

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI KFT.  
2023. ÉVI MÉRLEGBESZÁMOLÓJÁHOZ**

## Tartalomjegyzék

1	ÁLTALÁNOS RÉSZ.....	3
1.1	Gazdasági környezet .....	3
1.2	A Társaság azonosító adatai:.....	3
1.3	A tőkeszerkezet és a tulajdonosi struktúra: .....	3
1.4	Tulajdonosi döntési mechanizmus, vezető tisztségviselők: .....	5
1.5	Szakmai, üzleti tevékenység: .....	5
1.6	Számviteli politika .....	7
1.7	Értékelési elvek, eljárások:.....	7
	Az elszámolási és értékelési módszerek megfelelnek a számviteli alapelveknek. ....	7
1.8	Egyéb információk .....	8
2	A mérleghez kapcsolódó információk .....	8
2.1	Eszközök értékelése .....	8
2.2	Eszközökkel kapcsolatos kiegészítő információk .....	8
2.3	Pénzeszközök.....	10
2.4	Aktív időbeli elhatárolások .....	11
3	Források értékelése.....	11
3.1	Saját tőke.....	11
3.2	Kötelezettségek .....	11
3.2.1	Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	11
3.2.2	Rövidlejáratú kötelezettségek.....	12
3.2.3	Passzív időbeli elhatárolások .....	12
4	Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó lényeges információk .....	13
4.1	Árbevétel, egyéb bevételek .....	13
4.2	Költségek .....	13
5	Összefoglalás.....	15
6	Nyilatkozatok és hitelesítő aláírások.....	16

## 1 ÁLTALÁNOS RÉSZ

---

### 1.1 Gazdasági környezet

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. (előző cégnév: Fővárosi Autópiac Kft., továbbiakban: **Társaság**) 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 Önkormányzata Közgyűlésének határozatai alapján 2021. május 31. napjával jogutód nélkül megszüntetésre került a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága költségvetési szerv. A Fővárosi Közgyűlés a költségvetési szerv által ellátott közfeladatok és foglalkoztatás tekintetében 2021. június 1. napjától a Fővárosi Autópiac Kft.-t, mint feladatbeli és foglalkoztatásbeli 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 Kjt. 27/A. § (7) bekezdése szerint történő tovább-foglalkoztatására.

Ennek megfelelően – a szükséges cégjogi eljárások eredményeként, a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg.01-09-360462/149. számú végzése alapján – 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 tovább- foglalkoztatva, kibővített szervezeti keretek között folytatta működését.

A szervezetalakítást a Társaság működés, szolgáltatásnyújtás folyamatosságának biztosításával, három ütemben hajtja végre. A harmadik ütem a 2023. üzleti évben zajlott, befejezése a 2024. üzlet év első félévében történik meg, ezzel lezárul az összetett, egyedi folyamat és feladatvégrehajtás, amely a fővárosi önkormányzati tulajdonú kereskedelmi vagyon hasznosításának szervezeti megújítását biztosítja.

A Társaság – figyelemmel a fentiekben foglaltakra is – a 2023. üzleti évben is fenntartóként, közfeladatot ellátva üzemeltette a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő vásárcsarnokokat, piacokat és üzletközpontokat.

### 1.2 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.
Céggjegyzékszám:	Cg. 01-09-360462
Adószáma:	10382594-2-43
KSH száma:	10382594-6820-113-01
Tb folyószámlaszám:	110349-8
Számlavezető bank:	ERSTE BANK HUNGARY Zrt.

### 1.3 A tőkeszerkezet és a tulajdonosi struktúra:

A hivatkozott szervezeti integráció részeként, a működés és szolgáltatásnyújtás szervezeti átalakítás részeként történő 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. Az Intézmény a kölcsönt folyósította, amelynek eredeti visszafizetési kötelezettsége 2023. december 31-e volt. Az Alapító eredeti szándéka szerint a tagi kölcsönt tőkésíteni fogja, aminek eredményeként az eredeti megállapodás szerinti visszafizetési határidő 2024. december 31-re módosult. A megállapodás módosítására technikai okok miatt került sor, ami a cégeljárás időigényére figyelemmel történt. A tagi kölcsön a Társaság gazdálkodásában nem jelentett külső, többlet forrást, hiszen az a megszüntetésre kerülő Intézménytől átvett közfeladatellátás fedezetként szolgált, mindennek formai kerete a tagi kölcsön, e körülmény alapozza meg a tőkésítést, mint a folyamat második ütemét.

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 egyszemélyes tagja az Intézmény tárgyi eszköz 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.

A 2023. üzleti évben – a 2022. üzleti év elfogadásának részeként – a Társaság számára az Alapító 506/2023 (V.24) Főv. Kgy. számú határozatával, az eredménytartalék terhére, 250.000 E Ft osztalék fizetését írta elő, két részletben. Első részlet 150.000 E Ft, amely 2023. december 31-ei, a második 100.000 E Ft, amely 2028. május 24-ei fizetési határidővel volt esedékes. A Társaság az osztalék teljes, 250.000 E Ft összegét 2023. december 31-ig megfizette az Alapító részére. A határidő előtti kifizetés az Alapítóval történt egyeztetés szerint történt.

Az előzőekben részletezett alapítói döntés és annak alapján teljesített osztalékfizetés következtében csökkent a Társaság saját tőkéje és változott tőkeszerkezete.

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:	756.659 E Ft (- 19,2 %)

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. alapításakor többségi fővárosi tulajdonú gazdasági társaságként kezdte meg működését, 2000. óta egyszemélyes gazdasági társaság, az alapító tag (a Fővárosi Önkormányzat képviselőjében) 2021. május 31-ig a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága volt, majd 2021. június 01-től egyszemélyes tulajdonosa – alapító tagként – Budapest Főváros Önkormányzata.

#### Az Alapító törzsbetétje 2023. évben

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

#### **1.4 Tulajdonosi döntési mechanizmus, vezető tisztségviselők:**

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. alapítói döntéseit az üzleti év során az Alapító tag Budapest Főváros Önkormányzata a Fővárosi Közgyűlés határozatai 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, 2023. január 1. és 2023. december 31. közötti időszakban is Földes Tamás, munkaviszony keretei között látta el. Földes Tamás az alapítói döntés értelmében jogosult az „ügyvezető igazgatói” cím használatára.

A Társaságnál 2023. évben változó 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 elnökeiként:

Paál Gézát,

tagjainak: 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 Felügyelő Bizottság tagjai év közben változtak: dr. Pintér Gábor megbízatása – lemondására tekintettel – 2023. április 30. napjával megszűnt, Rozgonyi Zoltán megbízatása 2023. június 1-én lépett hatályba.

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

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

#### **1.5 Szakmai, üzleti tevékenység:**

A Társaság fő tevékenysége a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, Budapesten működő vásárcsarnokok, üzletközpontok és piacok hasznosítása, közfeladat ellátás keretei között történő működtetése, a fő tevékenységhez kapcsolódó szolgáltatások biztosítása.

A Társaság az ületpolitika, a működés, szolgáltatásnyújtás tervezése, szervezése során koncepcionálisan, vállalati szinten egységesen kezeli feladatainak teljesítését, a közfeladatellátást, a különböző szakmai kérdéseket, a megvalósítás tekintetében azonban a vásárcsarnokok, piacok, üzletközpontok szintjén adekvát módon, szakmai és szolgáltatásszervezési szempontok szerint differenciál, kifejezetten törekszik arra, hogy a különböző szinergiákat kihasználja.

A szervezetalakítás sajátosságaként a vállalati szinten egységes üzletpolitika, működés és szolgáltatásnyújtás keretein belül a Társaság a vagyonkezelési, működési, szolgáltatási feladatokat a hatályos jogszabályi előírások alapján, Budapest Főváros Önkormányzata és a Társaság között hatályos Haszonkölcsön szerződésben, illetve Haszonbérleti szerződésben előírt normák szerint, a gazdálkodási keretek, a pénzügyi-számviteli tervezés, nyilvántartás, elszámolás vonatkozásában – a fővárosi Budget rendszer alkalmazásával – két üzletágat kialakítva látja el. A két üzletág kizárólag a hivatkozott, két különböző hasznosítási szerződés és ennek megfelelő tervezési, elszámolási keretrendszer és fővárosi Budget rendszer alkalmazása miatt került kialakításra.

A két üzletág az egységes vállalati működésen belül a „Saját” üzletág és a „Haszonbérleti” üzletág.

A „**Saját**” üzletág a Fővárosi Autópiac Társaság általi működtetését jelenti, amelynek 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 kialakítását a hivatkozott közgyűlési döntés alapján a költségvetési szerv megszűnésével a Társaság által átvett közfeladatok teljesítését, a fenntartóként történő üzemeltetési feladatok ellátását szabályozó, a Fővárosi Önkormányzat és a Társaság között létrejött, majd módosított, hatályos Haszonbérleti szerződés alapozta meg.

A 2023. üzleti évben a „**Saját**” üzletág működésében az ingatlanterületek gépjármű-kereskedelmi célú hasznosítása/bérbeadása, működtetése, továbbá az ehhez kapcsolódó, vagyonkezelési, szolgáltatási feladatok ellátása volt a meghatározó.

A Fővárosi Autópiac kereskedelmi egység kijelölt működési területén autószerelviz, műszaki vizsgaállomás, autókozmetika, autókereskedések, autókereskedelemhez kapcsolódó vállalkozások, valamint szolgáltató, szabadterületi kiállítás és vásár funkciójú környezetbe illeszkedő kiskereskedelmi, vendéglátóipari, szolgáltatói tevékenységet folytató vállalkozások bérlőként önálló üzleteket működtetnek. Mindemellett több szolgáltatást a Társaság saját szervezésében, működésének részeként biztosít az ügyfelek, látogatók számára. A korábban működtetett postahivatal üzemeltetése 2023-ban – a Társaság szándékaival ellentétben, a Magyar Posta Zrt. szerződés felmondása miatt, közel húsz év eredményes működés után – megszűnt.

A „**Saját**” üzletág szabadterületi és felépítményes bérleményeiben – bérleti jogviszony alapján – a bérlők négyzetméter alapú havi bérleti díjat fizetnek, a hét különböző napján érkező ügyfelek az adott napnak és az igénybe vett szolgáltatásnak megfelelően napi jegyet vásárolnak meg. A működés részét képezik a szombati és vasárnapi napokon működő Gépjármű szabadpiac, Parkoló, valamint a szombaton működő Használtcikk szabadpiac. Ezekben a szolgáltatóhelyeken a szolgáltatásnyújtás napi jegy értékesítéssel történik.

A „**Haszonbérleti**” üzletág működését a 15 éves határozott időtartamú haszonbérleti szerződés alapozza és határozza meg, amely rendelkezik a Fővárosi Önkormányzat kereskedelmi-szolgáltató létesítményeinek – közfeladatellátás keretein belül történő – hasznosításáról. A közfeladatellátás jelentős hányada élelmiszer kiskereskedelmet, háztartási vegyiáru, vegyes élelmiszert, kisebb volumenben iparcikkeket 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 és az időszakosan árusító ügyfelei részére.

A „**Haszonbérleti**” üzletág különböző kereskedelmi-szolgáltató egységeiben – bérleti jogviszony alapján – a bérlők négyzetméter alapú bérleti díjat, illetve a többlétszolgáltatások igénybevétele szerinti díjat fizetnek, havi rendszerességgel. A vásárcsarnokokban

helyhasználóként, illetve területhasználóként kereskedelmi tevékenységet folytató ügyfelek asztal- és terület foglalási díjat fizetnek napi, havi rendszerességgel.

A két üzletág 2023. évi hasznosításból származó realizált bérleti és területhasználati díjai, az összes bevétel 70,78 %-át teszik ki.

További 27,24 %-os bevételi arányt képviselnek a közüzemi díjak (ELÁBÉ és közvetített szolgáltatások) továbbszámlázott összege. Minden további bevételek aránya 1,98 %.

## 1.6 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 2023. üzleti évről – a korábbi évektől eltérően – éves beszámoló készítésére kötelezett a Sztv. előírásai szerint.

A Társaság beszámolójának fordulónapja (mérleg és eredménykimutatás) minden üzleti év **december 31.** napja, az eredmény kimutatását összköltség eljárással készíti.

**Mérlegzárás időpontja a Számviteli politika szabályzat szerint 2024. március 31. napja, amely az Alapító rendelkezése szerint, egyszeri jelleggel – a közelgő önkormányzati választásokra figyelemmel – 2024. február 25. napja.**

A törvényi előírások alapján a Társaság 2023. évi beszámolójának könyvvizsgálatát a Team-Pannon Kft. képviselőjében Kutas László kamarai tag könyvvizsgáló végezte.

## 1.7 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 (TAO) előírt leírási módszereket alkalmazza. A számviteli törvény szerint a várható használati idő figyelembevételével egyedileg kerül meghatározásra az eszközök értékcsökkenése. A 200 E Ft alatti beszerzési értékű tárgyi eszközök egy összegben kerülnek leírásra.

Készletekről évközben mennyiségben és értékben vezeti nyilvántartásait a Társaság. A készletek év végi értékelése készletcsoportonként tételesen történt.

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. A beszámolási időszakban a készletekre értékvesztés nem került elszámolásra.

## 1.8 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 2023. üzleti évben lejárt adótartozása nem volt, a mérlegkészítés időszakában sincs. A Társaság megtartotta a több évtizede folyamatosan fennálló köztartozásmentes adózói és a NAV által minősített, megbízható adózói pozícióját.

A Társaság munkavállalóinak 2023. évi átlagos statisztikai létszáma 103 fő, a munkajogi létszáma 92 fő volt.

**A Társaság 2022. üzleti évvel bezárólag egyszerűsített éves beszámolót készített, azonban a 2023. üzleti évtől éves beszámoló készítésére kötelezett. A két beszámoló típus közötti megfeleltetést (átfordítást) a Társaság elvégezte. A 2023. üzleti évről készített mérleg és eredménykimutatás adatait az éves beszámoló előírt részletezettségének megfelelően mutatja be.**

## 2 A mérleghez kapcsolódó információk

---

### 2.1 Eszközök értékelése

Az immateriális javak és tárgyi eszközök 2023. évi záróállománya 410.026 E Ft A mérlegérték 9,18 %-os csökkenést mutat az előző évhez képest, összhangban a Társaság gazdálkodási lehetőségeivel és a működést befolyásoló piaci folyamatokkal. A befejezetlen beruházások aránya 3,0 %, 12.275 E Ft.

### 2.2 Eszközökkel kapcsolatos kiegészítő információk

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, a közfeladatellátás átvételével együtt átvett kereskedelmi létesítményeket a hivatkozott Haszonbérleti szerződés szerint üzemelteti, hasznosítja.

A Haszonbérleti szerződés 2023. évben – figyelemmel a Könyvvizsgáló 2021. évben tett figyelemfelhívásában foglaltakra is – módosításra került, amely módosítás érintette az idegen tulajdonon, a Társaság által megvalósított fejlesztések (beruházás/felújítás) tulajdonos részére történő átadását. A módosítás szerint nem évente, hanem a szerződés lejáratakor adja át könyvszerinti értéken a Társaság a Fővárosi Önkormányzat részére a szerződéses időszakban megvalósított beruházásokat és felújításokat. A módosítás ezzel összhangban szabályozta a bérlő általi beruházások előkészítésének, megvalósításának, majd elszámolásának részletkérdéseit is.

A tárgyi eszközök mérlegértéke 81.737 E Ft összegben (+ 54,67 % előző időszakhoz) tartalmazza az idegen tulajdonon elvégzett fejlesztéseket, amelyek a 2023. december 31. napra elkészített vállalati leltár külön fejezetében, tételesen kimutatásra kerültek. A Társaság az idegen tulajdonon végzett fejlesztéseket normál módon aktiválja, az átadásig a főkönyvi és az analitikus nyilvántartásaiban elkülönítve kezeli.

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

MUTATÓK		ELŐZŐ ÉV		TÁRGYÉV	
Befektetett eszközök fedezete	= $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$ =	$\frac{936\,894}{636\,088}$ =	147%	$\frac{756\,659}{599\,747}$ =	126%
Befektetett eszközök aránya	= $\frac{\text{Befektetett eszközök nettó értéke}}{\text{Mérleg főösszege}}$ =	$\frac{636\,088}{2\,597\,055}$ =	24,49%	$\frac{599\,747}{2\,275\,125}$ =	26,36%
Ingatlanok aránya	= $\frac{\text{Ingatlanok nettó értéke}}{\text{Tárgyi eszközök nettó értéke}}$ =	$\frac{186\,994}{430\,598}$ =	43,4%	$\frac{198\,363}{599\,747}$ =	33,1%

A Társaság két dolgozója számára a jogelőd intézmény lakásépítési, vásárlási kölcsönt nyújtott, amely kölcsönök éven túl esedékes összege 5.113 E Ft.

A Társaság rendelkezik a Magyar Államkincstárnál értékpapír számlával, amely számlán az ideiglenesen, illetve rövid távon szabad pénzeszközeit, államilag garantált értékpapírokba fekteti. Az éven túli MÁK értékpapírok állományi értéke 2023. december 31-én 184.608 E Ft.

Az anyagok között a fenntartási és karbantartási anyagokat tartja nyilván a Társaság. Mérlegértékük 2022. évhez képest 2.638 E Ft növekedést mutat. Árukészlet értéke 270 E Ft-tal magasabb az előző időszakhoz képest.

A vevőkövetelések állománya 677.229 E Ft, amely 549.805 E Ft növekedést mutat az előző időszakhoz képest. A vevőkövetelések jelentős összegű növekedését okozta, hogy a Társaság által évtizeden átnyúló, a Sárkány Autócenter Kft. f.a.-val szembeni folyamatosan leértékelt követeléseivel kapcsolatos bevételek időbeli elhatárolása megszüntetésre került, amivel párhuzamosan az elhatárolásban kimutatott összeg követelésként került előírásra, amelynek összege 554.573 E Ft. Tekintettel arra, hogy a kötelezett felszámolása folyamatban van, a 2023. üzleti évben felszámoló általi térítés nem történt, az óvatosság elve szerint az előírt követelést 5 %-os mértékben értékvesztettük, amelynek összege 27.729 E Ft, aminek eredményeként a „Sárkány f.a.” követelés mérlegértéke 526.844 E Ft.

A mérlegkészítés időszakában a Társaság a hatályos bírósági ítéletek alapján korábban bírtokba vett, volt bérleményi területen lévő, korábban autószalon + szerviz + raktár funkciójú, üzemen kívüli, bontási státuszú felépítményt 0 Ft értéken állományba vette. Az épületre vonatkozóan a hivatkozott, hatályos bírósági ítélet alapján a Társaság jogosult a bontásra. Az épületet a Sárkány Kft. f.a. felszámolási eljárásában a felszámoló kivezette az adós társaság könyveiből. Az épületben lévő valamennyi szervíztechnológiai, műszaki és egyéb berendezés, ingóság a Társaság tulajdona.

### A követelésállomány további adatait a 2. sz. táblázat mutatja be.

A követeléseink tárgyévben elszámolt – visszairással korrigált – értékvesztése 45.007 E Ft, így a követelések értékvesztésének záró értéke 70.568 E Ft. A vevők egyedi minőségét elvégeztük a fizetési hajlandóságuk, a lejárt számlatartozások állományának időbeli eloszlása szerint, amely a beszámolási időszakban kis mértékű javulást mutat az előző időszakhoz képest. A vevők egy része továbbra is adósságszpirálban van, nehezen képesek megbirkózni a jelentősen megnövekedett működési költségeikkel, amelyek továbbra is az energiahordozók árának magas árszintjére vezethetőek vissza.

A Társaság 2023. december 31-én a Sárkány Autócenter f.a. Kft- vel szemben további követelésállományt tart nyilván mérlegen kívüli értéként, amelynek összege 2.027.401 E Ft. A követelésállomány a felszámolási eljárásban határidőben bejelentésre került a Felszámoló részére, amelyet visszaigazolt. A teljes követelésállományt a Társaság a felszámolási eljárás kezdete óta a Fővárosi Ítéltábla, majd a Kúria ítéletei szerint strukturálta, ennek megfelelően számviteli nyilvántartásában, valamint a nullás számlaosztályban, továbbá mérlegen kívül tartotta nyilván, folyamatosan, a 2021. évi bérlemény birtok-visszavételének időpontjáig leértékelte. A 2022. évben a felszámoló értékesítés alapján térített. A 2023. üzleti évben a felszámolási eljárás eseménytelenül telt el, ezért a Társaság az elhatárolt bevételt követelésként transzformálta számvitelében, ezzel egyidejűleg értékvesztést számolt el és a mérlegkészítés időszakában megkezdte a bérlemény és ezáltal a kapcsolódó tételek rendezését.

### 2.3 Pénzeszközök

A Társaság pénzügyi helyzete a 2023. üzleti évben is stabil volt, azonban a továbbra is kedvezőtlen gazdasági környezet éreztette hatását. Szinte minden szolgáltató, szerződéses partner átlagosan 10-15-20 %-kal emelte szolgáltatásinak árát, amelyet a Társaság csak részben tudott a Bérlokra tovább hárítani. Ennek oka egy rendkívül összetett probléma halmaz, amelyet alapvetően a jogelőd szervezettől átvett korszerűtlen, a mai gazdasági helyzetben sok területen ésszerűtlen bérleti és használati szerződések okoznak. A szerződéses klauzulák kötik a Társaságot egy olyan helyzethez, amelyben a kereskedelmi és szolgáltató helyek fenntartási és üzemeltetési költségei nem, vagy csak részben háríthatók át, terhelhetők tovább. Mindennek következménye, hogy a Társaság a bérleti, hasznosítási díjak bevételéből jelentős hányadot fordít a létesítmények fenntartására. Ennek a problémának a megoldásához a menedzsment a 2023. év második negyedévében Konceptiót alkotott, melyet a Felügyelő Bizottság határozatával elfogadott. A Konceptióban foglaltak szerint kezdődött meg és a 2024. évben folytatódik annak az ingatlanhasznosítási elvnek a fokozatos bevezetése, amely szerint a Társaság árbevételét és egyben a bérlok, helyhasználók, szolgáltatást igénybe vevők költségeit az a struktúra határozza meg, amely a bérleti és helyhasználati, szolgáltatási díjak mellett külön tartalmazza az adott szolgáltatóhely, létesítmény fenntartási, üzemeltetési költségeinek bérlore, helyhasználóra, ügyfélre eső költség-elemeit, valamint a bérlo, helyhasználó, ügyfél által igénybe vett, mért és méretlen energiahordozó költségeket.

Jelenleg ez a struktúra sem vállalati, sem kereskedelmi egység szinten nem teljes, a Társaság megkezdte a teljeskörű alkalmazáshoz szükséges műszaki, jogi, szervezési, üzleti folyamatok előkészítését, felmenő rendszerű bevezetését.

A megörökölt szerződéses költtségek feloldása, valamint az üzemeltetési és fenntartási költségek nagyobb arányú térülése érdekében a Társaság a beszámolási időszakban csak olyan szerződéseket kötött, amelyek ezt biztosítják, tovább részlegesen bevezetésre került az év második felében üzemeltetési és fenntartási díj bevételi elem, amelynek teljes körű kiterjesztését tervezi a Társaság.

MUTATÓK		ELŐZŐ ÉV	TÁRGYÉV
Pénzeszközök nagysága (nap)	$= \frac{\text{Pénzeszközök}}{365} =$	$\frac{809\,198}{365} = 2\,217,0$	$\frac{709\,343}{365} = 1\,943,4$
Likviditási mutató I.	$= \frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lej. kötelez.}} =$	$\frac{1\,140\,071}{678\,465} = 1,68$	$\frac{1\,418\,718}{902\,698} = 1,57$

A pénzeszközök nagysága 99.855 E Ft-tal csökkent az előző évhez képest. A csökkenést az osztalékfizetési kötelezettségünk idő előtti teljesítése okozta, amelynek előrehozott összege 100.000 E Ft.

A likviditási mutató biztonságos értéke minimálisan 1,3, ami a Társaságnál 2023. évben a biztonságos érték fölötti, 1,57 (- 0,11).

## 2.4 Aktív időbeli elhatárolások

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 után elszámolt elhatárolás feloldása határozza meg. A megszüntetett elhatárolása összege 554.573 E Ft.

**Az aktív időbeli elhatárolásokat a mellékletben található 3. sz. melléklet részletezi.**

## 3 Források értékelése

### 3.1 Saját tőke

A saját tőke állománya 2022. évhez képest 69.765 E Ft-tal növekedett (tárgyévi évi adózott eredmény) és 250.000 E Ft-tal csökkent (osztalékfizetés). A változások eredményeként a Társaság saját tőkéjének záróállománya 756.659 E Ft. A 2023. évi záróállomány 180.235 E Ft-tal alacsonyabb az előző évinél, amelyet a kifizetett osztalék és a tárgyévi adózott eredmény összegének különbözete indokol.

A kiemelt mértékű osztalékfizetés Alapító által előírt összegben történő teljesítését a Társaság korábbi évek során képzett eredmény-tartaléka, valamint azt energiaválság miatt megkezdett intenzív megtakarítások eredményeként képződött forrásállomány tette lehetővé. Mindennek következménye azonban, hogy az osztalékfizetés teljesítéséhez a menedzsment beruházásoktól vont el forrást.

A Társaság gazdálkodásában tartalékok képzésére nem került sor.

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

<b>Mutatók</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgy év</b>
Tőkeösség = Saját tőke/források	36,1 %	33,25 %
Saját tőke arányos árbevétel	26,3 %	20,58 %
Jegyzett tőke, saját tőke aránya	51,4 %	63,68 %

Mindhárom mutató az előző évi adatokhoz képest kedvezőtlenül alakult. Csökkent a tőkeösségi mutató, amely a saját tőke csökkenésére vezethető vissza. A saját tőke arányában elért árbevétel mutatója is romlott 5,72 % ponttal. A jegyzett tőke mutatója szintén romlott, amely mutatja, hogy a saját tőke szerkezetében a jegyzett tőke aránya növekedett, vagyis a többi tőkeelem csökkent az előző időszakhoz képest. Ez a csökkenés a Társaság eredmény-tartalékát érinti, a 250.000 E Ft összegű osztalékfizetési kötelezettség miatt.

### 3.2 Kötelezettségek

#### 3.2.1 Hosszú lejáratú kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek 2023. évi mérlegértéke 288.717 E Ft.

Hosszúlejáratú kötelezettségként a Társaság a bérlők által fizetett óvadékokat 273.179 E Ft összegben és szerződött partnerek által fizetett teljesítési biztosítékot 15.538 E Ft összegben tart nyilván.

### 3.2.2 Rövidlejárátú kötelezettségek

A rövidlejárátú kötelezettségek mérlegértéke 902.698 E Ft. A szállítói állomány a fordulónapon 466.641 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.

A rövidlejárátú kötelezettségek között került kimutatásra az Alapítóval szembeni kötelezettségként 325.086 E Ft rövidlejárátú kölcsön. Jelenlegi információink szerint a tagi kölcsön, valamint a jogelőd intézmény – Fővárosi Önkormányzatra szállt – követelése (Társaság kötelezettsége) 2024. évben tőkésítésre kerül.

A Társaság szállítói kapcsolatai általában rendezettek, kölcsönösen jól működnek. Meg kell említeni azonban, hogy számunkra ismeretlen okok miatt Magyarország egyik legnagyobb energiakereskedő vállalata, az MVM Next Zrt. értékesítési tevékenységéhez kapcsolódó pénzügyi, számviteli adminisztrációjának minősége a szakmai minimumokat sem érte el 2023. évben. A szolgáltatott energiatípusok mindegyike esetében sorozatosan állítottak számlába valótlan, vagy durván (nyolc-tízszeres szorzóval) becsült fogyasztási adatokat, amelyeket a Társaság rendre megkifogásolt és kérte a számlázás mielőbbi rendbetételét, a tényleges fogyasztás, szolgáltatás igénybevétel alapján kiállított bizonylatok maradéktalan megküldését. Ezt az MVM Next Zrt. sorozatosan nem, vagy hiányosan, hibásan teljesítette. Ennek következtében a Társaság nyilvántartásaiban mintegy 141 M Ft negatív összegű számla szerepel, amelyek folyószámla szintű rendezése nem történhetett meg a mérlegzárás időpontjáig, megállapodás és a szükséges bizonylatok hiányában. A Társaság 2023. évi mérlegében az MVM Next Zrt. negatív értékű számlái az adott főkönyvi számmal azonosan, vagyis összevontan (+/-) nettó összegben szerepelnek a rövidlejárátú kötelezettségek között.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege 110.971 E Ft, amely 13.697 E Ft-tal csökkent az előző időszakhoz képest.

**A rövid lejáratú kötelezettségek részleteit a 2. sz. melléklet mutatja be.**

### 3.2.3 Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások 285.234 E Ft összegét a közüzemi díjak és a biztonsági szolgálat, jogi tevékenység, haszonbérleti szerződésből fakadó kötelezettségek elhatárolása teszi ki.

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

MUTATÓK		ELŐZŐ ÉV		TÁRGYÉV	
Rövid lej. kötel. részaránya	= $\frac{\text{Rövid lej. kötel.}}{\text{Források}}$	= $\frac{678\,465}{2\,597\,055}$	= 26,12%	= $\frac{902\,698}{2\,275\,125}$	= 39,68%
Eladósodottság foka	= $\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}}$	= $\frac{1\,267\,212}{2\,597\,055}$	= 0,49	= $\frac{1\,191\,415}{2\,275\,125}$	= 0,52
Passzív időbeli elhatárolás aránya	= $\frac{\text{Passzív időbeli elhatárolás}}{\text{Mérleg főösszeg}}$	= $\frac{392\,949}{2\,597\,055}$	= 0,15	= $\frac{285\,234}{2\,275\,125}$	= 0,13
Tőkenövekedési ráta	= $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	= $\frac{936\,894}{481\,847}$	= 1,94	= $\frac{756\,659}{481\,847}$	= 1,57
Tőkearányos eredmény	= $\frac{\text{Mérleg szerinti eredmény}}{\text{Jegyzett tőke}}$	= $\frac{91\,400}{481\,847}$	= 18,97%	= $\frac{69\,765}{481\,847}$	= 14,48%
Rövidlejáratú kötelezettség fedezettsége	= $\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lej. kötel.}}$	= $\frac{1\,140\,071}{678\,465}$	= 168,04%	= $\frac{1\,418\,718}{902\,698}$	= 157,16%
Szállítók fedezettsége	= $\frac{\text{Vevők}}{\text{Szállítók}}$	= $\frac{127\,424}{553\,590}$	= 23,02%	= $\frac{677\,229}{466\,641}$	= 145,13%

## 4 Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó lényeges információk

### 4.1 Árbevétel, egyéb bevételek

Az értékesítés árbevétele az előző évhez képest 117.401 E Ft-tal nőtt, amelyet az inflációt követő díjemelések, továbbá a 2023. harmadik negyedévtől megemelt helyhasználati és területhasználati díjak, árjegyzékben szereplő szolgáltatási tételek díjai, eseti díjak volumenváltozása indokol, hatásuk csak tört időszakban jelentkezett. A Társaság – az előzőekben hivatkozott Konceptióban foglaltak szerint – ugyancsak a harmadik negyedévtől vezette be a helyhasználók és területhasználók által fizetendő üzemeltetési költségtételt is. Az árbevétel növekedését szolgálta az ingatlanhasznosítás dinamikusabbá tétele, ezáltal több, korábban üres bérlemény hasznosítása. A Társaság 2023. üzleti évben számos időszakos kereskedelmi eseményt szervezett (pl. Várház krt.-i VCSK-ban megrendezett vásárok, fenyővásár, halvásár stb.), ezek árszínvonalát folyamatosan növelte az üzleti év során. Ezek a folyamatok áthúzódnak a 2024. üzleti évre is.

Az egyéb bevételek az előző évihez közel azonosan, 32.672 E Ft-tal teljesültek.

**Az egyéb bevételek részletezését a 6.sz. melléklet tartalmazza.**

### 4.2 Költségek

A Társaság anyagjellegű költségei csökkentek az előző időszakhoz képest 23.807 E Ft-tal, amely az energiahordozók esetében elért megtakarításokból ered.

Az igénybe vett szolgáltatások összege a költségeink között a legnagyobb értéket képviselik, 1.271.468 E Ft összegben. A 2023. évi költségek összege meghaladja az előző időszaki teljesítés összegét 87.097 E Ft-tal. A költségnövekedést indokolja a szolgáltatók 2023. évi díjemelése. A költségnövekedést a Társaság működési és gazdálkodási lehetőségeinek határai között ellensúlyoztuk a takarékos gazdálkodással és igénybevétellel.

Az eladott áruk beszerzési értéke csekély növekedést mutat az előző üzleti évhez képest, összege 20.462 E Ft. Ennél a költségelemnél szintén megmutatkozik a Társaság felelős gazdálkodása, hiszen az energiahordozók költségével, illetve azok továbbhárításával van összefüggésben. Az energiahordozók árszínvonala ennél nagyobb arányú növekedést is indokolt volna.

A Társaság – a jogszabályi előírásokon túl - 2023-ban differenciált bérfeljesztést valósított meg. A bérfeljesztés eredményeként a személyi juttatások éves költsége 812.625 E Ft-ra nőtt, a növekedés 68.837 E Ft összegű (átlaga 9,25 %).

Az állományba tartozók 2023. évi bérköltsége 615.596 E Ft, az állományon kívüliek bérköltsége 17.202 E Ft. Az állományon kívüliek bérköltsége tartalmazza a megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak bérköltségét.

A Társaság 2023. évben az értékcsökkenési leírásokat a Számviteli politika szabályzata szerint számolta el, amelynek összege 74.149 E Ft, előző évhez képest 96,17 %, ami összhangban van a Társaság eszközállományának változásaival és az eszközök életciklusával.

**A befektetett eszközök állományváltozásait és az értékcsökkenési adatokat részleteiben az 1 sz. melléklet mutatja be.**

Az egyéb ráfordítások 19.716 E Ft-tal magasabb összegben teljesültek, mint az előző üzleti évben.

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

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye a bemutatott változások hatására a 2023. évben pozitív, vagyis a Társaság tevékenysége nyereséges volt.

Az eredmény alakulását negatívan befolyásolja a Sárkány Kft. f.a.-val szembeni követelés kezelésének részeként, 2023. évben elszámolt 5 % értékvesztés, amely az eredményt 27.729 E Ft összeggel csökkentette.

A pénzügyi műveletek eredménye 41.373 E Ft, amely a Társaság átmenetileg szabad pénzeszközei - Államkincstárnál vezetett értékpapírszámlán történő – lekötésének kamatbevétele.

**A Társaság 2023. évi adózás előtti eredménye így 79.966 E Ft, 21.786 E Ft-tal alacsonyabb, mint az előző üzleti évben. A változás mértéke – 21,42 %.**

**A Társaság 2023. évi társaságiadó-fizetési kötelezettsége 10.201 E Ft, a 2023. évi adózott eredménye 69.765 E Ft.**

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

MUTATÓK		ELŐZŐ ÉV		TÁRGYÉV	
Árbevétel arányos jövedelmezőségi mutató	$= \frac{\text{Adózás előtti eredm.}}{\text{Összes bevétel}} =$	$\frac{101\,752}{3\,557\,496} =$	2,9%	$\frac{79\,966}{3\,674\,897} =$	2,2%
Tőke arányos jövedelmezőségi mutató	$= \frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} =$	$\frac{91\,400}{936\,894} =$	9,76%	$\frac{79\,966}{756\,659} =$	10,6%

## 5 Összefoglalás

---

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. nemzeti (önkormányzati) vagyont kezelő, közfeladatot ellátó, ehhez kapcsolódóan szolgáltatást szervező és nyújtó szakcéggént a 2023. üzleti évben is teljesítette valamennyi vagyonkezelői, fenntartói, üzemeltetői feladatát, versenykörnyezetben, döntően kedvezőtlen gazdasági környezetben nyereségesen működtette és hasznosította a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő kereskedelmi és szolgáltató létesítményeket, eleget tett mind a Haszonkölcsön szerződésben, mind a Haszonbérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek.

A beszámolási időszakban a menedzsment biztosította a Társaság folyamatos működését, szolgáltatásnyújtását, a közfeladatok teljeskörű ellátását, amelyhez kapcsolódóan a pénzügyi, számviteli és adminisztrációs feladatokat az új szervezeti keretek között kialakított szakmai apparátus a 2023. üzleti évben is eredményesen teljesítette.

A Társaság a 2023. üzleti évben köztartozásmentes és minősített adózói pozícióját megtartotta.

A működést és a gazdálkodást az üzleti év során továbbra rendkívül kedvezőtlenül befolyásolták az energiaárak, valamint a működési költségek továbbra is magas szintje. Ugyancsak kedvezőtlenül befolyásolta a Társaság gazdálkodását a több, mint másfél évtizede húzóó, ún. Sárkány-ügy. Tovább rontotta a Társaság helyzetét, a megszűnt jogelőd szervezettől átvett szerződések költségviselésre vonatkozó rendelkezéseinek korszerűtlensége, amelynek eredményeként a fenntartási, üzemeltetési költségek jelentős része nem hárítható át jelenleg a bérlőkre, helyhasználókra.

A jelentkező többletköltségek csökkentése a működés racionalizálása terén a Társaság menedzsmentje jelentős eredményeket ért el és megtartotta a Társaság tevékenységének eredményességét, a folyamatosan kedvezőtlen gazdasági helyzet ellenére is. A menedzsment tovább folytatta az előző évek bevált, azon gyakorlatát, hogy szétválasztotta a működéssel és szolgáltatásnyújtással kapcsolatos feladatokat, a peres és peren kívüli eljárások kezelésétől. A működés területén elsősorban a létesítmények energetikai szempontok szerinti megtakarításai voltak számottevőek 2023-ban.

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. folyamatban lévő szervezetalakítási és integrációs feladatai harmadik ütemének megvalósítása folyamatos volt a 2023 üzleti évben.

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, megalapozza a vállalati növekedést.

## **6 Nyilatkozatok és hitelesítő aláírások**

---

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

Budapest, 2024. március 17.

A kiegészítő mellékletet készítette:

Kovács János sk.  
gazdasági igazgató  
PM regisztrációs szám: 207233

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. képviselőjében jóváhagyta:

Budapest, 2024. március 18.

Földes Tamás sk.  
ügyvezető igazgató