

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft.
2024. ÉVI MÉRLEGBESZÁMOLÓJÁHOZ**

Tartalomjegyzék

PREAMBULUM	3
1 ÁLTALÁNOS RÉSZ.....	3
1.1 Gazdasági környezet – szervezeti jellemzők.....	3
1.2 A Társaság azonosító, illetve főbb adatai:.....	4
1.3 Nyilatkozatok:	6
1.4 A tőkeszerkezet és tulajdonosi struktúra:	7
1.5 Tulajdonosi döntési mechanizmus, vezető tisztségviselők:	9
1.6 Szakmai, üzleti tevékenység:	10
1.7 Számviteli politika	14
1.8 Értékelési elvek, eljárások:.....	14
Az elszámolási és értékelési módszerek megfelelnek a számviteli alapelveknek.	14
1.9 Egyéb információk	14
2 A mérleghez kapcsolódó információk	15
2.1 Eszközök értékelése	15
2.2 Eszközökkel kapcsolatos kiegészítő információk	15
2.3 Pénzeszközök.....	16
2.4 Aktív időbeli elhatárolások	17
3 Források értékelése.....	18
3.1 Saját tőke.....	18
3.2 Céltartalék.....	18
3.3 Kötelezettségek	18
3.3.1 A Társaság hátrasorolt kötelezettségek	18
3.3.2 Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	18
3.3.3 Rövidlejáratú kötelezettségek.....	18
3.3.4 Passzív időbeli elhatárolások	19
4 Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó lényeges információk	19
4.1 Árbevétel, egyéb bevételek.....	19
4.2 Költségek.....	20
5 Összefoglalás.....	22
6 Nyilatkozatok és hitelesítő aláírások.....	23

PREAMBULUM

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. (előző cégnév: Fővárosi Autópiac Kft., továbbiakban: Társaság) Budapest Főváros Önkormányzatának 100%-os tulajdonában álló, közfeladatokat ellátó szakcéggént, versenykörnyezetben, fenntartóként működteti, üzemelteti a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő vásárcsarnokokat, üzletközpontokat, piacokat.

A Társaság a 2024. üzleti évről komplex, Éves Jelentést készít, amely

- Üzleti jelentésből,
- Mérlegbeszámolóból,
- Eredménykimutatásból,
- Mérleg-kiegészítő mellékletből,
- Könyvvizsgálói jelentésből,
- Compliance jelentésből
- Compliance-vezetői nyilatkozatból,
- Felügyelő Bizottság jelentéséből

áll, és amelyet az Alapító Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése fogad el.

Az Éves Jelentés meghatározó részét képezi a **Mérleg-kiegészítő melléklet**, amely a Számvitelről szóló 2000. évi C. Törvény (továbbiakban: Sztv.) előírásai alapján - a mérlegben, az eredménykimutatásban szereplő adatokon túlmenően - azokat a további számszerű adatokat és szöveges magyarázatokat tartalmazza, amelyek a Társaság vagyoni, pénzügyi helyzetét, működésének eredményét megbízható és valós módon mutatják be a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára, pontos képet adnak a 2024. üzleti év működéséről, gazdálkodásáról, elsősorban számviteli, pénzügyi megközelítésből.

1 ÁLTALÁNOS RÉSZ

1.1 Gazdasági környezet – szervezeti jellemzők

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. 1990. június 1-jén – a Fővárosi Önkormányzat döntése alapján – a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága, mint a fővárosi tulajdonosi jogokat gyakorló költségvetési intézmény, 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.

Szervezetalakítási folyamat előkészítésének eredményeként, 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.), befogadó társaságként jelölte ki, az Áht. 11. § (5) bekezdésében foglaltak alapján, 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 a befogadó Társasághoz integrálva, személyi állományát tovább- foglalkoztatva, kibővített szervezeti keretek között folytatta működését. Ezt a szervezetalakítást a Társaság működés, szolgáltatásnyújtás folyamatosságának biztosításával, három ütemben hajtja végre. A szervezetalakítás befejezése a 2025. üzleti évben várható, amellyel lezárul az összetett, egyedi folyamat és feladatvégrehajtás, amely a fővárosi önkormányzati tulajdonú kereskedelmi vagyon hasznosításának szervezeti megújítását eredményezi.

A Társaság – figyelemmel a fentiekre is – a 2024. üzleti évben is fenntartóként, közfeladatot ellátva, versenykörnyezetben üzemeltette a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő vásárcsarnokokat, piacokat és üzletközpontokat.

4

1.2 A Társaság azonosító, illetve főbb adatai:

A Társaság cégneve: BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Piacokat, Üzletközpontokat és Vásárcsarnokokat Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített cégneve: BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft.

A Társaság idegen nyelvű cégnevei : BUDAPEST MARKET HALLS
Markets, Shopping Centres and Market Halls
Operator Limited liability company

BUDAPEST MARKTHALLEN
Betrieber von Märkten, Einkaufszentren und
Markthallen Gesellschaft mit beschränkter
Haftung

A Társaság idegen nyelvű
rövidített cégnevei:

BUDAPEST MARKET HALLS Ltd

BUDAPEST MARKTHALLEN GmbH

A Társaság székhelye: HU-1117 Budapest, Kőrösy József u. 7-9.

A Társaság telephelyei:

HU-1011 Budapest, Batthyány tér 5-6.
HU-1033 Budapest, Flórián tér 6-9.
HU-1033 Budapest, 18075/13 hrsz.
HU-1035 Budapest, Kórház u. 37-41.
HU-1033 Budapest, Római tér 1.
HU-1031 Budapest, Szentendrei út 155.
HU-1084 Budapest, Rákóczi tér 7-9.
HU-1093 Budapest, Vámház krt. 1-3.
HU-1102 Budapest, Liget tér 1.
HU-1119 Budapest, Tétényi út 63.
HU-1117 Budapest, Fehérvári út 14-22.
HU-1117 Budapest, Október Huszonharmadika u. 2-6.
HU-1147 Budapest, Csömöri út 9-11.
HU-1194 Budapest, Nagykőrösi út 158.
HU-1194 Budapest, 169171/4 hrsz.
HU-1194 Budapest, Nagykőrösi út 162.
HU-1201 Budapest, Nagysándor József u. 45-47.

Cégjegyzékszám:

Cg. 01-09-360462

6

6832 '25	Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás
7120 '25	Műszaki vizsgálat, elemzés
7311 '25	Reklámügynöki tevékenység
7312 '25	Médiareklám
7320 '25	Piac-, közvélemény-kutatás
7711 '25	Személygépjármű kölcsönzése
8110 '25	Építményüzemeltetés
8210 '25	Adminisztratív, üzletmenetet támogató szolgáltatás
9200 '25	Szerencsejáték, fogadás
9531 '25	Gépjármű javítása, karbantartása

ÁFA alanyiség: A Társaság az általános szabályok szerint adózó adóalany.

A Társaság érdekeltségei: A Társaság nem rendelkezik gazdasági társaságban érdekeltséggel

A Társaság nem alanya vállalatcsoportnak, kapcsolt vállalkozási jogviszonya nincs

A Társaság szervezeti tagsági jogviszonyai: A Társaság tagja a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamarának

A Társaság alapító tagja a Vásárcsarnokok és Piacok Együttműködési Fórumának

A Társaság tagja a World Union of Wholesale Markets (WUWM) nemzetközi szervezetnek

1.3 Nyilatkozatok:

A Társaság a 2024. üzleti évben és a mérlegkészítési időszakában:

- köztartozásmentes adózó
- minősített adózó
- nem állt csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás alatt
- nem volt alanya végrehajtási, kényszerertőrlési eljárásnak.

A Társaság 2024. évi mérlegbeszámolóját, eredménykimutatását, mérleg-kiegészítő mellékletét

- összeállító személy: Kovács János gazdasági igazgató [(PM 207233)
2161 Csomád, Tavasz utca 10.]
- aláírásra jogosult személy: Földes Tamás ügyvezető igazgató [(önállóan)
1139 Budapest, Tahi utca 58.]

Adózásra vonatkozó nyilatkozat:

Az adóhatóság a vonatkozó adójogszabályokban foglalt határidőn belül bármikor vizsgálhatja a Társaság könyveit és nyilvántartásait és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

Teljességi nyilatkozatok:

Az ügyvezető igazgató teljességi nyilatkozatot adott ki a Társaság 2024. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó (egyszerűsített) éves beszámolójának (a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet) könyvvizsgálatához a Könyvvizsgáló részére.

Az ügyvezető igazgató nyilatkozatot adott ki a fordulónap utáni események vállalkozást érintő hatásairól (különös tekintettel a háborús veszélyhelyzetre) a Könyvvizsgáló részére.

7

A Társaság jogi képviselője jogi teljességi nyilatkozatot adott ki a Társaság 2024. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó (egyszerűsített) éves beszámolójának (a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet) könyvvizsgálatához a Könyvvizsgáló részére.

1.4 A tőkeszerkezet és tulajdonosi struktúra:

1.4.1. Tagi kölcsön, tőkeszerkezet

A hivatkozott szervezeti integráció részeként, a működés és szolgáltatásnyújtás folyamatosságának biztosítása, a gazdálkodás stabilitása érdekében, a befogadó Társaság által átvállalt közfeladatellátás folyamatos, problémamentes teljesítésének fedezetként 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 E Ft tagi kölcsönt nyújtson a Fővárosi Autópiac Kft. részére. Az Intézmény a kölcsönt folyósította, amelynek eredeti visszafizetési kötelezettsége 2023. december 31-e volt. A szervezetalakítás előkészítésének részeként középtávú célkitűzésként került meghatározásra a tagi kölcsön tőkésítése, ennek megfelelően a szerződés módosításra került 2023. december 21-én, amely eredményeként a tagi kölcsön visszafizetési határideje 2024. december 31-re módosult. A tagi kölcsön a Társaság gazdálkodásában nem jelentett külső, többlet forrást, hiszen az a megszüntetésre kerülő Intézménytől átvett közfeladatellátás fedezetét jelentette, mindennek csupán a formai kerete a tagi kölcsön, e körülmény alapozza meg a tőkésítést.

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 tárgyeszköz és készlet-állományát, mint ingóságokat nem pénzbeli hozzájárulásként (apportként) a Társaság rendelkezésére bocsájtotta és arról, hogy a Társaság törztőkéjét 351.347.207 Ft összeggel megemelte.

A tőkeszerkezet áttekintésekor szükséges kitekinteni a 2022. – 2023. évekre is. 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.

A 2024. évben osztalékfizetés nem történt.

A Társaság jegyzett tőkéje az üzleti év végén:	481.847 E Ft (előző évvel azonos)
A Társaság saját tőkéje az üzleti év végén:	1.224.283 E Ft (előző évihez + 61,8%)

1.4.2. Tulajdonosi struktúra, törzsbetét

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, tulajdonosi jog gyakorlójaként) 2021. május 31-ig a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága volt, majd 2021. június 1-étől egyszemélyes tulajdonosa – alapító tagként – Budapest Főváros Önkormányzata.

Az Alapító törzsbetétje 2024. évben

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

1.5 Tulajdonosi döntési mechanizmus, vezető tisztségviselők:

1.4.1. Az egyszemélyes tag Alapító

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. alapítói döntéseit az üzleti év során az Alapító tag Budapest Főváros Önkormányzata a Fővárosi Közgyűlés határozatai formájában hozta meg.

1.4.2. Az ügyvezető

Az ügyvezető igazgató megbízatása a Fővárosi Közgyűlés 935/2021. (V.13.) Főv. Kgy. Határozat ac.) pontjában foglalt döntése értelmében határozatlan idejű, ennek megfelelően az ügyvezetői feladatokat az üzleti évben, 2024. január 1. és 2024. december 31. közötti időszakban is Földes Tamás, munkaviszony keretei között látta el. Földes Tamás az alapítói döntés értelmében jogosult az „ügyvezető igazgató” cím használatára.

1.4.3. A Felügyelő Bizottság

A Társaságnál 2024. 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 a módosított Alapító Okiratban a Társaság Felügyelő Bizottságának

elnökeinek:

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

A Felügyelő Bizottság 2025. január 31-ig szóló mandátumára figyelemmel az Alapító a Fővárosi Közgyűlés 2024. november 27-ei ülésén született 790/2024. (XI. 27.) Főv. Kgy. határozata értelmében 2025. február 1. – 2025. május 31. közötti mandátummal a Felügyelő Bizottság

elnökeikének:

dr. Schrödel Norbertet

tagjainak:

dr. Fenyvesi Zsuzsát és

Brutóczky Lászlót

jelölte ki.

1.4.4. A könyvvizsgáló

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett, köztulajdonban álló, közfeladatot ellátó gazdasági társaság. A Társaság beszámolójának könyvvizsgálatát – a Fővárosi Közgyűlés 444/2024. (IV.24.) sz. Főv. Kgy. határozatban foglaltak szerint – 2024. április 25-től 2027.május 31. napjáig szóló könyvvizsgálói mandátummal a H K Adócontroll Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft., Dr. Hegedűs Mihály bejegyzett könyvvizsgáló végzi.

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

A Társaság Felügyelő Bizottsága tagjainak, a vezető tisztségviselő és a választott könyvvizsgáló 2024. üzleti évet terhelő járandóságait az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	2024. évi járandóság
Felügyelő Bizottság	16.182
Vezető tisztségviselő	33 850
Könyvvizsgálat (nettó)	3 400
Összesen	37 250

10

1.6 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 országosan és Budapesten a vásárcsarnokok, piacok működtetési szakterületén piacvezető, legnagyobb szakkég. A Társaság közfeladat ellátásának forrása teljes mértékben saját bevétele.

A Társaság közfeladat ellátási feladatainak teljesítéseként fenntartóként üzemelteti és hasznosítja a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, egyben a Társaság telephelyeiként szolgáló

- **vásárcsarnokokat:**
 - o Batthyány téri Vásárcsarnok
 - o Kórház utcai Vásárcsarnok
 - o Rákóczi téri Vásárcsarnok
 - o Vámház körúti Vásárcsarnok
 - o Fehérvári úti Vásárcsarnok
 - o Bosnyák téri Vásárcsarnok
- **üzletközpontokat:**
 - o Flórián téri Üzletközpont
 - o Római téri Üzletközpont
 - o Liget téri Üzletközpont
 - o Szentendrei úti Üzletház
 - o Tétényi úti Üzletközpont
 - o Nagysándor József utcai Üzletközpont
- **speciális piacokat:**
 - o Fővárosi Autópiac
 - o Nagykőrösi úti Hasznáلتcikk Piac
- **irodaépületeket és lakásokat:**
 - o Bosnyák téri Irodaépület - hasznosítással
 - o Fehérvári úti Irodaépület – a Társaság Központi Irodái
 - o Rákóczi téri Vásárcsarnokban szolgálati lakások és lakásbérlemények
- **parkolókat:**
 - o Flórián téri parkoló
 - o Hasznáلتcikk Piac parkoló.

A Társaság jogosult és köteles saját nevében a telephelyein működő, fővárosi tulajdonú, továbbá a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok, az azokban működő vásárcsarnokok, üzletközpontok, piacok, vásárok, irodaházak, parkolók és azok kiszolgáló létesítményei, valamint egyéb szolgáltatóhelyek működtetését, fenntartását, üzemeltetését, az azokban lévő üzletek, kereskedelmi árusítóhelyek, asztalok, bérlemények, bérleményi területek bérbeadás útján történő hasznosítását önállóan, folyamatosan ellátni.

A Társaság – a közfeladatellátás átvétele és a foglalkoztatásbéli jogutódlás után, összességében a szervezetalakítás eredményeként – 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 szolgáltatásmenedzsment szempontok szerint differenciál, kifejezetten törekszik arra, hogy a különböző szinergiákat kihasználja.

A szervezetalakítás sajátosságaként a vállalati szinten egységes ületpolitika, 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 látja el. A Haszonbérleti szerződés előírásai szerint a gazdálkodási keretek, a pénzügyi-számviteli tervezés, nyilvántartás, elszámolás vonatkozásában – a fővárosi Budget rendszer alkalmazásával – két üzletágot alakítottunk ki az egységes vállalati gazdálkodáson belül: a „Fővárosi Autópiac” üzletágot és a „Haszonbérleti” üzletágot.

A Társaság szakmai és közfeladatellátása vállalati szinten egységesen a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló piacok, vásárcsarnokok, üzletközpontok fenntartása, üzemeltetése, ingatlanhasznosítás, gazdaságszervezés és -fejlesztés, kereskedelemszervezés, szolgáltatásmenedzsment formájában.

A két üzletág csak a gazdálkodáson belül jelenik meg: a Fővárosi Autópiac üzletág a korábban hatályba lépett Haszonkölcsön szerződés szerint a **speciális piacok** közül a **Fővárosi Autópiac és kapcsolódó szolgáltatóhelyek** működését foglalja keretbe. A Haszonbérleti üzletág a szervezetalakítás kapcsolódó elemeként, később létrejött és hatályba lépett Haszonbérleti szerződés szerint a **vásárcsarnokok, az üzletközpontok, az irodaépületek és lakások, valamint a parkolók működését, továbbá a speciális piacok közül a Használtcikk Piac** működését foglalja keretbe.

A vásárcsarnokok működésében az élelmiszerkiskereskedelem, a mezőgazdasági és élelmiszeripari termelők jelenléte (hús- és hentesárú, hal, zöldség, gyümölcs, tojás, száraztészta, savanyúság, tej, tejtermék, kenyér, pékáru, édesipari termékek, magvak, aszalványok, hüvelyes termékek, szárazárú, palackozott italok, csomagolt élelmiszerek, stb.) a meghatározó, de emellett vendéglátás (helyben, több kategóriában és elvitelre, a vendéglátás számos szegmensében), a virágkiskereskedelem és a non-food kereskedelem (vegyes iparcikk, háztartási eszközök és vegyiárú, ruházat, lakásfelszerelés, ajándék, antikvitas, stb.), szolgáltatás (lakossági kisjavítások, szerencsejáték fogadóhely, valutaváltás, stb.) is jelen van. A Társaság portfóliójában a vásárcsarnokok között megtalálható a hat budapesti klasszikus vásárcsarnokból három is, a többi egység budapesti, élelmiszerpiac funkciójú (a köztudatban is így ismert), szakmai kifejezéssel szintén vásárcsarnokként kategorizált és működő létesítmény. Az üzletközpontok – melyek között nagyobb, közepes és kisebb is megtalálható - döntően bolti kiskereskedelemnek (ruházat, cipő, táska, bőrárú, könyv, műszaki cikk, papír-írószer, játék, stb.) és szolgáltatásoknak (gyógyszertár, postahivatal, banki szolgáltatás, ingatlaniroda, stb.) adnak helyet, kisebb hányad az élelmiszer kiskereskedelem, a vendéglátás. A speciális piacok közül Fővárosi Autópiac vásárok után is Közép-Európa legnagyobb autópiaca, gépjárműkereskedelmi tevékenységnek helyt adva, kapcsolódó, kiegészítő szolgáltatások (műszaki vizsga, eredetvizsgálat, állapotfelmérés,

biztosításkötés, alkatrész és felszerelés kiskereskedelem, gépjármű finanszírozás, ügyintézési szolgáltatások, kisjavítások, stb.) igénybevételét és vendéglátóipari szolgáltatóhely működését biztosítja, döntően szabadterületi kiállítás és vásár funkció keretei között. A Használcikk Piac pedig a közismert „Ecseri”, meghatározó használcikk-kereskedelmi helyszín Budapesten. A Társaság irodaépületek működtetése során a Bosnyák téri Vásárcsarnok részét képező irodaépületet bérbe adja, a Fehérvári úti Vásárcsarnokkal egy épülettömbben lévő irodaépület a Társaság központja. Az ingatlanhasznosítás részeként számos telephelyen adunk bérbe irodákat is.

A lakások fenntartása a Rákóczi téri Vásárcsarnokban – annak megépítése óta meglévő – lakások üzemeltetését jelenti. Fontos szolgáltatási elem a Társaság portfóliójában lévő két parkoló működtetése is.

Az előzmények, a szervezetalakítással összefüggő adózási kérdések alapján a Haszonkölcsön szerződés ingyenes, a Haszonbérleti szerződés visszterhes konstrukció, így a Társaság a Haszonbérleti szerződésben foglaltak alapján minden üzleti év után a Fővárosi Önkormányzat részére haszonbérleti díjat fizet.

A Társaság szakmai-üzleti tevékenysége során ingatlanhasznosítási, szolgáltatásmenedzsment feladatellátásaiból realizált árbevételeit:

- bérleti díjbevételek formájában, számlázás útján, bérleti szerződések alapján,
- használati díjbevételek formájában, számlázás útján, használati szerződések alapján
- időszakos (napi, heti, havi, kipakolási, stb.) helyhasználati díjbevételek formájában, díjbeszedés, számlázás/nyugtaadás útján, szolgáltatásnyújtás alapján
- napi jegy, időszakos bérlet értékesítése és ellenértéke beszedése, nyugtaadás/számlázás útján, szolgáltatásnyújtás alapján

realizálja.

A kiegészítő szakmai tevékenységek (pl. reklámfelület hasznosítás, rendezvényszervezés, egyedi területhasznosítás stb.) árbevételének jogalapja minden esetben bérbeadás, hasznosítás, szolgáltatásnyújtás, szerződéses keretek között, számlakibocsátás mellett.

A Társaság a különböző hasznosítási tevékenységeihez kapcsolódóan az alap-bérleti, hasznosítási szerződésekben foglaltak szerint (telephelyenként és telephelyen belül eltérő módon, vegyes rendszerben) érvényesíti a különböző üzemeltetési költségeket, mért és méretlen energiahordozók, közüzemi szolgáltatások bérlők, használók általi igénybevételét.

A Társaság a bérleti és használati díjakat szerződésekben, illetve a különböző szolgáltatási díjtételekkel együtt árjegyzékekben rögzíti. Az árjegyzékek telephelyek működésétől függően évente, negyedévente aktualizálásra kerülnek.

A két üzletág 2024. évi hasznosításból származó realizált bérleti és területhasználati díjai, az összes bevétel 72,51 % -át teszik ki. További 24,7 %-os bevételi arányt képviselnek a közvetített szolgáltatások és az eladott, továbbértékesített termékek továbbszámlázott összege. Minden további bevételek aránya 2,79 %.

Megnevezés	Haszonbérleti üzletág (Ft)	Fővárosi Autópiac (Ft)	Összesen (Ft)
Hulladékértékesítés árbevétele	3 487 564	0	3 487 564
Bérleti díjak árbevétele	2 035 249 314	90 740 179	2 125 989 493
Bérleti díjak árbevétele -területhasználat	140 349 983	0	140 349 983
Bérleti díjak árbevétele - reklámtábla	23 215 284	1 230 290	24 445 574
Bérleti díjak árbevétele - üzemeltetési díj	22 387 299	0	22 387 299
Tartós egyéb bevételek	0	2 307 034	2 307 034
Bérleti díjak árbevétele - lakbér	2 834 748	0	2 834 748
Tartós bevételek	2 227 524 192	94 277 503	2 321 801 695
Napidíj, asztalfoglalás	285 168 296	0	285 168 296
Napidíj, területfoglalás	335 498 558	0	335 498 558
Szerződéskötési díjak	28 028 208	0	28 028 208
Egyéb eseti bevételek	118 119 212	9 762 958	127 882 170
Eseti bevételek	766 814 274	9 762 958	776 577 232
Közvetített áramdíj	642 052 629	6 788 740	648 841 369
Közvetített vízdíj	24 815 459	0	24 815 459
Közvetített fűtődíj	70 838 755	-145 729	70 693 026
Közvetített telefon- és internetdíj	2 880 183	0	2 880 183
Közvetített hulladékkezelés	41 304 961	0	41 304 961
Közvetített egyéb közüzemi	139 515 832	12 527 291	152 043 123
Közvetített egyéb átalánydíj	73 868 090	771 095	74 639 185
Közvetített egyéb díj	6 415 568	0	6 415 568
Közvetített csatornadíj	34 166 461	0	34 166 461
Közvetített termékért/szolg. bevételei	1 035 857 938	19 941 397	1 055 799 335
Értékesített imm.javak, tárgyi eszk. bevétele	4 702 362	0	4 702 362
Értékesítés bevételei összesen	4 034 898 766	123 981 858	4 158 880 624
Kötbér bevétel	110 000	0	110 000
Megnevezés	Haszonbérleti üzletág	Fővárosi Autópiac	Összesen
Késedelmi kamat bevétel	1 561 597	42 069	1 603 666
Követelések visszaírt értékvesztése	72 414 123	0	72 414 123
Biztosító által visszaigazolt kártérítés összege	4 090 506	1 350 964	5 441 470
Készletek nyereség jellegű leltárkülönbözete - többség	183 334	0	183 334
Kereskedelmi áruk nyereségjellegű leltárért.kül.	63 244	0	63 244
Kerekítési különbözet (bevétel)	4 957	121	5 078
Minden egyéb bevétel	23 023 600	969 864	23 993 464
Egyéb különféle bevételek	10 264 549	7 942	10 272 491
Egyéb bevételek	111 715 910	2 370 960	114 086 870
Kamatkozó értékpapír kapott (járó) kamata	16 103 674	0	16 103 674
Megnevezés	Haszonbérleti üzletág	Fővárosi Autópiac	Összesen
Diszkont értékp.. értékp.,bevált. árfolyamnyeresége	9 002 476	0	9 002 476
Külföldi pénzért.szóló eszk és köt. mérlegford.napi árf.nyer	9 050	0	9 050
Pénzügyi műveletek bevételei	25 115 200	0	25 115 200
Bevételek mindösszesen:	4 171 729 876	126 352 818	4 298 082 694

1.7 Számviteli politika

A Társaság Számviteli politikáját az Sztv. alapján határozta meg.

A Társaság 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 Társaság kettős könyvvitel rendszerében vezeti könyveit, éves beszámoló készítésére kötelezett, a Sztv. előírásai szerint.

A Társág beszámolójának fordulónapja (mérleg és eredménykimutatás) minden üzleti év **december 31.** napja, „A” típusú könyvviteli mérleget állít össze és eredmény kimutatását összköltség eljárással készíti.

Mérlegzárás időpontja a Számviteli politika szabályzat szerint 2025. március 31. napja, amelyet a 2024. üzleti év vonatkozásában- az Alapító elvárásának megfelelően - 2025. február 28. napjára módosította a Társaság.

1.8 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 Társaság 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 értéke egy összegben kerül leírásra.

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

A tárgyi eszközök és a készletek azonosítása vonalkód alapú

A követelések és a 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.

1.9 Egyéb információk

A Társaság a **nullás** számlaosztályában 2000. évtől folyamatosan leírt 1.580 E Ft, jogviszonyban nem álló, volt bérleti 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 2.027.400,5 E Ft értékben.

A Társaságnak sem a NAV-nál, sem más adóhatóságnál a 2024. üzleti évben lejárt adótartozása nem volt és 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 2024. évi átlagos statisztikai létszáma 84 fő, a munkajogi létszáma 90 fő volt.

2 A mérleghez kapcsolódó információk

2.1 Eszközök értékelése

15

Az immateriális javak és tárgyi eszközök 2024. évi záróállománya 1.219.491 E Ft (előző időszak 410.026 E Ft). A mérlegérték nagyarányú pozitív változását a Sárkány autószalon és autószerház épületének értékben történő nyilvántartásba vétele indokolja.

A mérlegben a Sárkány Autócenter Kft. f.a.-val szembeni vevő követelést tartottunk nyilván a vele szembeni peres eljárás szerinti (több éven keresztül leértékelt és időbelileg elhatárolt) összegben, értéke 554.573 E Ft volt. A Sárkány Autócenter Kft. f.a. felszámolója jogerős bírósági végzésben foglaltaktól eltérően az autószalont és szervízépületet nem bontotta le, azt a felszámolói vagyontól kivezette. A jogerős bírósági végzés szerint, az alperes részére előírt határidők elmulasztása után a bontási jog a Társaságot, mint felperest illeti meg. Megfelelő előkészítést követően a Társaság által alkalmazott „gördülő leltározás” során az épületet fellelte és mennyiségben nyilvántartásba vette. Ezt követően a BFVK Zrt. által készített piaci érték meghatározása figyelembevételével azt értékben is nyilvántartásba vette. Az épület piaci értéke az értékbecslés szerint 695.000 E Ft, amely összeg jelentős mértékben növeli és indokolja a Társaság tárgyi eszköz állománya mérlegértékének növekedését.

2.2 Eszközökkel kapcsolatos kiegészítő információk

A Társaság a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, a közfeladatellátás átvételével együtt az 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) Alapító 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 2024. üzleti évre vonatkozóan a tárgyi eszközök mérlegértéke 126.847 E Ft összegben tartalmazza az idegen tulajdonon elvégzett fejlesztéseinket, amelyek a 2024. december 31-ei fordulónappal elkészített vállalati leltár külön fejezetében, tételesen kimutatásra kerültek. A Társaság az idegen tulajdonon végzett fejlesztéseket szokásos módon aktiválja, az Alapító részére történő 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	= $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	756 659	= 126%	1 224 283	= 74%
		599 747		1 665 280	
Befektetett eszközök aránya	= $\frac{\text{Befektetett eszközök nettó értéke}}{\text{Mérleg főösszege}}$	599 747	= 26,36%	1 665 280	= 54,61%
		2 275 125		3 049 337	
Ingatlanok aránya	= $\frac{\text{Ingatlanok nettó értéke}}{\text{Tárgyi eszközök nettó értéke}}$	198 363	= 33,1%	328 098	= 27,2%
		599 747		1 205 874	

16

A Társaság két dolgozója számára a jogelőd intézmény lakásépítési, vásárlási kölcsönt nyújtott, amely kölcsönök éven túl esedékes összege 4.355 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 2024. december 31-én 441.434 E Ft (előző év 184.608 E Ft.)

Az anyagok között a fenntartási és karbantartási anyagokat tartja nyilván a Társaság. Mérlegértékük 2023. évhez képest csekély mértékben növekedett, összege 370 E Ft. Az árukészlet mérlegértéke értéke 8 E Ft-tal alacsonyabb az előző időszakhoz képest, amely nem jelent lényegi változást.

A vevőkövetelések záróállománya 219.022 E Ft, amely 458.207 E Ft csökkenést mutat az előző időszakhoz képest. A vevőkövetelések jelentős összegű csökkenését indokolja, 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. (visszaírt 5 %-os értékvesztéssel együtt, az eredeti leértékelt követelés) A követelés a tárgyi eszközöknél jelzett tranzakció részeként kivezetésre került. A követeléseket érintő - előző időszakhoz viszonyított - további változásokat a „normál” vevőkapcsolataink szokásos alakulása és az alkalmazott követeléskezelési eljárások eredménye indokolja.

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

A követeléseink tárgyévben elszámolt – visszaírással korrigált – értékvesztése -11.561 E Ft, amelyet indokol az előző időszakban elszámolt „Sárkány-követelés” értékvesztésének visszaírása és beszámolóképzés időszakában történt, értékvesztéssel érintett vevőkövetelések teljesülése. A vevők egyedi minősítését 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.

2.3 Pénzeszközök

A Társaság pénzügyi helyzete a 2024. évben is stabil volt, azonban a továbbra is magas infláció, nem javuló gazdasági környezet éreztette hatását. Szinte minden szolgáltató és szerződéses partner átlagosan 10-15 %-kal kívánta emelni szolgáltatásainak árát, amelyet a Társaság csak részben fogadott el és részben tudott a Bérlokre tovább hárítani.

Ennek oka egy rendkívül összetett probléma halmaz, amelyet – a korábbi időszakokban is jeleztünk - 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 bevételeiből 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 folytatódott 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.

Ez a struktúra sem vállalati, sem kereskedelmi egység szinten még mindig nem teljes azonban jelentős előre lépések is történtek, ugyanis a Társaság folytatta 2024. évben a teljeskörű alkalmazáshoz/bevezetéshez szükséges műszaki, jogi, szervezési, üzleti folyamatok előkészítését.

A megörökölt szerződéses kötelezettségek 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)	$= \frac{\text{Pénzeszközök}}{365} =$	$\frac{709\,343}{365} =$	1 943,4	$\frac{730\,526}{365} =$	2 001,4
Likviditási mutató I.	$= \frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lej. kötelez.}} =$	$\frac{1\,418\,718}{902\,698} =$	1,57	$\frac{1\,183\,474}{1\,065\,236} =$	1,11

A pénzeszközök mérlegértéke kis mértékű növekedést mutat az előző időszakhoz képest, amelynek összege + 21.183 E Ft.

A határértéken (mutató=1, vagy < 1) felüli likviditási mutató (1,1) azt jelenti, hogy a Társaság saját forrása, pénzbevétel jelentő forgóeszközei terhére képes a rövidlejáratú kötelezettségeit pénzügyileg teljesíteni, vagyis a pénzügyi helyzete stabil.

2.4 Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között a tárgyidőszakot illető, de a mérlegkészítés időszakában elszámolt bevételeit és a tárgyidőszakban elszámolt, de a követő időszakot terhelő költségeit és ráfordításait számolta el. Az elhatárolások mérlegértéke 200.583 E Ft, amely összeg 56.007 E Ft-tal alacsonyabb, mint az előző időszak értéadata.

Az aktív időbeli elhatárolásokat a 3. sz. melléklet részletezi.

3 Források értékelése

3.1 Saját tőke

A Társaság jegyzett tőkéje 2024. évben nem változott, azonos a 2023. évi összeggel. (481.847 E Ft.

A Társaság saját tőke állománya 2023. évhez képest 467.623 E Ft-tal növekedett (tárgyévi évi adózott eredmény) csökkenés nem volt. A változások eredményeként a Társaság saját tőkéjének záróállománya 1.224.283 E Ft.

A Társaság a beszámolási időszakban nem képzett tőketartalékot, lekötött tartalékot és értékelési tartalékot.

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

Mutatók	Előző év	Tárgy év
Tőkeerősség = Saját tőke/források	33,25%	40,25%
Saját tőke arányos árbevétel	20,58%	28,65%
Jegyzett tőke, saját tőke aránya	63,68%	39,36%

A mutatók az előző évi adatokhoz képest kedvezően alakultak. Növekedett a tőkeerősségi mutató, amely a saját tőke növekedésével magyarázható. A saját tőke arányában elért árbevétel mutatója is javult 8,07 % ponttal. A jegyzett tőke/saját tőke mutatója alacsonyabb az előző időszakinál, amely azt mutatja, hogy a saját tőke szerkezetében a jegyzett tőke aránya csökkent, vagyis a többi tőkeelem növekedett az előző időszakhoz képest. Ezt változást a Társaság tárgyévi adózott eredmény nagysága indokolja.

3.2 Céltartalék

A Társaság céltartalékot nem képzett.

3.3 Kötelezettségek

3.3.1 A Társaság hátrasorolt kötelezettségek

A Társaság hátrasorolt kötelezettséget nem tart nyilván.

3.3.2 Hosszú lejáratú kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek 2024. évi mérlegértéke 313.362 E Ft.

Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségként a Társaság a bérlők által fizetett óvadékokat 297.824 E Ft összegben és szerződött szállító/szolgáltató partnerek által fizetett teljesítési biztosítékot 15.538 E Ft összegben tart nyilván.

3.3.3 Rövidlejáratú kötelezettségek

A rövidlejáratú kötelezettségek mérlegértéke 1.065.236 E Ft. A szállítói állomány a fordulónapon 503.562 E Ft (előző időszak 466.641 E Ft) A több beszállító szállító mellett a legjelentősebb tartozás a Fővárosi Önkormányzat felé áll fenn, aminek az eredeti jogosultja a megszűnt Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága volt. Az intézmény megszűnése miatt, a követelés jogosultja a Fővárosi Önkormányzat lett. A Társaság ezt a

tulajdonossal szembeni kötelezettséget 253.017 E Ft összegben tartja nyilván szállítói kötelezettségként.

A rövidlejáratú kötelezettségek között került kimutatásra az Alapítóval szembeni kötelezettségként 328.9506 E Ft értékű rövidlejáratú kölcsön és járulékai (tőke és kamata). Jelenlegi információink szerint a tagi kölcsön 2025. évben tőkésítésre kerülhet.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek mérlegértéke 232.724 E Ft, amely 121.753 E Ft-tal növekedett az előző időszakhoz képest.

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

19

3.3.4 Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások mérlegértéke 446.456 E Ft, amelyből 1.851 E Ft elszámolt tárgyidőszakot illető bevétel, 140.427 E Ft a Sárkány Autószalon és Szerviz épülettel kapcsolatos elszámolt egyéb bevétel elhatárolásának összege. Költségek és ráfordítások elhatárolásának mérlegértéke 304.178 E Ft, amely a Társaság tárgyidőszakot terhelő, követő időszakban jelentkező működési költségeiből és a Sárkány épület értékbecslés szerint értéke és a kapcsolódó követelés könyv szerinti értéke (140.427 E Ft) közötti különbségből áll.

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

MUTATÓK	ELŐZŐ ÉV	TÁRGYÉV
Rövid lej. kötel. részaránya = $\frac{\text{Rövid lej. kötel.}}{\text{Források}}$	$\frac{902\,698}{2\,275\,125} = 39,68\%$	$\frac{1\,065\,236}{3\,049\,337} = 34,93\%$
Eladósodottság foka = $\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}}$	$\frac{1\,191\,415}{2\,275\,125} = 0,49$	$\frac{1\,378\,598}{3\,049\,337} = 0,45$
Passzív időbeli elhatárolás aránya = $\frac{\text{Passzív időbeli elhatárolás}}{\text{Mérleg főösszeg}}$	$\frac{285\,234}{2\,275\,125} = 0,13$	$\frac{446\,456}{3\,049\,337} = 0,15$
Tőkenövekedési ráta = $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	$\frac{756\,659}{481\,847} = 1,57$	$\frac{1\,224\,283}{481\,847} = 2,54$
Tőkearányos eredmény = $\frac{\text{Mérleg szerinti eredmény}}{\text{Jegyzett tőke}}$	$\frac{69\,765}{481\,847} = 14,48\%$	$\frac{467\,623}{481\,847} = 97,05\%$
Rövidlejáratú kötelezettség fedezettsége = $\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lej. kötel.}}$	$\frac{1\,418\,718}{902\,698} = 157,16\%$	$\frac{1\,183\,474}{1\,065\,236} = 111,10\%$
Szállítók fedezettsége = $\frac{\text{Vevők}}{\text{Szállítók}}$	$\frac{677\,229}{466\,641} = 145,13\%$	$\frac{219\,022}{503\,562} = 43,49\%$

4 Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó lényeges információk

4.1 Árbevétel, egyéb bevételek

A Társaság 2024. évi árbevétele az előző évhez képest 479.281 E Ft-tal nőtt, amelyet az inflációt követő, szerződések szerinti díjemelések, továbbá a 2023. harmadik negyedévtől megemelt helyhasználati és területhasználati díjak, árjegyzékben szereplő szolgáltatási tételek díjai, eseti díjak volumenváltozásainak éves (2024. évi) hatása indokol.

A Társaság az ingatlanhasznosítás dinamikáját – kereskedelmi egységenként differenciáltan – szinten tartotta, illetve növelte, ezáltal több, korábban üres bérlemény hasznosítására került sor. A Társaság 2024. évben folytatta kereskedelem-szervezési tevékenységét, számos időszakos kereskedelmi eseményt szervezett (pl. Vármház krt.-i VCSK-ban megrendezett

vásárok, fenyővásár, halvásár stb.), ezek árszínvonalát folyamatosan növelte az üzleti év során.

Az egyéb bevételek és ráfordítások összevont eredményhatása 118.789 E Ft 2024. évben. Az egyéb bevételek 60,96 %-át a követelések visszaírt értékvesztése adja, így tényleges egyéb bevételi teljesítés 46.375 E Ft.

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

4.2 Költségek

20

A Társaság anyagjellegű költségei 2024. üzleti évben jelentős mértékben csökkentek az előző időszakhoz képest, a csökkenés összege 165.511 E Ft, amely alapvetően az energiahordozók felhasználása esetében elért megtakarításokból ered. Az energiahordozók költségének aránya a teljes anyagköltség 94 %-a.

Az igénybe vett szolgáltatások összege a költségeink között a legnagyobb értéket képviselik, 1.496.783 E Ft összegben. A 2024. évi költségek összege meghaladja az előző időszaki teljesítés összegét 225.315 E Ft-tal. A költségnövekedést indokolja a szolgáltatók 2024. évi díjemelése. A költségnövekedést a Társaság működési és gazdálkodási lehetőségeinek határai között ellensúlyoztuk a takarékos gazdálkodással és szabályozott igénybevétellel.

A Társaság egyéb szolgáltatások igénybevételeként 62.731 E Ft költséget könyvelt el 2024. évben. A 2024. évi teljesítés összege 24.815 E Ft haladja meg az előző időszaki teljesítést (37.9116 E Ft). A költség kedvezőtlen alakulását a szolgáltatások piaci árának általános és jelentős mértékű növekedése okozta.

Az eladott áruk beszerzési értéke csekély mértékű csökkenést mutat az előző üzleti évhez képest, összege 20.090 E Ft. Ennél a költségelemnél szintén megmutatkozik a Társaság felelős gazdálkodása, hiszen az energiahordozók költségeivel, illetve azok továbbhárításával van összefüggésben. A közvetített szolgáltatások beszerzési értéke a 2024. üzleti évben a korábbi időszakhoz képest csökkent, 21.103 E Ft-tal javítja a Társaság tárgyévi eredményét.

A menedzsment a 2024. év IV. negyedévében vállalati bérrendezést hajtott végre. A bérrendezés során a béremeléssel egybekötött, új bérezési rendszer bevezetésére került sor, amelynek kialakításával nem csak az egyes munkakörökben alacsony, illetve adott állománycsoportokban jelentős eltérésekkel jellemezhető bérek megszüntetése volt a cél, hanem a foglalkoztatással, a munkaköri feladatellátással kapcsolatban, több szempont figyelembevételével (telephely mérete és ezzel együtt az ellátandó feladatok összetettsége, mennyisége, speciális szakmai ismeret és gyakorlat megléte, a feladatellátással összefüggő felelősség, stb.) új, versenyképes és fejlesztésre alkalmas bérrendszer létrehozása. A munkaerőhiány miatt fontossá vált a munkaerőmegtartás, így az új bérezés lehetőséget teremt az elvándorlás csökkentésére, a nyugdíjba vonuló, de még aktívan munkát vállaló kollégák tovább foglalkoztatására, valamint az új jelentkezők számára versenyképes munkafeltételek és bérezés megajánlására.

A vállalati szintű bérrendezés kezdő hatálya: 2024. IV. negyedév első napja, 2024. október 1. volt. A vállalati komplex bérrendezést és annak alkalmazását a Társaság Felügyelő Bizottsága a 35/2024. (12.16.) sz. FB Határozatával fogadta el.

Az állományba tartozók 2024. évi bérköltsége 672.330 E Ft, az állományon kívüliek bérköltsége 19.077 E Ft. Az állományon kívüliek bérköltsége tartalmazza a megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak bérköltségét. Személyi jellegű egyéb kifizetések összege az előző időszakhoz képest csökkent (-19.579), amit a jogosult létszám csökkenése indokol. A

bérfjárulékokat a Társaság a járulékköteles jövedelmek után számolta, a költség éves összege minimálisan csökkent az előző időszakhoz képest (- 2.737 E Ft).

A Társaság 2024. évben az értékcsökkenési leírásokat a Számviteli politika szabályzata szerint számolta el, amelynek összege 70.726 E Ft, előző évhez képest 95,38 %, 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 35.397 E Ft-tal magasabb összegben teljesültek, mint az előző üzleti évben. Az elszámolt 152.017 E Ft egyéb ráfordításból a követelések elszámolt értékvesztése 60.853 E Ft, így a tényleges (forgalommal teljesült) egyéb ráfordítások összege 91.164 E Ft. Ez egyéb ráfordítások között szerepelnek a különféle helyi és központi adók, a társasági adó összege.

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

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye a bemutatott változások hatására a 2024. évben pozitív összege 492.208 E Ft, vagyis a Társaság tevékenysége nyereséges volt.

A pénzügyi műveletek eredménye 21.246 E Ft, amely a Társaság átmenetileg szabad pénzeszközei - Államkincstárnál vezetett értékpapírszámlán történő – lekötésének kamatbevétele és a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításainak a különbsége.

A Társaság a 2024. üzleti évben a menedzsment komplex, folyamat- és rendszerszemléletű működéspolitikájának, új alapokra helyezett, kereskedelmi szemléletű szolgáltatásmenedzsmentnek és a költségtakarékos és hatékony gazdálkodásának eredményeként jelentősen növelte árbevételeit és az előző évhez képest jelentős értékszintű adózás előtti eredményt realizált.

A Társaság 2024. évi adózás előtti eredménye 513.454 E Ft, amely összeg jelentős mértékben meghaladja az előző időszaki összeget (79.966 E Ft).

A Társaság 2024. üzleti évet terhelő társaságiadó-fizetési kötelezettsége 45.831 E Ft, a Társaság 2024. évi adózott eredménye 467.623 E Ft.

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

MUTATÓK		ELŐZŐ ÉV		TÁRGYÉV	
Árbevétel arányos jövedelmezőségi mutató	$= \frac{\text{Adózás előtti eredm.}}{\text{Összes bevétel}} =$	$\frac{79\,966}{3\,674\,897} =$	2,2%	$\frac{513\,454}{4\,154\,178} =$	12,4%
Tőke arányos jövedelmezőségi mutató	$= \frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} =$	$\frac{79\,966}{756\,659} =$	10,57%	$\frac{467\,623}{1\,224\,283} =$	38,2%

5 Összefoglalás

A Társaság a 2024. üzleti évben folytatta komplex, folyamat- és rendszerszemléletű működéspolitikáját, új alapokra helyezett, kereskedelmi szemléletű szolgáltatásmenedzsmentjét és a költségtakarékos, hatékony gazdálkodását.

A szervezetalakítási folyamat részeként új pályára állított működés, szolgáltatásnyújtás a felmenő rendszerű, új bérleti és hasznosítási szerződésrendszer elemeinek folyamatos alkalmazásával, az ingatlanhasznosítási feladatok új koncepcióban rögzített elvek szerinti megvalósításával biztosította a közfeladatok teljeskörű ellátását, a kis lépések politikájával történő fejlesztéseket, mind az üzemeltetés, mind a szolgáltatásnyújtás, kereskedelemszervezés, kommunikáció területén, erősítve a Társaság piacvezető pozícióját. Az alapfeladatok ellátását hatékonyan segítették a különböző vállalati rendszerek és eljárások, módszertani elemek, amelyek a működésben és szolgáltatásnyújtásban a szakmai tartalom és minőség folyamatos színvonalemelkedését biztosították.

Az eredményes működés mellett a hatékony és költségtakarékos gazdálkodás összességében megteremtette a Társaság – előző évben elért és az üzleti tervben prognosztizált eredményszintekhez képest jelentősen magasabb értékszintű – adózás előtti eredményének kialakulását.

A menedzsment célja az üzleti- és működés-filozófiára építve a megkezdett, kereskedelmi szemléletű és fejlesztésalapú, rendszerszemléletű, minőségorientált szakmai tevékenység folytatása, vállalati szinten helytállva a versenykörnyezet kihívásainak, biztosítva a fővárosi vagyonkezelési és közfeladatellátási kötelezettségek szakterületen belül történő eredményes teljesítését.

6 Nyilatkozatok és hitelesítő aláírások

A kiegészítő mellékletben szereplő adatok a Társaság számviteli dokumentációjára épülnek, a valóságnak megfelelnek.

Budapest, 2025. április 04.

A kiegészítő mellékletet készítette:

Kovács János
gazdasági igazgató
PM regisztrációs szám: 207233

A kiegészítő melléklet aláírója a Társaság törvényes képviselőjeként:

Budapest, 2025. április 04.

Földes Tamás
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
8. sz. melléklet: Cash-flow kimutatás