gazdasági helyzet ellenére is. A menedzsment tovább folytatta az előző évek bevált, azon gyakorlatát markánsan szétválasztotta a működés és szolgáltatásnyújtás feladatelemeit az összetett, peres és peren kívüli eljárással terhelt problémakör kezelésétől. A működés területén elsősorban a létesítmények energetikai szempontok szerinti megtakarításai voltak számottevőek 2022-ben.

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. folyamatban lévő szervezetalakítási és integrációs feladatai harmadik ütemének megvalósítása áthúzódik a 2022. üzleti év fordulónapját követő időszakra, mindez a mérlegkészítés időszakában is folyamatban van. Ezzel együtt a menedzsment és a szervezet teljes apparátusa biztosította a működés, szolgáltatásnyújtás és gazdálkodás folyamatosságát, a gazdasági apparátus a számviteli alapelvek szerint a mérlegbeszámoló elkészítését.

A menedzsment elsődleges célja ebben az üzleti évben és a mérlegkészítés időszakában is az volt, hogy a szervezeti és működési értékekre építve – a kedvezőtlen gazdasági hatások ellenére is - stabilizálja és fejlődő pályán tartsa a Társaság működését.

V. NYILATKOZATOK és HITELESÍTŐ ALÁÍRÁSOK

A kiegészítő mellékletben szereplő adatok a BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. számviteli dokumentációjára épülnek, a valóságnak megfelelnek.

Budapest, 2023. április 18.

A kiegészítő mellékletet készítette:

Kovács János sk.
gazdasági igazgató
PM regisztrációs szám: 207233

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. képviselőjében jóváhagyta:

Budapest, 2023. április 18.

Földes Tamás sk.
ügyvezető igazgató

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Befektetett eszközök állományváltozása
- 2. sz. melléklet: Követelések és kötelezettségek részletezése
- 3. sz. melléklet: Aktív időbeli elhatárolások
- 4. sz. melléklet: Tőkeállomány változása
- 5. sz. melléklet: Passzív időbeli elhatárolások
- 6. sz. melléklet: Pénzügyi és egyéb bevételek és ráfordítások
- 7. sz. melléklet: TAO növelő és csökkentő tételek