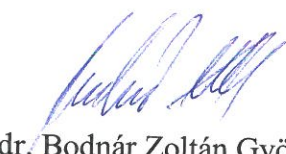





**Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit  
Zrt.  
2020. évi  
éves beszámolója**

2021. május 11.

  
dr. Bodnár Zoltán György  
elnök-vezérigazgató

  
Császár Katalin  
pénzügyi igazgató

## Tartalomjegyzék

Mérleg.....	3
Eredménykimutatás .....	7
Cash flow-kimutatás .....	9
Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet mutatószámai.....	10
Befektetési tükör (kiemelt eszközök) .....	12
Kiegészítő melléklet .....	13
1.1. Általános jellemzők.....	14
1.2. Magyarázatok az egyes mérlegtételekhez.....	16
1.3. Magyarázatok az egyes eredménykimutatás tételekhez .....	26
Üzleti jelentés .....	32
I. Az Önkormányzati megbízások teljesülése .....	34
II. A Zrt. belső gazdálkodása az Üzleti tervhez hasonlítva.....	35

### Mellékletek:

Vezetői teljességi nyilatkozat

Jogi teljességi nyilatkozat

2020. éves könyvvizsgálói jelentés és vélemény

## Mérleg


Statistikai számjel: 12098336682057301  
Cégjegyzék száma: 01-10-042987


Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.  
A mérlegfordulónapja: 2020.12.31.

## MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Ssz.	A tétel megnevezése	adatok e Ft-ban		
		Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
<b>A.</b>	<b>Befektetett eszközök</b>	<b>402 654</b>	<b>0</b>	<b>401 267</b>
<b>A.I.</b>	<b>IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>34 066</b>	<b>0</b>	<b>30 323</b>
A.I.1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
A.I.2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
A.I.3.	Vagyoni értékű jogok	33 328	0	28 751
A.I.4.	Szellemi termékek	738	0	1 572
A.I.5.	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
A.I.6.	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
A.I.7.	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
<b>A.II.</b>	<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>229 641</b>	<b>0</b>	<b>231 997</b>
A.II.1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	165 601	0	160 632
A.II.2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	15 669	0	15 913
A.II.3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	44 746	0	55 452
A.II.4.	Tenyészállatok	0	0	0
A.II.5.	Beruházások, felújítások	3 625	0	0
A.II.6.	Beruházásra adott előlegek	0	0	0
A.II.7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
<b>A.III.</b>	<b>BEFEKT. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>138 947</b>	<b>0</b>	<b>138 947</b>
A.III.1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	500	0	500
A.III.2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	138 447	0	138 447
A.III.3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
A.III.4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
A.III.5.	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
A.III.6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
A.III.7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
A.III.8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
A.III.9.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
A.III.10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Budapest, 2021. május 11.

  
dr. Bodnár Zoltán György  
elnök - vezérigazgató

  
Császár Katalin  
pénzügyi igazgató


Statisztikai számjel: 12098336682057301  
Cégjegyzék száma: 01-10-042987


**Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.**  
A mérlegfordulónapja: 2020.12.31.

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Ssz.	A tétel megnevezése	adatok e Ft-ban		
		Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
<b>B.</b>	<b>Forgóeszközök</b>			
<b>B.I.</b>	<b>KÉSZLETEK</b>	<b>818 916</b>	<b>0</b>	<b>901 715</b>
B.I.1.	Anyagok	379	0	69
B.I.2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
B.I.3.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
B.I.4.	Késztermékek	0	0	0
B.I.5.	Áruk	0	0	0
B.I.6.	Készletekre adott előlegek	379	0	69
<b>B.II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.II.1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	430 980	0	450 463
B.II.2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	27 433	0	2 368
B.II.3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	163 405	0	217 445
B.II.4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
B.II.5.	Váltókövetelések	0	0	0
B.II.6.	Egyéb követelések	0	0	0
<b>B.III.</b>	<b>ÉRTÉKPAPÍROK</b>	<b>240 142</b>	<b>0</b>	<b>230 650</b>
B.III.1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
B.III.2.	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
B.III.3.	Egyéb részesedés	0	0	0
B.III.4.	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
B.III.5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
B.III.6.	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
<b>B.IV.</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.IV.1.	Pénztár, csekkek	387 557	0	451 183
B.IV.2.	Bankbetétek	1 862	0	5 180
<b>C.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>385 695</b>	<b>0</b>	<b>446 003</b>
C.1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	117 328	0	24 043
C.2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	114 131	0	21 242
C.3.	Halasztott ráfordítások	3 197	0	2 801
	<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>1 338 898</b>	<b>0</b>	<b>1 327 025</b>

Budapest, 2021. május 11.

  
dr. Bodnár Zoltán György  
elnök - vezérigazgató

  
Császár Katalin  
pénzügyi igazgató

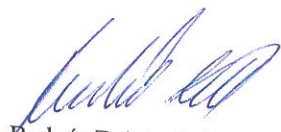
Statistikai számjel: 12098336682057301  
 Cégjegyzék száma: 01-10-042987

**Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.**  
 A mérlegfordulónapja: 2020.12.31.

**MÉRLEG Források (passzívák)**

Ssz.	A tétel megnevezése	adatok e Ft-ban		
		Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
<b>D.</b>	<b>Saját tőke</b>			
D.I.	<b>JEGYZETT TŐKE</b>	878 210	0	933 343
D.I.a.	-ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	246 000	0	246 000
D.II.	<b>JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>	0	0	0
D.III.	<b>TŐKETARTALÉK</b>	0	0	0
D.IV.	<b>EREDMÉNYTARTALÉK</b>	10 267	0	10 267
D.V.	<b>LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>	528 315	0	621 943
D.VI.	<b>ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>	0	0	0
D.VII.	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	0	0	0
<b>E.</b>	<b>Céltartalékok</b>	93 628	0	55 133
E.1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	92 255	0	92 255
E.2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	7 255	0	7 255
E.3.	Egyéb céltartalék	85 000	0	85 000
<b>F.</b>	<b>Kötelezettségek</b>	0	0	0
<b>F.I.</b>	<b>HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>	116 274	0	174 306
F.I.1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
F.I.2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
F.I.3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
F.I.4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0

Budapest, 2021. május 11.

  
 dr. Bodnár Zoltán György  
 elnök - vezérigazgató

  
 Császár Katalin  
 pénzügyi igazgató

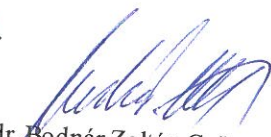
Statistikai számjel: 12098336682057301  
Cégjegyzék száma: 01-10-042987


**Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.**  
A mérlegfordulónapja: 2020.12.31.

**MÉRLEG Források (passzívák)**

Ssz.	A tétel megnevezése	adatok e Ft-ban		
		Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
<b>F.II.</b>	<b>HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
F.II.1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
F.II.2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
F.II.3.	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
F.II.4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
F.II.5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
F.II.6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
F.II.7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
F.II.8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
F.II.9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
<b>F.III.</b>	<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
F.III.1.	Rövid lejáratú kölcsönök	116 274	0	174 306
F.III.1.a.	-ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
F.III.2.	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
F.III.3.	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
F.III.4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	4 136	0	43 241
F.III.5.	Váltótartozások	0	0	0
F.III.6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 051	0	1 799
F.III.7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
F.III.8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
F.III.9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	111 087	0	129 266
<b>G.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>			
G.1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	252 159	0	127 121
G.2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	138 650	0	100 006
G.3.	Halasztott bevételek	113 509	0	27 115
	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>1 338 898</b>	<b>0</b>	<b>1 327 025</b>

Budapest, 2021. május 11.

  
dr. Bodnár Zoltán György  
elnök - vezérigazgató

  
Császár Katalin  
pénzügyi igazgató

## Eredménykimutatás


Statistikai számjel: 12098336682057301  
Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.  
A mérlegfordulónapja: 2020.12.31.  
Éves beszámoló eredménykimutatása  
(összköltség eljárással)

Ssz.	A tétel megnevezése	adatok e Ft-ban		
		Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele			
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	4 622 353	0	2 717 349
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02. sor)</b>		0	
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	4 622 353	0	2 717 349
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+ 04. sor)</b>	0	0	0
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	0	0	0
<b>III.a.</b>	<b>-ebből: visszaírt értékvesztés</b>	319 971	0	348 583
05.	Anyagköltség	7 411	0	133 703
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	71 473	0	57 575
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	925 662	0	457 677
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	54 155	0	58 724
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	5 015	0	4 157
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05-09. sorok)</b>	2 922 002	0	1 355 109
10.	Béreköltség	3 978 307	0	1 933 242
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	582 168	0	680 404
12.	Bérráulékok	38 956	0	39 142
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10-12. sorok)</b>	116 471	0	114 719
<b>VI.</b>	<b>Értékesítési leírás</b>	737 595	0	834 265
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	67 929	0	68 611
<b>VII.a.</b>	<b>-ebből: értékvesztés</b>	54 921	0	168 570
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+ III.- IV.-V.-VI.-VII. sor)</b>	5	0	0
		103 572	0	61 244

Budapest, 2021. május 11.

  
dr. Bodnár Zoltán György  
elnök - vezérigazgató

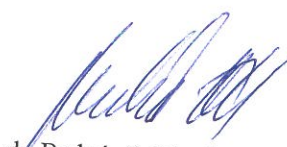
  
Császár Katalin  
pénzügyi igazgató

Statisztikai számjel: 12098336682057301  
Cégjegyzék száma: 01-10-042987

**Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.**  
A mérlegfordulónapja: 2020.12.31.  
**Éves beszámoló eredménykimutatás a**  
**(összköltség eljárással)**

Ssz.	A tétel megnevezése	adatok e Ft-ban		
		Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
13.a.	-ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
14.a.	-ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
15.a.	-ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	0
16.a.	-ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
17.a.	-ebből: értékelési különbözet	1	0	0
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17. sor)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	1	0	0
18.a.	-ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0	0	0
19.a.	-ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0
20.a.	-ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0
22.a.	-ebből: értékelési különbözet	7	0	19
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21. sor)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX. sor)</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A. +B. sor)</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>	<b>-19</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>103 566</b>	<b>0</b>	<b>61 225</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X)</b>	<b>9 938</b>	<b>0</b>	<b>6 092</b>
		<b>93 628</b>	<b>0</b>	<b>55 133</b>

Budapest, 2021. május 11.

  
dr. Bodnár Zoltán György  
elnök - vezérigazgató

  
Császár Katalin  
pénzügyi igazgató



**Cash flow-kimutatás**

Statistikai számjel: 1 2 0 9 8 3 3 6 6 8 2 0 5 7 3 0 1

Cégjegyzék száma: 0 1 - 1 0 - 0 4 2 9 8 7

**Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.**

A mérlegfordulónapja: 2020.12.31

**Cash flow-kimutatás**

adatok e Ft-ban

		2019	2020
I.	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás [Működési cash flow]</b> (1-13. sorok)	<b>113 566</b>	<b>130 635</b>
1a.	Adózás előtti eredmény (+)	103 566	61 225
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben	0	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) (+)	103 566	61 225
2.	Elszámolt amortizáció (+)	67 929	68 611
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+)	0	-9 490
4.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete (+)	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (+)	0	-215
6.	Szállítói kötelezettség változása (+)	-7 414	39 105
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (TA.fiz.köt.nélkül) (+)*	-44 314	18 927
8.	Passzív időbeli elhatárolások változás (+)	47 872	-125 038
9.	Vevőkövetelés változása (+)	49 583	34 555
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása (+)	-77 147	-44 238
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása (+)	-16 571	93 285
12.	Fizetett adó (nyereség után) (-)	-9 938	-6 092
13.	Fizetett osztalék, részesedés (-)	0	0
II.	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás [Befektetési cash flow]</b> (14-18. sorok)	<b>-59 256</b>	<b>-67 009</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése (-)	59 256	-67 224
15.	Befektetett eszközök eladása (+)	0	215
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása (+)	0	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	0	0
18.	Kapott osztalék, részesedés (+)	0	0
III.	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás [Finanszírozási cash flow]</b> (19-26. sorok)	<b>0</b>	<b>0</b>
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele (+)	0	0
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele (+)	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
23.	Részvénybevonás., tőke kivonás (tőkeleszállítás) (-)	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése (-)	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
IV.	<b>Pénzeszközök változása (I.+II.+III. sorok)</b>	<b>54 310</b>	<b>63 626</b>
27.	Devizás eszközök átértékelése (+)	0	0
V.	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)</b>	<b>54 310</b>	<b>63 626</b>

Budapest, 2021. május 11.

dr. Bodnár Zoltán György  
elnök - vezérigazgató

Császár Katalin  
pénzügyi igazgató

### Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet mutatószámjai

Statistikai számjel: 1 2 0 9 8 3 3 6 6 8 2 0 5 7 3 0 1

Cégjegyzék száma: 0 1 - 1 0 - 0 4 2 9 8 7

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

2020.12.31

### Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet mutatószámjai

	2019		2020		Index
<b>Vagyoni helyzet mutatószámjai</b>					
Tartósan befektetett eszközök	Befekt. eszk.	402 654	401 267	30.24	100.55
	Eszk. össz.	1 338 898	1 327 025		
Forgóeszközök aránya	Forgóeszk.	818 916	901 715	67.95	111.10
	Eszk. össz.	1 338 898	1 327 025		
Befekt. eszk. fedezettsége	Saját tőke	878 210	933 343	232.60	106.65
	Befekt. eszk.	402 654	401 267		
Saját tőke aránya	Saját tőke	878 210	933 343	70.33	107.23
	Források össz.	1 338 898	1 327 025		
Saját tőke növekedési mutató	Saját tőke	878 210	933 343	379.41	106.28
	Jegyzett tőke	246 000	246 000		

	2019		2020		Index
<b>Likviditási helyzet mutatószámjai</b>					
Likviditási mutató	Forgóeszk.	818 916	901 715	517.32	73.45
	Kötelezettségek	116 274	174 306		
Rövid távú likviditás I.	Forgóeszk.	818 916	901 715	517.32	73.45
	Rövid lejár. kötelezettségek.	116 274	174 306		
Rövid távú likviditás II.	Forgóeszk.-követelések	387 936	451 252	258.88	77.59
	Rövid lejár. köt.	116 274	174 306		
Gyorsráta mutató	Likvid pénzeszközök	387 557	451 183	258.85	77.66
	Rövid lejár. köt.	116 274	174 306		
Hitefedezettségi mutató	Követelések	430 980	450 463	258.43	69.72
	Rövid lejár. köt.	116 274	174 306		

Budapest, 2021. május 11.

dr. Bodnár Zoltán György  
elnök - vezérigazgató

Császár Katalin  
pénzügyi igazgató

Statistikai számjel: 1 2 0 9 8 3 3 6 6 8 2 0 5 7 3 0 1  
 Cégjegyzék száma: 0 1 - 1 0 - 0 4 2 9 8 7

**Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.**  
 2020.12.31

Eladósodottság mértéke	Eladósodottság		2019		2020		Index
	Kötelezettségek	Saját tőke	116 274	13.24	174 306	18.68	
Nettó eladósodottság	Kötelezettségek- követelések	Saját tőke	-314 706	-35.83	-276 157	-29.59	82.57
Rövid távú eladósodottság	Röv. lejár.köt.-likvid forgóeszk.	Saját tőke	878 210	-5.87	933 343	-10.19	173.61
	Nettó árbevétel (saját)		-271 283		-276 877		
			4 622 353		2 717 349		

Árbev. arányos mér.l.szer.eredim.	Jövedelmi helyzet		2019		2020		Index
	A dózott eredmény	Nettó árbevétel (saját)	93 628	2.03	55 133	2.03	
Tőkearányos mér.l.szer.eredim.	A dózott eredmény <td>Saját tőke</td> <td>4 622 353</td> <td>10.66</td> <td>2 717 349</td> <td>5.91</td> <td>100.17</td>	Saját tőke	4 622 353	10.66	2 717 349	5.91	100.17
			93 628		55 133		
			878 210		933 343		

Budapest, 2021. május 11.



Dr. Bodnár Zoltán György  
 elnök - vezérigazgató



Császár Katalin  
 pénzügyi igazgató

**Befektetési tükör (kiemelt eszközök)**


Statistikai számjel: 1 2 0 9 8 3 3 6 8 2 0 5 7 3 0 1  
Cégjegyzék száma: 0 1 - 1 0 - 0 4 2 9 8 7

**Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.**  
A mérlegfordulónapja: 2020.12.31.


**Befektetési tükör****2020. év**

Megnevezés	Immateriális javak (11)	Ingatlanok (12)	Műszaki berendi; gépek; járművek (13)	Egyéb gépek (14)	Beruházások (16)	Összesen
Nyitás bruttó értéke	69 546 335	283 260 724	24 491 875	168 228 190	0	545 527 124
Beszerezés bruttó értéke	13 461 443	0	3 882 580	40 090 227	0	57 434 250
Egyéb növekedés (felújítás)	0	0	0	199 200		199 200
Értékesítés bruttó értéke	0	0	0	-2 121 181		-2 121 181
Egyéb csökkenés (szla.átv)	0	0	0	0		0
Selejtezés bruttó értéke	0	0	0	0		0
100.000.-Ft alatti beszerzés	2 280 708	0	0	0		0
<b>Záró bruttó értéke</b>	<b>85 288 486</b>	<b>283 260 724</b>	<b>28 374 455</b>	<b>217 331 245</b>	<b>0</b>	<b>13 215 517</b>
Fk. egyeztetés	85 288 486	283 260 724	28 374 455	217 331 245	0	614 254 910
Értékcsökkenés nyitás	35 480 618	117 659 765	8 822 669	123 482 093	0	285 445 145
Értékesítés értékcsökkenése	0	0	0	-2 121 181		-2 121 181
Egyéb csökkenés (korrekció, átv)	0	0	0	0		0
Éves értékcsökkenési leírás	17 204 150	4 968 617	3 639 181	29 582 978		55 394 926
100.000.-Ft alatti értécsökk.	2 280 708	0	0	10 934 809		13 215 517
<b>Záró értécsökk. értéke</b>	<b>54 965 476</b>	<b>122 628 382</b>	<b>12 461 850</b>	<b>161 878 699</b>	<b>0</b>	<b>351 934 407</b>
Fk. egyeztetés	54 965 476	122 628 382	12 461 850	161 878 699	0	351 934 407
<b>Záró nettó érték</b>	<b>30 323 010</b>	<b>160 632 342</b>	<b>15 912 605</b>	<b>55 452 546</b>	<b>0</b>	<b>262 320 503</b>
Fk. egyeztetés	30 323 010	160 632 342	15 912 605	55 452 546	0	262 320 503

Elt: 262 320 503

  
dr. Bodnár Zoltán György  
élnök - vezérigazgató

Budapest, 2021. május 11.

  
Császár Katalin  
pénzügyi igazgató



**A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.  
2020. éves gazdálkodásáról szóló  
beszámolójának**

**Kiegészítő melléklete**

2021. május 11.

## 1.1. Általános jellemzők

### 1.1.1. Cégs adatok

Név:	Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Forma:	Zártkörű Részvénytársaság
Adószám:	12098336-2-42
KSH szám:	12098336-6820-573-01
Cégjegyzékszám:	01-10-042987
Alapítás ideje:	1996. január 1.
Jogelőd:	Terézvárosi Épületszolgáltató Önkormányzati Vállalat
Beolvadt társaság:	Terézvárosi Beruházás szervező és Szolgáltató Kft.
Beolvadás ideje:	2000. május 22.
Alaptőkéje:	
- alapításkor	226.000.000,- Ft
- 2001.12.31-én	246.000.000,- Ft (azóta változatlan)
Tevékenysége:	
- főtevékenység	6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- kiegészítő tevékenységei	
	4110 Épületépítési projekt szervezése
	4120 Lakó- és nem lakó épület építése
	4211 Út, autópálya építése
	4213 Híd, alagút építése
	4299 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
	4311 Bontás
	4312 Építési terület előkészítése
	4321 Villanyszerelés
	4322 Víz-gáz- fűtés, légkondicionáló-szerelés
	4329 Egyéb épületgépészeti szerelés
	4331 Vakolás
	4332 Épületasztalos-szerkezet szerelése
	4333 Padló-, falburkolás
	4334 Festés, üvegezés
	4339 Egyéb befejező építési m.n.s.
	4391 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
	4399 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
	4741 Számítógép, periféria, szoftver kiskereskedelme
	5210 Raktározás, tárolás
	5221 Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás
	5829 Egyéb szoftverkiadás
	6201 Számítógépes programozás
	6202 Információ-technológiai szaktanácsadás
	6203 Számítógép-üzemeltetés
	6209 Egyéb információtechnológiai szolgáltatás
	6311 Adatfeldolgozós, web-hosztिंग szolgáltatás
	6312 Világháló-portáli szolgáltatás
	6399 M.n.s. egyéb információs-szolgáltatás
	6420 Vagyonkezelés (holding)
	6499 M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés
	6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
	6831 Ingatlanügynöki tevékenység
	6832 Ingatlankezelés
	6920 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

7021	PR, kommunikáció
7022	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7111	Építészmérnöki tevékenység
7112	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
7120	Műszaki vizsgálat, elemzés
7490	M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
7740	Immateriális javak kölcsönzése
8110	Építmény-üzemeltetés
8121	Általános épülettakarítás
8122	Egyéb épület-, ipari takarítás
8129	Egyéb takarítás
8230	Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
8299	M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

Központ: H-1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

Részvények száma, névértéke: a Zrt. alaptőkéje 246 db egyenként 1.000.000,- Ft névértékű, 1 db kinyomtatott, összevont címletű, névre szóló részvényből áll.

Tulajdonos neve: Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata  
székhelye: H-1067 Budapest, Eötvös u. 3.  
tulajdoni hányada: 100 %

#### 1.1.2. Cégjellemzők

**Vezérigazgató:** Dr. Bodnár Zoltán György

**Igazgatóság:**

Bányai Barna [2020.06.25.-ig]  
Baranyi Imre  
Hartaházi Miklós Zsolt [2020.06.26.-tól]  
dr. Rajkiné Németh Edit  
Takács György

**Felügyelő Bizottság:** Bálint György  
Bene Balázs Gábor  
Borsos Gábor  
Kecskés Balázs  
Soós Andrea  
Szilágyi Erika

**Könyvvizsgáló:** **Szntax 2008 Könyvvizsgáló Kft**  
2013 Pomáz, Honfoglalás utca 13.  
Cégyjegyzékszám: 13-09-124494  
Adószám: 14539042-3-13  
Kamarai nyilvántartási azonosítószám: 002542  
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:  
**Szabó Endre Tibor**  
2013 Pomáz, Honfoglalás utca 13.  
Kamarai tagsági azonosítószám: 006829

**Jogi képviselet:** Répási, Pécsi és Fazekas Ügyvédi Társulás valamint az illetékesség alapján a Jogi és Parkolási főosztály ügyvéd, jogtanácsos és jogász munkatársai

**Számlavezető pénzüintézetek:** MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt.  
OTP Bank Nyrt.

**A társaság „Egyéb részesedési viszonyban lévő” vállalkozása a számviteli törvény értelmében:**  
**TERIBER** Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft, melyben a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., 500 e Ft törzsbetéttel (üzletrész) és ennek megfelelő arányú, 0,17%-os szavazati joggal rendelkezik.

**A Teriber Kft:**

Székhelye: 1064 Budapest, Rózsa u.81-83.  
Jegyzett tőkéje: 301,0 m Ft, azaz háromszázegymillió forint  
Szavazatok aránya: - Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt 0,17%  
- Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata 99,83%

**Honlap címe:** www.tvvrt.hu

**1.1.3. Működési rendszer**

A számítógépes számlakészítő és könyvelési program-rendszer a BABYLON program, amely a berögzített adatok zárt feldolgozását biztosítja, és mely programot több analitikus és munkaügyi-, bér-, létszám nyilvántartására szolgáló program egészíti ki (pl.: WTBér; Juszticia -3 külön adatbázisban továbbá a JURTA; Monolit, melyek elsődlegesen a közszolgáltatási feladatok analitikus nyilvántartását és számlázását végzik).

**1.1.4. Számviteli rendszer**

A könyvvizetés pénzneme: HUF  
Könyvvizetés módja: kettős könyvvitel  
Eredmény kimutatás formája: összköltség eljárás  
Mérlegkészítés időpontja: 2020. december 31.  
A kötelező beszámoló formája: éves beszámoló

**1.2. Magyarázatok az egyes mérleg tételekhez**

**1.2.1 Immateriális javak**

**a) Tartalma**

Vagyoni értékű jogok: a Zrt. ügyvitelét, könyvelését, adatbázis-kezelő tevékenységét szolgáló programcsomagokhoz kapcsolódó felhasználási jogok és licencek  
könyv szerinti értéke: 28 750 832 Ft

Szellemi termékek: a Zrt. ügyvitelét, könyvelését, adatbázis-kezelő tevékenységét szolgáló saját tulajdonú programcsomagok  
könyv szerinti értéke: 1 572 178 Ft

**b) Értékelése, elszámolása**

az értékelés módja: egyedi

az értékcsökkenés elszámolási módja:

a bruttó értékre vetített lineáris kulcs, az aktiválás napjától.



Az alkalmazott leírási kulcsok 2001. január 1.-ét megelőző beszerzések esetében

vagyoni értékű jogok - telefon belépési díjak	10 %
szellemi termékek	33 %

### Tárgyi eszközök

#### a) Tartalma

<u>Telek:</u> H-1064 Budapest, Szív u.40	20 040 000 Ft
H-1039 Budapest, Örtorony u. 3-7	14 790 000 Ft

<u>Épületek:</u> H-1064 Budapest, Szív u.40.	122 147 507 Ft
H-1039 Budapest, Örtorony u. 3-7. üdülő	3 654 835 Ft

#### Épületekhez kapcsolódó vagyoni értékű jogok:

- a tulajdonos Terézvárosi Önkormányzat a Zrt. alapításakor átadott bérleti jogai (a Számviteli Törvény módosulása alapján)
- könyvszerinti értéke:

0 Ft

#### Járművek [132/1392]:

Nissan Leaf elektromos személyautó (05044) könyv szerinti értéke:	3 703 791 Ft
--	--------------

Ford Courier 1. gépjármű (05468) könyv szerinti értéke:	1 446 627 Ft
--	--------------

Ford Courier 2. gépjármű (05469) könyv szerinti értéke:	1 446 627 Ft
--	--------------

OPEL Astra K gépjármű (05584) - könyv szerinti értéke:	2 065 765 Ft
---	--------------

Dacia Dokker Techroad SCE gépjármű (06661) - könyv szerinti értéke:	3 724 187 Ft
--	--------------

Dacia Dokker Van Ambiance (06785) - könyv szerinti értéke:	3 525 608 Ft
---	--------------

Beruházásokra adott előleg - könyv szerinti értéke:	0 Ft
--	------

#### Egyéb gépek, berendezések, felszerelések [141/1491]:

- könyv szerinti értéke:

2 060 275 Ft

#### Irodai berendezések, felszerelések [143/1493]:

- az üzemépület működtetését szolgáló irodabútorok és egyéb felszerelések
- könyv szerinti értéke:

2 224 136 Ft

#### Számítógépek [Elektronikai eszközök: 1433/14933]:

- az ZRt ügyviteli-, könyvviteli-, számviteli feladatainak végrehajtására használatban lévő számítástechnikai eszközök
- könyv szerinti értéke:

51 168 135 Ft

#### Befejezetlen beruházás [161]:

- könyv szerinti értéke:

0 Ft

#### b) Értékelése, elszámolása

- a nyilvántartás alapja a beszerzési érték
- az értékelés módja egyedi
- az értékcsökkenés elszámolásának módja a bruttó értékre vetített lineáris kulcs az aktiválás napjától számítva.

Az alkalmazott leírási kulcsok 2001. január 1.-ét megelőző beszerzések esetében

telek	0,0 %
épületek	2,0 %
vagyoni értékű jogok	20,0 %
járművek	20,0 %
irodai berendezések, felszerelések	14,5 %
számítógépek	33,0 %

2001. évtől beszerzett eszközöknél a Számviteli politika és az Értékelési szabályzat szerint a hasznos időtartam és maradványérték figyelembevétel történik. A tárgyi eszközök állománya analitikus kimutatással alátámasztott.

### 1.2.2. Befektetett pénzügyi eszközök

Részesedés kapcsolt vállalkozásban 500 000 Ft

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban:

Tagi kölcsön TERIBER KFT részére [19111-19112]	189 076 108 Ft
Tagi kölcsön TERIBER KFT részére – értékvesztés [19119]	-50 629 580 Ft

### 1.2.3. Készletek, áruk

#### a., Tartalma

A készletek között szerepel az

Áruk értéke (2021. évben aktivált molnár kocsi és lakás felújításhoz ORION gáztűzhely): 69 364 Ft

### 1.2.4. Követelések

#### a.) Tartalma

Belföldi vevők	
A Zrt. saját vevői [311, 3211, 3221]	179 790 233 Ft
Önkormányzattal szembeni vevőkövetelés [3211]	- 172 555 167 Ft
Értékvesztés (TERIBER Kft. nélkül) [3151]	- 4 867 289 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>2 367 777 Ft</b>

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések	
Egyéb követelések Önkormányzattal szemben [3212,3213]	117 992 Ft
Vevőkövetelés Önkormányzattal szemben [3211]	172 555 167 Ft
Hiteldíj kamat és költség TERIBER Kft. részére [3222,3223]	52 672 666 Ft
Hiteldíj kamat és költség TERIBER Kft. részére értékvesztés [3292]	- 7 900 900 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>217 444 925 Ft</b>

<b>Egyéb követelések</b>	
Munkavállalóknak folyósított előleg [3611]	241 000 Ft
Illetékbélyeg elszámolási számla [36138]	190 200 Ft
Egyéb pénzügyi elszámolások (függő tételek) [36810; 3693]	1 925 497 Ft
Parkolás - behajtással összefüggő követelés (Zrt.) [36808]	189 885 909 Ft
Bérleti díj behajtási költség [36806-36807]	10 108 291 Ft
Egyéb m.n.s. követelés – Mohácsi Kálmán [369]	67 067 Ft
Szállítói túlfizetés [4421]	6 259 708 Ft
Szolgáltatásra adott előlegek [354]	10 500 448 Ft
Tb. kötelezettség [473]	1 459 946 Ft
Környezetterhelési díjelőleg [4743]	1 000 Ft
Társasági adó [461]	3 544 000 Ft
Iparűzési adó [4691]	6 467 086 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>230 650 152 Ft</b>

#### **b.) Értékelése, elszámolása**

A követelések állomány az analitikával egyeztetett, könyvszerinti értéken szerepel a beszámolóban.

2001. január 1.-től a vevőkövetelésekre céltartalék helyett értékvesztést képzünk a Számviteli Politika és Értékelési Szabályzat szerint, amely a 2000. évi C. törvény a számvitelről 55. §-án alapul:

- A tartósan -365 naptári napon túl- nem fizető vevők esetében egységesen 95 % értékvesztést számoltunk el. A 365 napon belül ki nem egyenlített vevőköveteléseknél 50% értékvesztés elszámolására került sor.
- A vevőnként, az adósonként kisösszegű követeléseknél – a vevők, az adósok együttes minősítése alapján – az értékvesztés összegét, ezen követelések nyilvántartásba vételi értékének 50 %-ban határozzuk meg. Kisösszegű követelésnek tekintjük azokat a követeléseket, amelyek összege nem haladja meg a behajtás költségeinek háromszorosát.

A TERIBER Kft.-vel szemben fennálló tagi kölcsön-, illetve az egyéb követelések között nyilvántartott kamatkövetelés esetében is a követelés értékének 15%-ban került sor értékvesztés elszámolására az előző években, amelynek elszámolását az időtényező hosszából –a követelés várhatóan csak több év alatt kerül teljesen kiegyenlítésre- eredő bizonytalansági faktor indokolta.

2020. évben értékvesztés elszámolására nem került sor.

2020. évben a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdésének 10. pontja alapján 128 131 940 Ft értékű követelés leírására került sor.

<b>Egyéb követelések</b>	
Munkavállalóknak folyósított előleg [3611]	241 000 Ft
Illetékbélyeg elszámolási számla [36138]	190 200 Ft
Egyéb pénzügyi elszámolások (függő tételek) [36810; 3693]	1 925 497 Ft
Parkolás - behajtással összefüggő követelés (Zrt.) [36808]	189 885 909 Ft
Bérleti díj behajtási költség [36806-36807]	10 108 291 Ft
Egyéb m.n.s. követelés – Mohácsi Kálmán [369]	67 067 Ft
Szállítói túlfizetés [4421]	6 259 708 Ft
Szolgáltatásra adott előlegek [354]	10 500 448 Ft
Tb. kötelezettség [473]	1 459 946 Ft
Környezetterhelési díjelőleg [4743]	1 000 Ft
Társasági adó [461]	3 544 000 Ft
Iparüzési adó [4691]	6 467 086 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>230 650 152 Ft</b>

#### **b.) Értékelése, elszámolása**

A követelések állomány az analitikával egyeztetett, könyvszerinti értéken szerepel a beszámolóban.

2001. január 1.-től a vevőkövetelésekre céltartalék helyett értékvesztést képzünk a Számviteli Politika és Értékelési Szabályzat szerint, amely a 2000. évi C. törvény a számvitelről 55. §-án alapul:

- A tartósan -365 naptári napon túl- nem fizető vevők esetében egységesen 95 % értékvesztést számoltunk el. A 365 napon belül ki nem egyenlített vevőköveteléseknél 50% értékvesztés elszámolására került sor.
- A vevőnként, az adósonként kisösszegű követeléseknél – a vevők, az adósok együttes minősítése alapján – az értékvesztés összegét, ezen követelések nyilvántartásba vételi értékének 50 %-ban határozzuk meg. Kisösszegű követelésnek tekintjük azokat a követeléseket, amelyek összege nem haladja meg a behajtás költségeinek háromszorosát.

A TERIBER Kft.-vel szemben fennálló tagi kölcsön-, illetve az egyéb követelések között nyilvántartott kamatkövetelés esetében is a követelés értékének 15%-ban került sor értékvesztés elszámolására az előző években, amelynek elszámolását az időtényező hosszából –a követelés várhatóan csak több év alatt kerül teljesen kiegyenlítésre- eredő bizonytalansági faktor indokolta.

2020. évben értékvesztés elszámolására nem került sor.

2020. évben a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdésének 10. pontja alapján 128 131 940 Ft értékű követelés leírására került sor.

**1.2.5. Pénzeszközök**

**a.) Tartalma**

<b>Pénztárak</b>	
Önkormányzati főpénztár	- Ft
Zrt. főpénztár	4 855 280 Ft
Zrt. parkolási pénztár	112 515 Ft
Önkormányzati parkolási pénztár	11 390 Ft
Fővárosi parkolási pénztár	201 220 Ft
<b>Pénztárak összesen:</b>	<b>5 180 405 Ft</b>
<b>Bankszámlák</b>	
<b>Önkormányzati pénzforgalom nyilvántartására szolgáló bankszámlák</b>	
16200106-00043418	1 125 401 Ft
16200106-00125842	10 120 Ft
<b>Fővárosi Önkormányzati pénzforgalom nyilvántartására szolgáló bankszámla</b>	
16200106-000125866	7 307 975 Ft
<b>Zrt. pénzforgalmára szolgáló bankszámlák</b>	
16200106-00043401	436 771 513 Ft
16200106-00177289	703 920 Ft
16200106-11668383	76 203 Ft
11784009-22230937 [OTP Társasház-közösképvisolet]	7 628 Ft
Bankszámlák és pénztár közötti átvezetési számla	0 Ft
<b>Bankszámlák összesen:</b>	<b>446 002 760 Ft</b>
<b>Pénzeszközök összesen:</b>	<b>451 183 165 Ft</b>

**1.2.6. Aktív időbeli elhatárolás**

**Bevételek elhatárolása:**

**21 241 602 Ft**

Könyvviteli szolgáltatás nyújtásának árbevétele (Teriber Kft.)	40 000 Ft
Jogi szolgáltatás árbevétele (parkolás ügyvédi munkadíj)	152 600 Ft
Fővárosi mobilparkolási díj és költség átterhelés	11 130 334 Ft
Bérleti díj (székhely bérbeadása)	240 574 Ft
Közszolgáltatás bevétel	9 652 407 Ft
Kiszámlázott utazási költségtérítés (munkába járás)	25 687 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>21 241 602 Ft</b>

**Költségek, ráfordítások elhatárolása:**

**2 800 534 Ft**

Biztosítási díj	2 229 538 Ft
Hitelesítés, tanúsítvány költsége	130 233 Ft
Utazási ktg.	42 488 Ft
Területfoglalás bérleti díja	18 235 Ft
Szakkönyv, folyóirat előfizetés	2 736 Ft
Egyéb máshová nem sorolt igénybevett szolg.	1 829 Ft
Szoftverüzemeltetés	375 475 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>2 800 534Ft</b>

**Aktív időbeli elhatárolás összesen:**

**24 042 136 Ft**

**Saját tőke**

**Részvénytőke**

**246 000 000 Ft**

**Tőketartalék**

**10 267 429 Ft**

**Tőketartalék alakulása:**

Zrt. indulásakor	27 124 908 Ft
Terézvárosi Kft. beolvadásakor	42 017 000 Ft
375/2004. képviselőtestületi határozat alapján pótbefizetés	25 000 000 Ft
<i>2007. évi változások:</i>	
38/2007. képviselőtestületi határozat alapján hasznosítási jog	13 725 523 Ft
91/2007. képviselőtestületi határozat alapján tulajdonjog	10 919 484 Ft
átvezetve kapcsolt vállalkozással szemben egyéb kötelezettségek közé	- 10 919 484 Ft
295/2007. képviselőtestületi határozat alapján hasznosítási jog	16 858 951 Ft
10/2008. igazgatósági határozat alapján negatív eredménytartalék rendezése	- 56 749 571 Ft
<i>2008. évi változások:</i>	
243/2008. képviselőtestületi határozat alapján hasznosítási jog	79 911 Ft
346/2008. képviselőtestületi határozat alapján hasznosítási jog	2 503 611 Ft
<i>2014. évi változás:</i>	
95/2014 képviselőtestületi határozat alapján hasznosítási jog rendezése	- 60 292 904 Ft

## Eredménytartalék

621 942 877 Ft

Eredménytartalék alakulása:		
	1996	3 145 481 Ft
	1997	8 770 880 Ft
	1998	2 785 087 Ft
	1999	1 427 300 Ft
	2000	1 039 029 Ft
Beolvadás		3 259 250 Ft
	2001	2 664 237 Ft
	2002	5 748 786 Ft
Ispánki - 2003		- 95 334 436 Ft
	2003	607 000 Ft
Fejlesztési tartalék - 2004		- 2 813 000 Ft
	2004	5 130 723 Ft
	2005	166 018 Ft
Fejlesztési tartalék visszavezetés - 2006		2 813 000 Ft
	2006	3 841 074 Ft
Feltöltés tőketartalékból - 2007		56 749 571 Ft
	2007	23 067 260 Ft
	2008	5 263 092 Ft
	2009	2 631 375 Ft
	2010	3 273 524 Ft
	2011	2 241 002 Ft
Társasági adó önellenőrzés 2012		- 12 000 Ft
	2012	5 326 619 Ft
	2013	54 184 290 Ft
	2014	97 201 716 Ft
	2015	81 887 416 Ft
	2016	106 054 211 Ft
	2017	89 714 245 Ft
	2018	57 482 279 Ft
	2019	93 627 848 Ft

2020. évi Adózott eredmény

55 133 392 Ft

## Céltartalék

### Képzett céltartalékok a várható kötelezettségekre

2011. év végén a jogi iroda minősítése alapján 6.728.134 Ft összegben céltartalékot képeztünk a Kiss Ágnes és társa elleni perrel kapcsolatos várható kötelezettség fedezetére. A jelzett peres ügygel kapcsolatosan 2014-ben további 526.987, - Ft összegű céltartalék képzése vált indokolttá. 2015 óta további céltartalék képzés a várható kötelezettségek fedezetére nem volt indokolt.

Céltartalék várható kötelezettségekre		
Év	Jogcím	Összeg
2011	Kiss Ágnes és tsa	6 728 134 Ft
2014	Kiss Ágnes és tsa	526 987 Ft
<b>Összesen:</b>		<b>7 255 121 Ft</b>

### Képzett céltartalékok a várható költségekre

2010. évben további céltartalék képzése vált indokolttá, a várható költségek pénzügyi fedezetére, mely - a parkolás üzemeltetés bevezetése kapcsán -, nem kizárólag parkolási tevékenységhez, hanem egyéb karbantartási költségek fedezetére 4.500.000, - forint, az üzemépület lapos tetőzetének javítására 14.500.000, - forint, valamint szintén az üzemépület nyílászáróinak részleges cseréjére 15.000.000, - forint összegben.

2011. év során, a korábban tetőjavításra képzett összegből 2.545.258, - Ft-ot felhasználtunk.

2013. évben a parkolás üzemeltetéssel összefüggésben, az elkészült forgalomtechnikai terv alapján 38.000.000, - Ft összegben került sor céltartalék képzésére, amelyből

2014. évben 11.106.953, - Ft került felhasználásra.

2014. évben további 6.000.000, - Ft összegben céltartalékot képeztünk az üzemépületet érintő hibaelhárítási és karbantartási munkálatokra (burkolat csere), melyet 2016-ban felhasználtunk.

2017-ben a korábban képzett „Céltartalék a várható költségekre” címen elkülönített összegeket feloldottuk – tekintettel az eltelt hosszabb időre, valamint az elvégzendő sürgősségi feladatok biztonságtechnikai prioritására -, és helyette Céltartalékot képeztünk az Üzemépület elektromos vezetékeinek cseréjére, valamint a tetőjavítására összesen 58 000 000,- Ft-ot.

A 2018-as évben a valószínűsíthető magasabb költségvonzatra való tekintettel még megemeltük a „Céltartalékot” 27 000 000,- Ft-tal. Így az „Üzemépület elektromos vezetékeinek cseréjére” 50 000 000,- Ft, és az „Üzemépület tetőjavítás” -ra 35 000 000,- Ft áll rendelkezésre, azaz összesen 85 000 000,- Ft áll rendelkezésre a „Céltartalék a várható költségekre” jogcímen, az előbbieken nevesített konkrét feladatokra.

A 2020-as évben a várható költségekre további céltartalékot nem képeztünk.

Céltartalék várható költségekre		
Év	Jogcím	Összeg
2010	Karbantartási és egyéb költségek	4 500 000 Ft
2010	Tetőjavítás	14 500 000 Ft
2010	Nyílászáró csere	15 000 000 Ft
2011	Tetőjavításra képzett céltartalék - felhasználás	- 2 545 258 Ft
2013	Útburkolati jelek felfestése	38 000 000 Ft
2014	Útburkolati jelek felfestése - felhasználás	- 11 106 953 Ft



2014	Burkolat csere	6 000 000 Ft
2016	Burkolat csere - felhasználás	- 6 000 000 Ft
2017	Karb. és egyéb költségek - felhasználás	- 4 500 000 Ft
2017	Tetőjavítás - felhasználás	- 11 954 742 Ft
2017	Nyílászáró csere - felhasználás	- 15 000 000 Ft
2017	Útburkolati jelek felfestése - felhasználás	- 26 893 047 Ft
2017	Üzemépület elektromos vezetékek cseréje	35 000 000 Ft
2017	Üzemépület tetőjavítás	23 000 000 Ft
2018	Üzemépület elektromos vezetékek cseréje	15 000 000 Ft
2018	Üzemépület tetőjavítás	12 000 000 Ft
<b>Összesen:</b>		<b>85 000 000 Ft</b>

### 1.2.7. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság hosszú lejáratú kötelezettséggel nem rendelkezik.

### 1.2.8. Rövid lejáratú kötelezettségek

#### a.) Tartalma

<b>Belföldi szállítók</b>	
Zrt. szállító	43 241 276 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>43 241 276 Ft</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</b>	
Szállítói tartozás önkormányzattal szemben	626 275 Ft
Önkormányzattal szembeni egyéb kötelezettség	10 876 Ft
Vevő követelés (kapcs. váll. szemben) túlfizetés	- Ft
Önkormányzati elszámolás	1 125 401 Ft
Parkolás elszámolás	35 888 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1 798 440 Ft</b>
<b>Egyéb kötelezettségek</b>	
SZJA	13 823 000 Ft
Rehabilitációs hozzájárulás	2 499 000 Ft
Szociális hozzájárulási adó	12 277 000 Ft
TB Nyugdíjbiztosítási járulék	100 000 Ft
TB járulék fizetési kötelezettség	15 310 000 Ft
Áfa	18 496 705 Ft
Jövedelem elszámolás [471]	- Ft
Szakképzési hozzájárulás [4742]	1 202 000 Ft
Innovációs járulék [4741]	319 524 Ft

Cégautó adó [4744]	43 443 Ft
Egyéb pénzügyi elszámolás (K függő)-MOKK elsz; áfa korr. [36810; 3693]	1 729 847 Ft
Ajánlati (teljeítési) biztosíték [36805]	11 000 000 Ft
Parkoláshoz kapcsolódó függő tételek [36803]	2 065 902 Ft
Munkabér letiltások [47611]	187 390 Ft
Fel nem vett járandóság [472]	40 682 158 Ft
SZÉP-kártya elszámolás [36131]	1 403 032 Ft
Fővárosi Önkormányzat felé fennálló kötelezettség	7 509 196 Ft
Fővárosi parkoláshoz kapcsolódó függő tételek [36804]	617 590 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>129 265 787 Ft</b>

### 1.2.9. Passzív időbeli elhatárolás

#### Bevételek passzív időbeli elhatárolása

100 005 948 Ft

Bevételek passzív időbeli elhatárolása	
Közfa. közvetett ktg. elsz elhat.	100 000 000 Ft
Utazási költségtérítés bevételi részének kiszámlázása PIE	5 948 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>100 005 948 Ft</b>

#### Költség és ráfordítás passzív időbeli elhatárolása

27 114 280 Ft

Költség és ráfordítás passzív időbeli elhatárolása	
Prémium és járulékai	3 755 700 Ft
Közműdíj	4 721 813 Ft
Postaköltség	1 152 633 Ft
Szoftverkarbantartás	1 813 960 Ft
Térfigyelő	1 081 532 Ft
Jogi költségek	1 172 360 Ft
Telefon, internet	818 689 Ft
Üzemanyag	59 470 Ft
Eszközkarbantartás (fénymásolók)	221 574 Ft
Egyéb bérleti díjak	143 253 Ft
Hitelesítés, tanúsítvány	92 733 Ft
Külföldi behajtás jutaléka	232 823 Ft
Lift karbantartás	26 993 Ft
Szakértői tanácsadás	25 000 Ft
Egyéb hatósági díjak	164 000 Ft
Közfeladat ellátás költségvisszatérítés	9 652 407 Ft
Közbeszerzési eljárással kapcsolatos költség	600 000 Ft
Nyomkövetési szolgáltatás	25 445 Ft
Utazási költségtérítés (munkába járás)	23 979 Ft
Egyéb reprezentációs ktg.	62 865 Ft
Fővárosi parkoláshoz kapcsolódós elhatárolt költségek	1 267 051 Ft
<b>Összesen</b>	<b>27 114 280 Ft</b>

Passzív időbeli elhatárolás összesen:

127 120 228 Ft

## 1.3. Magyarázatok az egyes eredménykimutatás tételekhez

## 1.3.1. Üzemi bevételek

## a.) Tartalma

<b>Belföldi értékesítés árbevétele:</b>	
Megbízási szerződés alapján megbízási díj	249 302 004 Ft
Fővárosi Önkorm. származó költségmegtérülés és elvárt haszon	127 721 974 Ft
Parkolási díj árbevétele (számlás)	- Ft
Parkolási pótdíj (áfás rész) árbevétele	7 989 292 Ft
Parkolási díj (automatás+mobilpark.) árbevétele	676 245 652 Ft
Ügyvit. ktg. és ügyvédi díj megtér. (parkolás)	29 300 870 Ft
Saját helyiségek bérbeadásából származó árbevétel	29 295 256 Ft
Társasházi közös képviseletből származó árbevétel	28 557 891 Ft
Könyvviteli szolg. árbevétele	716 220 Ft
Egyéb szolgáltatások árbevétele	1 049 389 Ft
Anyagok, eszközök tovább számlázása	3 107 846 Ft
Közszolgáltatás - közvetlen személyi jell. ráf.	123 831 261 Ft
Közszolgáltatás - közvetett ktg.	82 037 000 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1 359 154 655 Ft</b>
<b>Közvetített szolgáltatások árbevétele összesen:</b>	<b>1 358 194 112 Ft</b>
<b>Egyéb bevétel:</b>	
Parkolási pótdíj (mentes rész)	208 512 723 Ft
Egyéb (céltartalék feloldás is!)	139 855 444 Ft
Értékesített, immat. javak, tárgyi eszk.	214 927 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>348 583 094 Ft</b>
Pénzügyi műveletek bevételei:	202 Ft
<b>Mindösszesen:</b>	<b>3 065 932 063 Ft</b>

### 1.3.2. Üzemi költségek, ráfordítások

#### a.) Tartalma

<b>Anyagköltség:</b>	
Üzemanyag	2 141 946 Ft
Tisztítószer	5 847 845 Ft
Nyomtatvány, irodaszer	2 514 048 Ft
Toner	13 002 145 Ft
Közüzem díjak: vízdíj	3 225 338 Ft
Áramdíj	31 317 424 Ft
Gázdíj	23 940 180 Ft
Parkoló automata alkatrész	5 131 275 Ft
Védőszemüveg, védőfelszerelés	2 065 362 Ft
Munkaruha és cipő	727 169 Ft
Szerszámok, segédanyagok	5 047 986 Ft
Kisértékű eszközök és anyagok	1 175 387 Ft
Informatikai eszközök	1 837 948 Ft
Védőital	45 905 Ft
► Ebből közvetített szolg.	-40 445 643 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>57 574 315 Ft</b>
<b>Igénybevett szolgáltatások költségei:</b>	
Személyszállítás, parkolás, autópályadíj	43 250 Ft
Szállítás, rakodás költsége	6 816 330 Ft
Lomtalanítás	7 479 000 Ft
Bérleti díjak	10 245 750 Ft
Haszonbérleti díj	200 000 000 Ft
Eszköz karbantartási költsége	30 210 281 Ft
Épület fenntartási, karbantartási költségek	255 612 970 Ft
Gépkocsijavítás, vizsgáztatás	1 938 263 Ft
Szoftverüzemeltetés és karbantartás	43 136 321 Ft
Közútkarbantartás	103 539 084 Ft
Önk.-i költségvetés 5. sz. mellékletben szereplő munkák	777 080 513 Ft
Közterület karbantartás	3 492 261 Ft
Hirdetés (állás), tájékoztató matr-tábla	1 880 666 Ft
Oktatás, továbbképzés	45 800 Ft
Utazási és kiküldetési költség	80 755 Ft
Könyvvizsgálat költsége	2 750 000 Ft
Műszaki ellenőrzés	- Ft
Jogi képviselet	19 700 215 Ft
Postaköltség	15 368 291 Ft
Telefonköltség	9 227 371 Ft
Internet költség	6 374 653 Ft
Fénymásolás, sokszorosítás	- Ft
Kábel TV előfizetés	215 337 Ft

Szakkönyv, folyóirat költsége	1 903 362 Ft
Szemétszállítás költsége	18 772 417 Ft
Őrzés-védés költsége	5 410 000 Ft
Szakmai ismeretterjesztő tanfolyam költsége	475 435 Ft
Külső szervezetnek fizetett szakértői díjak, tanácsadás	5 133 023 Ft
Tagsági díjak	374 600 Ft
Jutalékok, kezelési költségek	4 722 Ft
Munka és tűzvédelmi szolgáltatás, fogl. eü. sz.	1 300 000 Ft
Házfelügyelet, lift ügyelet költsége	650 000 Ft
Kéményseprés költsége	305 023 Ft
Fűtés, melegvízszolgáltatás költsége	680 812 Ft
Takarítás (Térfigyelő, gyermeküdülő, Király u. 50, Fogl.elősegítő Kft)	5 720 760 Ft
Értékbecslés költsége	150 000 Ft
Online adatlekérés	5 599 825 Ft
Rovar- és rágcsáló irtás	1 743 834 Ft
Csatornadíj	3 675 354 Ft
Tervezés, tervezői művez., szakvélemények	10 463 125 Ft
Riasztó távfelügyelet	2 491 356 Ft
Veszélyes hulladék szállítás	1 673 928 Ft
Nyomkövetési szolgáltatás	348 776 Ft
Közüzemmel kapcsolatos egyéb díjak	434 456 Ft
Mobilparkolás költsége	66 899 437 Ft
Időbélyeg szolgáltatás	361 548 Ft
Hitelesítés-tanúsítvány költsége	3 042 749 Ft
Irodai szolg.-i költség	46 419 Ft
Diákmunka közvetítés díja	2 168 100 Ft
Külföldi pótdíj köv.behajt.jutalék	2 271 916 Ft
Siófoki üdülő üzemeltetés	17 913 960 Ft
Egyéb máshova nem sorolt költség	556 395 Ft
► Ebből közvetített szolg.	-1 198 131 607 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>457 676 836 Ft</b>

<b>Egyéb szolgáltatások költségei:</b>	
Hatósági igazgatási szolg.-i díjak, illetékek	865 000 Ft
Fővárosi parkolás - hatósági díjak	29 019 465 Ft
Bankköltség	10 149 687 Ft
Biztosítási díj	15 856 199 Ft
Közjegyzői munkadíj	26 700 Ft
Földhivatali eljárási költség	3 300 Ft
Közbeszerzés hirdetési költség	4 317 952 Ft
Egyéb máshová nem sorolt	- Ft
► Ebből közvetített szolg.	- 1 514 010 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>58 724 293 Ft</b>

<b>Eladott áruk beszerzési értéke (ELÁBÉ)</b>	<b>4 157 235 Ft</b>
<b>Közvetített szolgáltatás</b>	<b>1 355 109 069 Ft</b>

<b>Béreköltség:</b>	
Alkalmazottak bére	580 194 030 Ft
Megbízási díjak	7 912 400 Ft
Jutalom	66 732 750 Ft
Vezető állásúak prémiuma	3 210 000 Ft
Igazgatóság és Felügyelő Bizottság tiszteletdíja	22 354 883 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>680 404 063 Ft</b>
<b>Személyi egyéb jellegű kifizetések:</b>	
Betegszabadság	6 255 278 Ft
Munkaadót terhelő táppénz	1 781 908 Ft
Végkielégítés	2 140 000 Ft
Munkába járással kapcsolatos költségtérítés	2 751 152 Ft
Egyes meghatározott juttatások	602 300 Ft
SZÉP kártya	15 258 804 Ft
Segély (adómentes)	270 000 Ft
Gépkocsi költségtérítés	4 028 667 Ft
Természetbeni juttatás SZJA	3 182 728 Ft
Reprezentációs költség	2 871 385 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>39 142 222 Ft</b>
<b>Bér járulékai:</b>	
Szociális hozzájárulási adó	96 456 047 Ft
Szakképzési hozzájárulás	8 988 463 Ft
Rehabilitációs hozzájárulás	9 274 000 Ft
TB járulék	298 Ft
Szocho kiegészítés	250 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>114 719 058 Ft</b>
<b>Értékcsökkenési leírás:</b>	
Terv szerinti értékcsökkenés	55 394 926 Ft
Kis értékű terv szerinti értékcsökkenés	13 215 517 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>68 610 443 Ft</b>
<b>Egyéb ráfordítások:</b>	
Behajtási költségátalány	123 158 Ft
Bírság, késedelmi kamat, kötbér (ELMŰ, Díjbeszedő)	66 225 Ft
Ellenőrzés során feltárt elmaradt kötelezettség	- Ft
Parkoló automata eltérés (jegyzőkönyv alapján a műszaki hibák miatt)	536 380 Ft
Önkormányzattal elszámolt adók, illetékek	32 250 048 Ft
Költségvetéssel elszámolt adók, illetékek	4 078 292 Ft
Elszámolt értékvesztés	- Ft
Terven felüli értékcsökkenés	- Ft
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	- Ft
Perköltség	595 300 Ft

Behajthatatlan követelés leírt összege	128 131 940 Ft
Parkolás követelés analitika differencia	2 461 911 Ft
Kerekítési különbözet	3 562 Ft
Selejtezett, hiányzó, megsemmisült eszközök, kivezetett áruk értéke	195 468 Ft
Egyéb máshova nem sorolható ráfordítások	127 731 Ft
Céltartalék képzés	- Ft
<b>Összesen:</b>	<b>168 570 015 Ft</b>
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>19 122 Ft</b>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>3 004 706 671 Ft</b>

Tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díj: Szatax 2008 Könyvvizsgáló Kft: 3 000 000 Ft

### 1.3.3. Pénzügyi eredmények

#### a.) Tartalma:

VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	202 Ft
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	19 122 Ft
<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>- 18 920 Ft</b>

### 1.3.4. Eredménykategóriák

A. Üzemi {Üzleti} tevékenység eredménye	61 244 312 Ft
B. Pénzügyi műveletek eredménye	- 18 920 Ft
C. Adózás előtti eredmény	61 225 392 Ft
X. Adó fizetési kötelezettség (előírt)	6 092 000 Ft
<b>D. Adózott eredmény</b>	<b>55 133 392 Ft</b>

### 1.3.5 Egyéb kiegészítő információk

Tárgyévben az Igazgatóság, a Felügyelő Bizottság tagjait megillető járandóság összege:

Igazgatóság és Felügyelő Bizottság tagja részére járó tiszteletdíjak - 2020.		
NÉV	Bruttó (Ft)	Munkáltatói járulék (Ft)
Igazgatóság	9 766 883	1 508 652
Felügyelő Bizottság	12 588 000	2 260 404
<b>Összesen:</b>	<b>22 354 883</b>	<b>3 769 056</b>

A Felügyelő Bizottság 2020. évben 3 szerződés keretében kért szakvéleményeket. Nettó 1 857 ezer Ft-ért jogi vizsgálat keretében ellenőriztette a 2007-2019. évek közötti ügyvédi megbízások tárgyát és azok teljesítését, valamint 1 000 ezer Ft-ért műszaki szakvéleménnyel ellenőriztette 2 lakás felújításának költségvetését és annak teljesítését.

A társaságnál az igazgatóság, felügyelő bizottság tagjainak előleg folyósítása, kölcsön nyújtása nem történt.

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma, bérköltsége, személyi jellegű egyéb kifizetései állománycsoportonként:

Állománycsoport	Megoszlás	Létszám	Bérköltség (tiszteletdíj nélkül) (54)	Munkáltatói járulék (56)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (55)
	%	(fő)	(e Ft)	(e Ft)	(e Ft)
szellemi (munkaügyi stat)	60.63	77	475 734	78 113	22 517
fizikai (munkaügyi stat)	39.37	50	182 315	22 582	9 236
<b>Összesen:</b>	<b>100</b>	<b>127</b>	<b>658 049</b>	<b>100 695</b>	<b>31 753</b>

A fenti két táblázatban nem szerepelnek (a megadott kategóriákba nem sorolhatók be, így összességében eltérés jelentkezik a főkönyvben szereplő személyi jellegű költségekkel és a fenti két tábla összesített költségei között) a következő költségek: rehabilitációs hozzájárulás, reprezentációt terhelő adók és járulékok, munkába járás költségei, dolgozóknak adott segélyek és COVID teszt költségek összességében 17 643 ezer Ft-tal.

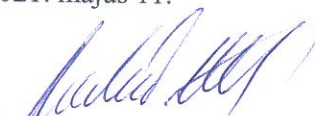
A 2000. évi C. számvetési törvény 95. §-ának megfelelően nyilatkozunk, hogy a Zrt-nek környezetvédelemmel kapcsolatba hozható önálló tevékenysége nincs. Az általunk végzett ingatlankezelés döntően szellemi tevékenység, kapcsolódó részeit


- személyszállítás
- építőipari munkák

pedig alvállalkozók végzik (pl.: Fővárosi Közterület Fenntartó Zrt.), melyek önállóan felelősek e tevékenységek környezetvédelmi előírásaiért.

**A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:  
Császár Katalin pénzügyi igazgató, regisztrációs száma: 177707**

Budapest, 2021. május 11.

  
dr. Bódnár Zoltán György  
elnök-vezérigazgató

  
Császár Katalin  
pénzügyi igazgató





**Üzleti jelentés  
a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit  
Zrt.  
2020. évi gazdálkodásáról**

2021. május 11.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:284. §. (1) bekezdése az alábbiakat írja elő:

„Az igazgatóság az ügyvezetésről, a társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról legalább évente egyszer a közgyűlés, ha a részvénytársaságnál felügyelőbizottság működik, legalább háromhavonta a felügyelőbizottság részére jelentést készít.”

Ennek alapján a **Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.** (a továbbiakban Zrt. vagy Társaság) ügyvezetése elkészítette a 2020. éves jelentését.

A jelentés két részből áll:

- I. Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata (a továbbiakban Önkormányzat) megbízásból végzett tevékenység és ennek elszámolása.

Az adatokat e részben az Önkormányzata jóváhagyott költségvetésének szerkezetében mutatjuk be.

- II. A Zrt. saját tevékenységének bemutatása az éves üzleti terv szerkezetében történik, amely főszabályként a főkönyvi kivonat szerkezetét követi.

Az anyag fő célja – a törvényi kötelezettségen túlmenően -, hogy az éves gazdálkodásról megbízható áttekintést adjon a Felügyelő Bizottság, az Igazgatóság, a Tulajdonos és a Cégvezetés részére.

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2020. évi gazdálkodását, **61 225 ezer Ft** adózás előtti és **55 133 ezer Ft** adózott eredménnyel (nyereséggel) zárta.

A Zrt. 2020. évi gazdálkodását alapvetően befolyásolták a márciusban a COVID-19 járványügyi vészhelyzet kapcsán jogszabályokon és határozatokon keresztül elrendelt kormányzati és önkormányzati intézkedések.

A Kormány díjmentessé tette a parkolást 2020. 04. 06 és 2020. 07.01. közötti és 2020. 11. 04. és 2020. 12. 31. közötti időszakokra, míg az Önkormányzat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megfizetésére vonatkozóan -feltételekhez kötötten- 12 havi részletfizetési kedvezményt nyújtott. Továbbá 2020. december 2021. február közötti időszakokra kötött feltételű pályázat alapján jelentős mértékű (30-90%) kedvezményt nyújt a nem lakás céljára szolgáló ingatlanbérleti díjából. Ezen intézkedések a bevételi oldalon, míg a szokásos ütemű felújítási és újtjavítási stb. munkák egy részének kényszerű elhalasztása a kiadási oldalon térítette el a Zrt. gazdálkodását a tervezettől.

Társaságunk informatikai rendszereit idén májusban hacker támadás érte, mely jelentős zavart okozott a Zrt. operatív működésében. A támadás következményeinek felszámolása nem tervezett kiadásként jelentkezett, egyúttal szükségessé teszi egy teljeskörű informatikai audit elrendelését, amely alkalmat szolgáltat a Zrt. informatikai rendszerének régóta esedékes korszerűsítésére is.

**I. Az Önkormányzati megbízások teljesülése**  
(A Zrt. alaptevékenységébe tartozó megbízások teljesülése)

**A Zrt. által realizált, Önkormányzatot megillető ingatlan hasznosítási bevételek**

1/a. sz. táblázat		adatok e Ft-ban		
Bevételi cím	2019. évi tény	2020. évi módosított költségvetési terv	2020. évi tény	2020. évi tény a terv százalékában (%)
Lakbér	129 553	135 000	133 746	99.07
Helyiségbér	551 325	470 000	465 104	98.96
Víz - csatorna – szemétszállítás (lakás, hg.)	60 419	59 000	58 980	99.97
Bérleti jog átadás, komp., rezsitám.	12 607	6 000	7 273	121.22
ÁFA	153 507	130 950	129 279	98.72
Egyéb (késedelmi kamat)	10 143	6 000	5 217	86.95
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>917 554</b>	<b>806 950</b>	<b>799 599</b>	<b>99.09</b>

Az „1/a. sz. táblázat”-ból megállapítható, hogy a 2020. évben a piac hasznosításon kívüli ingatlanhasznosítási bevételek összességükben kevesebb, mint 1 százalékponttal (0,91 %) maradtak el a módosított tervhez viszonyítva.

A lakbérbevételek 0,93 százalékos, a közműszolgáltatások bevétele 0,03 százalékos, míg a helyiségek bérleti díjának bevétele tekintetében 1,04 százalék az elmaradás.

A lakás, a helyiség, valamint azok közműdíjának bevételeinél összességében 7 351 ezer Ft bevétel elmaradás realizálódott. (Az eredeti előirányzathoz viszonyítva azonban 83 551 ezer forint az elmaradás.) Ebben döntő tényező volt a járványhelyzet okozta gazdasági visszaesés kompenzálása érdekében kezdeményezett kerületi intézkedések bevételekre gyakorolt hatása. (Nem lakáscélú ingatlanok bérlete esetén 12 hónapra szóló részletfizetés engedélyezése, 2020.04-06. és 2020. 12. hónapokra bérletidíj kedvezmény biztosítása önkormányzati rendeletek alapján.)

1/b. sz. táblázat		adatok e Ft-ban		
Bevételi cím	2019. évi tény	2020. évi módosított költségvetési terv	2020. évi tény	2020. évi tény a terv százalékában (%)
Piac, csarnok bérleti díj	23 672	47 000	34 294	72.97
Közüzemi díjak	10 979	11 000	11 632	105.75
ÁFA	9 351	15 660	10 834	69.18
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>44 002</b>	<b>73 660</b>	<b>56 760</b>	<b>77.06</b>

A csarnok és piac hasznosításából származó bevételek összességükben 22,94 százalékos lemaradást mutatnak az éves tervhez viszonyítva {1/b. sz. táblázat}.

A piac-csarnok területén több nagy alapterületű helyiség üresedett meg a közelmúltban, ami részben magyarázza a bevételkiesést, másrészt a szezonális és a „pandémia” hatása is szerepet játszik a bevételek alakulásában.

Az Önkormányzat a vonatkozó jogszabályok keretei között a parkolás üzemeltetésére haszonbérleti szerződést kötött társaságunkkal 2013.01.01. napjától határozatlan időre.

A szerződések értelmében a parkolás üzemeltetéshez kapcsolódó **2011. április 17 - 2012. december 31. között keletkezett parkolási pótdíjazási eseményekből eredő várható bevételek és az ezek elérése érdekében felmerülő behajtási költségek az Önkormányzatot illetik, illetve terhelik.**

### Önkormányzatot megillető pótdíjbevételek és költségmegtérülések

<b>2. sz. táblázat</b>				
<i>adatok e Ft-ban</i>				
Bevételi cím	2019. évi tény	2020. évi módosított költségvetési terv	2020. évi tény	2020. évi tény a terv százalékában %
<b>Pótdíj (tőkekövetelés)</b>	<b>3 123</b>	<b>2 000</b>	<b>999</b>	<b>49.95</b>
- ebből: mentes alap	3 038	1 840	984	53.48
áfa köteles alap	67	126	12	9.52
áfa	18	34	3	8.82
<b>Egyéb (behajtási költségek)</b>	<b>4 574</b>	<b>5 800</b>	<b>2 181</b>	<b>37.60</b>
- ebből: mentes alap	2 967	3 596	1 592	44.27
áfa köteles alap	1265	1 740	464	26.67
áfa	342	464	125	26.94
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>7 697</b>	<b>7 800</b>	<b>3 180</b>	<b>40.77</b>

Fenti táblázat a 2020. év utolsó napjáig a Vagyonkezelő számlájára **befolyt pótdíjbevételeket és kapcsolódó költségek megtérülését tartalmazza {2. sz. táblázat}**

A tárgyévben a teljesítés **összességében 59,23 százalékos alul teljesítést mutat a tervezethez képest.** Itt kell rögzítenünk azt, hogy e bevételek nehezen becsülhetők a korábbi tényadatok alapján és mértékük folyamatosan csökkenő. Nagyságrendjük azonban nem jelentős társaságunk teljes bevételeéhez viszonyítva, tehát az eltérés nem jelent érdemi kockázatot.

E bevételi típusnak az éven belüli eloszlása nem egyenletes. Nagyságának alakulása függ a végrehajtási eljárások időbeni alakulásától, az átfutási időtől, valamint nagyban függ a lezajlott folyamat eredményességétől.

## II. A Zrt. belső gazdálkodása az Üzleti tervhez hasonlóan

### 1. Az Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken parkolás üzemeltetési feladatok ellátása

A 2013. üzleti évtől kezdődően a parkolás üzemeltetési feladatokat haszonbérleti szerződés keretében látja el a Társaság, melynek ellenértékéért haszonbérleti díjat fizet az Önkormányzatnak.

A parkolás üzemeltetéssel összefüggésben keletkező bevételeket a várakozóhelyek használatából származó díjbevételek, továbbá a nem jogkövető magatartásból eredő pótdíjbevételek és az ehhez kapcsolódó költségmegtérülések adják. Az adós által fizetendő pótdíj összege magában foglal egy órai várakozásnak megfelelő díjat is, amely árbevételként kerül bevételezésre, az alapdíj negyvenszeresének megfelelő pótdíj egyéb bevételként, a kapcsolódó költségmegtérítések pedig részben árbevételként, részben pedig az adóssal szemben nyilvántartásba vett követelés csökkenéseként kerülnek könyvelésre.

## Parkolás üzemeltetési bevételek

3. sz. táblázat		nettó adatok e Ft-ban		
Megnevezés	2019. évi tény	2020. évi módosított terv	2020. évi tény	2020. évi tény a terv százalékában (%)
Díjbevétel [9113+9115]	1 191 938	868 500	676 246	77.86
Pótdíjbevételek és kapcsolódó költségmegtérítések (9641+9114+9116)	365 200	284 200	245 803	86.49
<b>Összesen</b>	<b>1 557 138</b>	<b>1 152 700</b>	<b>922 049</b>	<b>79.99</b>

A parkolási díjbevétel 22,14 százalékos, a pótdíjbevétel pedig 13,54 százalékos alul teljesítést mutat az éves tervezetthez képest, s ezek együttes eredményeként a teljes bevétel 20,01 százalékos elmaradást, azaz 230 651 e Ft bevétel csökkenést eredményezett. {3. sz. táblázat}

2020. évben 635 089 ezer Ft-tal (40,79 %-kal) kisebb tényleges bevétel realizálódott, mint az előző üzleti évben [2019. évi tényleges díj és pótdíj bevétel összesen 1.557 138 e Ft].

A tárgyévben a díjbevételek 515,7 millió forinttal, míg a pótdíjbevételek 119,4 millió forinttal teljesültek alul, a tavalyi évben befolyt tényleges bevételekhez képest.

Ennek oka a koronavírus járvány terjedésének megakadályozására, mérséklésére hozott egyik kormányzati intézkedés, amely a közterületen díjfizetős parkolási szolgáltatás ingyenessé tételéről (2020.04.06. és 2020.07.01. közötti és a 2020.11.04. és 2020.12.31. közötti időszakban) rendelkezett.

A „4. sz. táblázat” -ban, a 2020. évi parkolás üzemeltetés közvetlen költségei kerültek bemutatásra, mely költségek összességében 19,46 százalékkal [83 262 e Ft] maradnak el a tervezettől. A bevételek elmaradása és a költség oldali megtakarítás arányaiban közel azonos. (A kiadási megtakarítás 0,64 %-kal maradt el a bevételkieséshez viszonyítva.) Ez azonban mégis 147 389 ezer forint fedezet csökkenést jelentett.

Általánosságban megállapítható, hogy a parkolás közvetlen költségei között a szoftver üzemeltetés és mobilparkolás költsége, azok a jelentősebb részarányt képviselő költségek, melyek meghaladták az éves tervezett költségeket. A mobilparkolás költségénél a mobilparkolás bevételével arányosan emelkedett, míg a szoftver esetében a május eleji hackertámadáshoz kapcsolódó többlet kiadások jelentkeztek. A „Személyi jellegű ráfordítások” költségmegtakarítása elmarad az átlagos költségmegtakarítás arányától (-15,7 % - 38,2 millió Ft), a társaság ezen a területen is takarékoskodott, amíg nem volt szükség rá nem pótolta az elmenő dolgozókat, azonban elsődleges célja volt a munkavállalók megtartása a pandémiás helyzetben. Ezek a munkatársak a díjmentes parkolási időszakban részben belső karbantartási feladatokat láttak el, részben a kerületi közterületfelügyelet munkáját segítették.

Az „Anyagköltség” soron belül mutatkozó költségtételek szóródása igen nagy, a jogcím összességében 53,96 százalékos megtakarítást mutat. Ezen a költség soron a legmagasabb ráfordítást az automata alkatrész és a hozzájuk használt hőpapír beszerzésére fordított összeg jelentette, mely elsődlegesen a pandémia kapcsán mutat jelentős megtakarítást.

## Parkolás üzemeltetés közvetlen költségei

Költségnemek	nettó adatok e Ft-ban			
	2019. évi tény	2020. évi módosított terv	2020. évi tény	2020. évi tény a terv százalékában %
<b>Anyagköltség</b>	<b>17 748</b>	<b>19 150</b>	<b>8 816</b>	<b>46.04</b>
- üzem-, kenőanyag	1 417	1 600	1 239	77.44
- tisztítószer	18	150	59	39.33
- nyomtatvány, irodaszer, toner, hőpapír	3 596	4 000	1 866	46.65
- automatához alkatrész	11 346	10 000	5 131	51.31
- munkaruha (- visszatérítés)	881	1 400	119	8.50
- védőruha, védőfelszerelés, védőital	132	200	136	68.00
- szerszám, segédanyagok, felszerelés	313	800	223	27.88
- irodai fogyóeszköz, kis értékű eszközök	45	1 000	43	4.30
<b>Igénybe vett szolgáltatások költségei</b>	<b>166 545</b>	<b>145 799</b>	<b>118 076</b>	<b>80.99</b>
- közútkarbantartás; útburkolati jelek	0	10 000	0	0.00
- épület karbantartás költségei	0	5 250	0	0.00
- eszköz karbantartás költségei	2 565	6 300	3 053	48.46
- bérletdíjak		50	0	0.00
- út - parkolási díj (sz.száll)		0	7	0.00
- térfelügyelő kamerák karbantartása		0	0	0.00
- szoftverüzemeltetés, karbantartás	15 669	21 000	24 456	116.46
- gépkocsi karb., javítás költségei	2 047	920	880	95.65
- oktatás, tanfolyam, konferencia	23	500	0	0.00
- utazási és kiküldetési költség	24	100	0	0.00
- jogi képviselet	15 400	8 700	5 160	59.31
- hitelesítés, tanúsítvány (Netlock, Microsec)	659	800	791	98.88
- külső szervnek fiz. szakértői díj, tanácsad. (pl. közbesz.)	0	0	160	0.00
- postaköltség	9 207	7 173	7 102	99.01
- telefon, internet költsége	9 023	8 700	7 968	91.59
- szakkönyv, folyóirat vásárlás, előfizetés	0	100	0	0.00
- mobilparkolás költsége	94 695	54 623	55 337	101.31
- tagdíjak	120	120	0	0.00
- tervezés		2 500	440	17.60
- EPC jutalék	2 433	2 250	1 715	76.22
- BM lekérdezés költsége	3 169	2 625	4 004	152.53
- nyomkövetés	168	210	211	100.48
- irodai szolgáltatás (pl.: csekk készítés, tasak, névjegykárty.)	0	1 000	0	0.00
- időbélyeg szolgáltatás költsége	617	800	0	0.00
- munka-, tűzvédelmi oktatás költsége	420	420	175	41.67
- hirdetés (állás), tájékoztató (forgalomtech. tájék., matricák)	1 538	1 350	1 163	86.15

- szakmai ismeretterj. tanf., tréning (kommunikációs-, stressztréning)	160	1 500	145	9.67
- értékcsökkenés	4 920	5 280	3 140	59.47
- diák munka szolgáltatás	3 656	3 528	2 168	61.45
- egyéb m.n.s. szolgáltatások	32	0	1	-
<b>Egyéb szolgáltatások költsége</b>	<b>12 084</b>	<b>12 300</b>	<b>7 591</b>	<b>61.72</b>
- hatósági díjak, illetékek (NAV igazg. szolg. díj, közbesz. hird.)	0	0	0	0.00
- közbeszerzési hirdetési ktg.	0	300	0	0.00
- bankköltség, érmeszámlálás	8 062	8 000	4 655	58.19
- biztosítási költségek	4 022	4 000	2 936	73.40
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>192 398</b>	<b>243 197</b>	<b>205 018</b>	<b>84.30</b>
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>5 494</b>	<b>7 500</b>	<b>5 183</b>	<b>69.11</b>
<b>Összesen</b>	<b>394 269</b>	<b>427 946</b>	<b>344 684</b>	<b>80.54</b>

**Az Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken a parkolás üzemeltetés bevétele, költsége, eredménye**

5. sz. táblázat		nettó adatok e Ft-ban		
	2019. évi tény	2020. évi módosított terv	2020. évi tény	2020. évi tény a terv százalékában %
<b>Bevételek [3.sz. tábla]</b>	<b>1 557 138</b>	<b>1 152 700</b>	<b>922 049</b>	<b>79.99</b>
<b>Céltartalék feloldás</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<i>Közvetlen személyi jellegű ráfordítások</i>	<i>192 398</i>	<i>243 197</i>	<i>205 018</i>	<i>84.30</i>
<i>Közvetlen egyéb költségek</i>	<i>201 871</i>	<i>184 749</i>	<i>139 666</i>	<i>75.60</i>
<i>Felosztott közvetett költség</i>	<i>324 654</i>	<i>424 754</i>	<i>315 136</i>	<i>74.19</i>
<i>Haszonbérleti díj</i>	<i>600 000</i>	<i>300 000</i>	<i>200 000</i>	<i>66.67</i>
<b>Költségek összesen</b>	<b>1 318 923</b>	<b>1 152 700</b>	<b>859 820</b>	<b>74.59</b>
<b>Eredmény</b>	<b>238 215</b>	<b>-</b>	<b>62 229</b>	

A parkolás üzemeltetés adatairól összegezve elmondható, hogy a **bevételek tárgyévi teljesítése** jelentősen elmaradt a tervezettől, az elmaradás mértéke **20,01 %** és **230 651** ezer Ft. A **költségek 19,46 %-os megtakarítást** mutatnak, melyek eredményeképpen **83 262** ezer Ft az időarányos teljes **megtakarítás** {4. és 5. sz. táblázat}.

A két tényező együttes hatásának eredményeként **577 365** ezer Ft fedezet állt rendelkezésre, a **200 000** ezer Ft a haszonbérleti díj és a **315 136** ezer Ft-ot kitevő -létszámarányosan számított- közvetett költségek fedezetére, így a üzemi eredmény összege **62 229** ezer Ft.

## **2. Budapest Fővárosi Önkormányzata tulajdonában álló közterületeken parkolás üzemeltetési feladatok ellátása**

2013. február 15.-én Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata együttműködési megállapodást kötött, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken a parkolás üzemeltetési feladatok ellátására. Az együttműködési megállapodásban meghatározott feladatokat a kerületi Önkormányzat a kizárólagos tulajdonában álló Terézvárosi

Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. útján látja el. Ennek érdekében a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata és a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. feladat-ellátási megállapodást kötött egymással.

Az együttműködési megállapodást az érintett Önkormányzatok a 96/2018. (V.31.) önkormányzati határozattal, illetve a 1141/2018. (XI.14.) Főv.Kgy. határozattal, **2019. január 1-i hatállyal módosították.** A módosított Együttműködési Megállapodás I.B.2. pontja értelmében Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat e parkolás-üzemeltetési feladatokat továbbra is a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. közreműködésével látja el.

A feladat-ellátási megállapodások értelmében a Budapest Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló várakozóhelyek után beszedett bruttó parkolási bevétel a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatát illeti meg. A Zrt. az üzemeltetéssel kapcsolatosan felmerült indokolt költségeinek megtérítésére és az „ésszerű nyereség” bevételként történő megfizetésére jogosult e tevékenysége kapcsán.

2019.01.01-től az elszámolásban az alábbi módosítások történtek:

- az „ésszerű nyereség” kiszámítása a **nettó bevétel és a nettó kiadás különbözetére vetített 5 %.**
- a parkolás közvetett költségeinek felosztása a **korábbi létszamarányos vetítési alap helyett a férőhely arányában történik (534/7198)**
- a kialakított „zárt rendszerű” **átparkolás nyilvántartás** segítségével a bevételek a parkolóhelyek tulajdonjogának megfelelően kerülnek elszámolásra.

A feladatellátás továbbra is közvetlenül **7 fő igénybevételét feltételezi,** a teljes parkolás üzemeltetési főosztály létszámkeretéből.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló várakozóhelyek után beszedett bruttó parkolási bevételek összegét az alábbi táblázat tartalmazza.

E bevételek nem jelennek meg a Vagyonkezelő saját bevételeiként, *tájékoztató adatként* kerültek bele jelen Üzleti Jelentésbe.

### Fővárosi tulajdonban álló várakozóhelyek üzemeltetéséből származó, átadandó bevételek

<b>6. sz. táblázat</b>		<i>nettó adatok e Ft-ban</i>		
	<i>2019. évi tény</i>	<b>2020. évi módosított terv</b>	<b>2020. évi tény</b>	<b>2020. évi tény a terv százalékában %</b>
Díjbevétel	268 673	279 000	162 296	58.17
Pótdíjbevételek és kapcsolódó költségmegtérítések	121 656	110 000	79 164	71.97
<b>Összesen</b>	<b>390 329</b>	<b>389 000</b>	<b>241 460</b>	<b>62.07</b>

A „6. sz. táblázat”-ban feltüntetett tényadatok a **Fővárosi parkolási szolgáltatás tekintetében a Vagyonkezelőhöz tárgyévben befolyt összegeket tartalmazzák** (Önkormányzat bevétele). A díjbevételnél **41,83 százalékos, a pótdíjbevételeknél 28,03 százalékos elmaradás mutatkozik, mely összességében 37,93 százalékos bevétel csökkenést eredményezett a tervezetthez képest.** A pótdíjbevételek tervezése esetében mindenkor nagyobb bizonytalansági tényezővel kell számolni, de a tárgyévi tényadatok értékei a pótdíjbevételek behajtásával kapcsolatos igen produktív tevékenység eredményével hozhatók összefüggésbe. E bevételi típus év közbeni eloszlása nem egyenletes, elég nagy szóródás mutatkozik a korábbi időszakokénti tény adatokat vizsgálva.



## Fővárosi tulajdonban álló várakozóhelyek üzemeltetésének közvetlen költségei

7. sz. táblázat		nettó adatok e Ft-ban		
Költségnemek	2019. évi tény	2020. évi módosított terv	2020. évi tény	2020. évi tény a terv százalékában %
<b>Anyagköltség</b>	<b>1 392</b>	<b>1 960</b>	<b>1 757</b>	<b>89.64</b>
- villamos energia (töltőáram)	430	500	449	89.80
- segédanyag, szerszám, eszköz, felszerelés	109	160	150	93.75
- hőíró papír, toner, nyomtatvány, irodaszer	788	1 200	1 158	96.50
- tisztítószer	65	0	0	0.00
- automata alkatrész	0	100	0	0.00
<b>Igénybe vett szolgáltatások költségei</b>	<b>47 137</b>	<b>59 164</b>	<b>33 782</b>	<b>57.10</b>
- 4 db automata bérleti díja	384	384	352	91.67
- közútkarbantartás	0	0	0	-
- szoftverüzemeltetés, karbantartás	6 516	8 300	8 746	105.37
- automata karbantartás (eszköz)	5 399	7 000	3 763	53.76
- jogi képviselő	7 474	4 800	4 863	101.31
- postaköltség	3 297	5 000	2 181	43.62
- mobilparkolás költsége	22 159	30 000	11 562	38.54
- BM lekérdezés költsége	1 360	2 000	1 596	79.80
- irodai szolgáltatás (pl.: csekk készítés)	0	200	0	0.00
- EPC jutalék	381	1 000	557	55.70
- hitelesítés, tanúsítvány (Microsec e-FMH szolgáltatási díj)	80	280	94	33.57
- tájékoztatási költség (hirdetés, matrica)	81	200	55	27.50
- egyéb	6	0	13	0.00
<b>Egyéb szolgáltatások költsége</b>	<b>25 917</b>	<b>28 500</b>	<b>30 893</b>	<b>108.40</b>
- bankköltség, érmeszámlálás	2 308	2 500	1 308	52.32
- biztosítási költségek	906	1 000	566	56.60
- behajtási költség (pl.: MOKK eljárási díj, VH díjelőleg)	22 703	25 000	29 019	116.08
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>30 876</b>	<b>33 815</b>	<b>33 777</b>	<b>99.89</b>
<b>Összesen</b>	<b>105 322</b>	<b>123 439</b>	<b>100 209</b>	<b>81.18</b>

A Fővárosi tulajdonú várakozóhelyek üzemeltetésével összefüggésben felmerülő költségek összességükben 18,82 százalékos megtakarítást – 23 230 ezer Ft - mutatnak a tárgyévi tervhez képest. Összegét tekintve a ráfordításokból legnagyobb arányt képvisel, az „Igénybe vett szolgáltatások” címen megjelenő költség, melynél a megtakarítás összesen 25 382 ezer Ft volt.

Az anyagköltség és a személyi jellegű ráfordítások megtakarítása 241 ezer Ft volt a tervhez képest. Az egyéb szolgáltatások költsége-a behajtási költségek megemelkedése miatt- 8,4 %-kal, 2 393 ezer Ft-tal meghaladták a tervezettet. {7. sz. táblázat}.

**A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken a parkolás üzemeltetéssel kapcsolatosan a Zrt-t megillető, illetve terhelő bevétel, költség, eredmény**

8. sz. táblázat		nettó adatok e Ft-ban		
	2019. évi tény	2020. évi módosított terv	2020. évi tény	2020. évi tény a terv százalékában %
<b>Bevételek (költségtérítés és ésszerű nyereség)</b>	<b>126 056</b>	<b>143 507</b>	<b>113 614</b>	<b>79.17</b>
Közvetlen személyi jellegű ráfordítások	30 876	33 815	33 777	99.89
Közvetlen egyéb költségek	74 446	89 624	66 432	74.12
Felosztott közvetett költség	6 789	7 147	6 709	93.87
<b>Összes költség</b>	<b>112 111</b>	<b>130 586</b>	<b>106 918</b>	<b>81.88</b>
<b>Eredmény (ésszerű nyereség)</b>	<b>13 945</b>	<b>12 921</b>	<b>6 696</b>	<b>51.82</b>

A Fővárosi Önkormányzatot teljes egészében megillető, a várakozóhelyek üzemeltetéséből származó Zrt. által realizált bevételek összességükben a tárgyévi tervhez 20,83 százalékkal alul teljesültek {6. sz. táblázat}.

A tárgyévi összes közvetlen költségeknél mutatkozó alul teljesülés (18,82 %), azaz megtakarításnak {7. sz. táblázat}, az együttes hatása jelenik meg az e területeken nyújtott parkolási szolgáltatás eredményében (ésszerű nyereség), mely 48,18 százalékos alul teljesülést jelentett az adott időszakban {8. sz. táblázat}.

### 3. Közfeladatok ellátása

A hatályos Közzolgáltatási Szerződés szerinti feladatok továbbra is a Társaság alapfeladatai maradtak. Ezek az Önkormányzati tulajdonú lakó- és vegyes rendeltetésű épületek karbantartása-állagmegóvása, hibaelhárítása, hatósági kötelezési feladatok, továbbá előzetes éves tervek alapján a felújítási munkálatainak elvégzése, a kerületi kezelésű utak karbantartási feladatainak ellátása.

A Vagyonkezelő a közzolgáltatási kötelezettség teljesítése ellentételezéseként kompenzációra jogosult. A kompenzáció részben a közvetlen költségekre, részben a létszamarányos számítással megállapításra került közvetett költségekre nyújt fedezetet.

Az Üzleti jelentés összeállításánál figyelembe vettük a hatályos Közzolgáltatási Szerződés 10.2. (a) pontját, amely kimondja, hogy a „Közzolgáltató az Önkormányzat döntésétől függően az Egyéb Tevékenység Eredménye realizált összegével a Jogos Kompenzációigény összegét csökkenteni.” köteles. Ennek alapján, bár a Társaság bevételei elmaradtak a tervezettől, de a költség oldalon realizált megtakarítás miatt 2020. év tekintetében is sikerült a közvetett költségek Önkormányzati finanszírozását csökkenteni 100 millió forinttal A pénzügyi rendezésre 2021. májusában kerül sor.

A 9. sz. táblázatban bemutatásra kerülő közfeladat ellátás egyéb közvetlen költségei olyan költségszerkezetben, költségösszetételben kerültek bemutatásra, amilyen módon az önkormányzati költségvetésben 2020. évben megjelennek. A **közvetlen személyi jellegű ráfordítások** esetében mutatkozó megtakarítás (11,95 %) a 2020. évben tervezett humán erőforrás bővítés és átszervezések a pandémiás helyzetből adódóan visszafogott megvalósításának következménye. Az **egyéb közvetlen költségek** között kimutatott üzemeltetési, lakóépület, illetve csarnok-piac karbantartás ráfordításainak mindegyike megtakarítást mutat, valamint a felújítási kiadások is alacsonyabb szinten teljesültek,

melynek oka, hogy az idei évre tervezett munkák egyrésze az utolsó negyedévben teljesül és egy másik része a következő évre húzódik át.

### Közfeladat ellátás költsége

9. sz. táblázat		nettó adatok e Ft-ban		
	2019. évi tény	2020. évi módosított nettó költségvetési terv	2020. évi tény	2020. évi tény a terv százalékában %
<b>Közvetlen személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>89 454</b>	<b>136 978</b>	<b>120 605</b>	<b>88.05</b>
<b>Egyéb közvetlen költség</b>	<b>2 479 516</b>	<b>2 775 000</b>	<b>1 177 993</b>	<b>42.45</b>
- üzemeltetés	41 616	70 000	36 715	52.45
- üzemeltetés (csarnok-piac)	31 803	35 000	15 086	43.10
- lakóépület karbantartás	161 438	300 000	142 976	47.66
- intézményi karbantartás	171 635	250 000	127 523	51.01
- csarnok-piac karbantartás	9 655	20 000	13 760	68.80
- közutak fenntartása	147 979	180 000	103 538	57.52
- projekt előkészítési (tervezés is) -, vezetési feladatok	16 743	80 000	3 390	4.24
- felújítás	1 898 647	1 840 000	735 005	39.95
<b>Felosztott közvetett ktg.-ből továbbterhelt rész (kompenzáció)</b>	<b>0</b>	<b>182 037</b>	<b>82 037</b>	<b>45.07</b>
<b>Összesen</b>	<b>2 568 970</b>	<b>3 094 015</b>	<b>1 380 635</b>	<b>44.62</b>

#### 4. Megbízási szerződés keretében ellátásra kerülő feladatok

A Megbízási Szerződés továbbra feladatul jelöli meg Társaságunk számára az alábbiakat:

- önkormányzati tulajdonú vagy kezelésű lakások és helyiségek esetében:
  - o a bérleti szerződések megkötése
  - o azok birtokbaadása és birtokbavétele
  - o bérleti és egyéb díjak beszedése
  - o bérlőkkel történő részletfizetési megállapodások megkötése
  - o helyszíni ellenőrzése
  - o bérleti szerződések felmondása
- tulajdonosi képviselő ellátása
- az Önkormányzat által részletre értékesített ingatlanok pénzügyi és nyilvántartási feladatainak elvégzése, mely 2018. január 1-vel kibővült - e területre vonatkozóan -, a jogi feladatok ellátásával.
- jogi- és adatszolgáltatási feladatok ellátása
- kerületi térfigyelő-rendszer műszaki üzemeltetése és karbantartási feladatainak ellátása.

A megbízási szerződés keretében ellátásra kerülő feladatokban közvetlenül közreműködő munkavállalók személyi jellegű ráfordításai az éves tervezetthez képest **túllépést mutatnak (2,57 százalékkal)**. A megbízási szerződés keretében ellátásra kerülő feladatok végrehajtásában közvetlenül közreműködő munkavállalók számát a többi tevékenység keretében közvetlenül foglalkoztatottak létszámához viszonyítva **az arányszám oly módon alakult, hogy e feladatokra jutó felosztott közvetett költség, 16,36 százalékos túllépést mutat a tárgyévi tervezetthez képest. Összességében a személyi jellegű ráfordítások, egyéb közvetlen költségek (dologi és értékcsökkenés), valamint a**

felosztott közvetett költségek a megbízási jogviszonyban ellátott feladatok költségeire vonatkoztatva, a tárgyévi tervet **21,12 százalékkal, 30 millió Ft-tal haladták meg.** {10. sz. táblázat} A feladat kapcsán befolyt megbízási díj azonban fedezte a megnövekedett költségeket (megbízási díj összege: 249,3 millió Ft).

**Megbízási szerződés keretében ellátásra kerülő feladatok költsége**

<b>10. sz. táblázat</b>		<i>adatok nettó e Ft-ban</i>		
	<i>2019. évi tény</i>	<i>2020. évi terv</i>	<i>2020. évi tény</i>	<i>2020. évi tény a terv százalékában %</i>
Közvetlen személyi jellegű ráfordítások	59 367	76 267	78 230	102.57
Közvetlen dologi ráfordítások	-	-	14 927	-
Közvetlen ÉCS	-	-	4 175	-
Felosztott közvetett költség	113 135	104 021	121 039	116.36
<b>Összesen</b>	<b>172 502</b>	<b>180 288</b>	<b>218 371</b>	<b>121.12</b>

**5. A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. bevétel-, költség-ráfordítás-, és eredménytervének alakulása**

A **bevételeknek** továbbra is **alapvetően négy forrása különíthető el.** A volumenében **legnagyobb bevétel az Önkormányzat tulajdonában álló várakozóhelyek hasznosításából keletkezik.** A **bevételek második forrása** közvetlenül a **tulajdonos Önkormányzattól származik,** amely egyrészt a Közszolgáltatási Szerződésben rögzített feladatok, másrészt pedig a Megbízási Szerződésben foglalt feladatok ellátásáért illeti meg a Társaságot költségkompenzáció és megbízási díj formájában. A **bevételek harmadik forrása, a Budapest Fővárosi Önkormányzata tulajdonában álló várakozóhelyek üzemeltetési feladatainak ellátásáért illeti meg a Vagyonkezelőt.** A **negyedik forrást** pedig a **külső megrendelők számára végzett tevékenységekből - elsősorban társasházkezelésből, társasházi könyvelésből és székhely bérbeadásból - származó árbevétel** jelenti, amelynek nagyságát folyamatosan növelni kívánjuk.

## A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. bevételei

11. sz. táblázat		adatok nettó e Ft-ban			
Megnevezés		2019. év tény	2020. évi módosított terv	2020. évi tény	2020. évi tény a terv százalé kában %
<b>I.</b>	<b>Árbevétel</b>	<b>4 622 353</b>	<b>4 417 156</b>	<b>2 717 349</b>	<b>61.52</b>
1	Parkolási díjbevétel	1 191 938	868 500	676 246	77.86
2	Parkolási pótdíjbevétel (1 órás szolgáltatási rész) és kapcsolódó költségmegtérülés (ügyvédi-, ügyviteli ktg.)	58 386	0	37 290	-
3	Kompenzáció (közvetített szolg. értéke nélkül)	89 454	319 015	205 868	64.53
4	Megbízási szerződés szerinti díj	171 967	249 302	249 302	100.00
5	Fővárosi Önkormányzattól származó költségtérítés és ésszerű nyereség	112 783	143 507	127 722	89.00
6	A Zrt. saját tulajdonú helyiségeinek bérbeadásából származó bevételek	28 790	29 407	29 295	99.62
7	Üzleti célú társasházkezelés és könyvelési feladatok	28 887	29 713	29 274	98.52
8	Egyéb árbevétel (pl. chipkártya letét és visszafiz.)	2 612	2 712	1 050	38.72
9	<b>Egyéb közvetített szolg.-hoz kapcsolódó árbevétel és ELÁBÉ.</b>	<b>2 937 536</b>	<b>2 775 000</b>	<b>1 361 302</b>	<b>49.06</b>
	- Közszolg. szerz.-hez köthető bevétel (Önkorm.)	2 489 257	2 775 000	941 785	33.94
	- KLIK szerződéshez kapcsolódó bevétel	207 017	0	0	
	- Egyéb közvetített szolgáltatás és ELÁBÉ (közüz.ktg.; Önkorm.park.; műsz. ell.; m. váll. utiktg. 14%; t. el.ktg)	19 670	0	303 896	-
	- Mobilparkolás (Főváros-NEMOFI)	221 592	0	115 621	-
<b>II.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>319 971</b>	<b>294 200</b>	<b>348 583</b>	<b>118.49</b>
	- ebből: parkolási pótdíjbevétel	306 814	284 200	208 513	73.37
	céltartalék feloldás	0	0	0	-
	egyéb (t.esz.ért; perktg.bevétel; ért.veszt.visszairás)	13 157	10 000	140 070	1400.70
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi bevételek</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>
<b>Összes bevétel</b>		<b>4 942 325</b>	<b>4 711 356</b>	<b>3 065 932</b>	<b>65,08</b>

A Zrt. 2020. év bevételei összességükben 34,92 százalékkal maradtak el az éves tervhez viszonyítva, mely a parkolási bevétel elmaradása mellett a közszolgáltatási szerződés keretében ellátandó feladatok szezonálisitása következtében az alacsonyabb kompenzáció, alacsonyabb közvetített szolgáltatások értékének a következménye. Az előzőekben leírtak ellenére azonban a társaság eredményére gyakorolt hatása nem jelentős, mivel a bevételi elmaradást kompenzálta a társaság költségeinek és ráfordításainak megtakarítása. {„11. sz. táblázat”}

## A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. költségei és ráfordításai

12. sz. táblázat		nettó adatok e Ft-ban		
Megnevezés	2019. évi tény	2020. évi módosított terv	2020. évi tény	2020. évi tény a terv százalékában %
<b>1. Anyagköltség</b>	<b>71 473</b>	<b>76 030</b>	<b>57 575</b>	<b>75.73</b>
<b>2. Igénybevett szolgáltatások költségei</b>	<b>925 662</b>	<b>622 813</b>	<b>457 677</b>	<b>73.49</b>
Bérleti, használati díjak	<b>605 883</b>	<b>305 734</b>	<b>206 761</b>	<b>67.63</b>
- térfigyelő rendszerhez kapcsolódó bérleti díj	4 157	4 000	4 807	120.18
- haszonbérleti díj	600 000	300 000	200 000	66.67
- jegykiadó automata bérleti díj	384	384	352	91.67
- egyéb (pl.: szennyfogyó szőnyeg, vizadagoló; pince; óvoda udvar)	1 342	1 350	1 602	118.67
Karbantartási költségek	<b>83 616</b>	<b>121 500</b>	<b>91 162</b>	<b>75.03</b>
- irodák, műhelyek karbantartása (lift, klíma)	14 080	21 010	15 314	72.89
- közútkarbantartás; útburkolati jelek festése	0	10 000	0	0.00
- eszközök karbantartása	32 367	43 250	26 560	61.41
- térfigyelő rendszer karbantartása	5 842	6 800	3 639	53.51
- szoftverüzemeltetés, karbantartás	29 079	39 300	41 846	106.48
- egyéb (pl.: gépkocsi karb.)	2 248	1 140	3 803	333.60
Egyéb igénybevett szolgáltatás költségei	<b>236 160</b>	<b>195 579</b>	<b>159 754</b>	<b>81.68</b>
- szállítás, rakodás, költöztetés, lomtalanítás	1 086	650	1 775	273.08
- hirdetés (állás), tájékoztatás költsége	1 887	1 950	1 831	93.90
- oktatás, továbbképzés	1 062	1 000	46	4.60
- utazási és kiküldetési ktg.	72	300	81	27.00
- könyvvizsgálat	3 000	3 000	2 750	91.67
- jogi képviselő	46 124	25 000	19 700	78.80
- postaköltség	18 445	22 173	15 368	69.31
- telefon, internet költség	15 600	15 870	15 455	97.39
- kábeltv előfizetés	118	120	117	97.50
- fénymásolás, sokszorosítás költsége	4	50	0	0.00
- szakkönyv, folyóirat	2 136	2 600	1 903	73.19
- szemétszállítás	1 786	2 100	1 517	72.24
- csatornadíj	644	550	682	124.00

- térfigyelő kamerák takarítása	3 648	3 600	3 648	101.33
- értékcsökkenés, őrzés	4 920	5 280	3 140	59.47
- ismeretterjesztő, közhasznú tanfolyam, tréning	1 474	3 600	475	13.19
- szakértői díjak; műszaki ellenőrzés	715	1 400	5 133	366.64
- mobilparkolás költsége	116 854	84 623	66 899	79.06
- jutalékok, kezelési ktg. (pl.: EPC jutalék is)	2 817	3 300	2 277	69.00
- online adatlekérés (pl.: BM lekérdezés költsége)	4 529	4 625	5 600	121.08
- tagsági díjak	953	820	375	45.73
- munka-, tűzvédelmi oktatás, foglalkozás eü.-i szolg.	1 300	1 320	1 300	98.48
- kéreményseprés díja	3	10	0	0.00
- rovar- és rágcsálóirtás költsége	611	520	554	106.54
- nyomkövetési szolgáltatás	238	310	349	112.58
- időbélyeg szolgáltatás	617	800	362	45.25
- hitelesítés, tanúsítvány	834	1 280	919	71.80
- irodai szolgáltatás (pl.: csekk készítés, tasak, névjegykártya)	46	1 500	46	3.07
- tervezés, szakvélemény, szabályzat	920	3 500	5 213	148.94
- műszaki ellenőrzés	0	0	0	-
- diákmunka szolgáltatás	3 656	3 528	2 168	61.45
- távfelügyelet	0	0	0	-
- értékbecslés	0	0	0	-
- egyéb költség	61	200	71	35.50
<b>3. Egyéb szolgáltatások költségei</b> (hatósági díjak, illetékek, bankköltség, bizt-i díjak)	<b>54 155</b>	<b>58 350</b>	<b>58 724</b>	<b>100.64</b>
<b>4. Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>737 595</b>	<b>998 500</b>	<b>834 265</b>	<b>83.55</b>
<b>5. Értékcsökkenési leírás</b>	<b>67 929</b>	<b>85 000</b>	<b>68 611</b>	<b>80.72</b>
<b>6. Közvetített szolgáltatások költsége+ELÁBÉ</b>	<b>2 927 017</b>	<b>2 775 000</b>	<b>1 359 266</b>	<b>48.98</b>
- ebből: Közfeladat ellátáshoz kapcsolódó	2 489 257	2 775 000	1 231 931	44.39
KLIK szerződéshez kapcsolódó	196 097	0	0	-
Egyéb (telefon; térfigyelő; utazási ktg.)	20 071	0	11 714	-
Mobilparkolás (Főváros-NEMOFI)	221 592	0	115 621	-
<b>7. Egyéb ráfordítások (céltartalék képzés is!)</b>	<b>54 921</b>	<b>40 000</b>	<b>168 570</b>	<b>421.43</b>
<b>8. Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>-</b>
<b>Összes költség és ráfordítás</b>	<b>4 838 759</b>	<b>4 655 693</b>	<b>3 004 707</b>	<b>64.54</b>

A Zrt. költségei és ráfordításai a tárgyévben 0,54 százalékkal nagyobb mértékű megtakarítást mutatnak, mint a bevételi lemaradás. Összességében 35,46 százalékkal maradnak el a tervezett éves költségek és kiadások összegéhez képest.

Az anyagköltségek soron jelentkező a kiadási megtakarítás 24,27 százalék tervhez képest.

Az igénybe vett szolgáltatások 26,51 százalék  megtakarítás mutatkozik a tervhez képest.

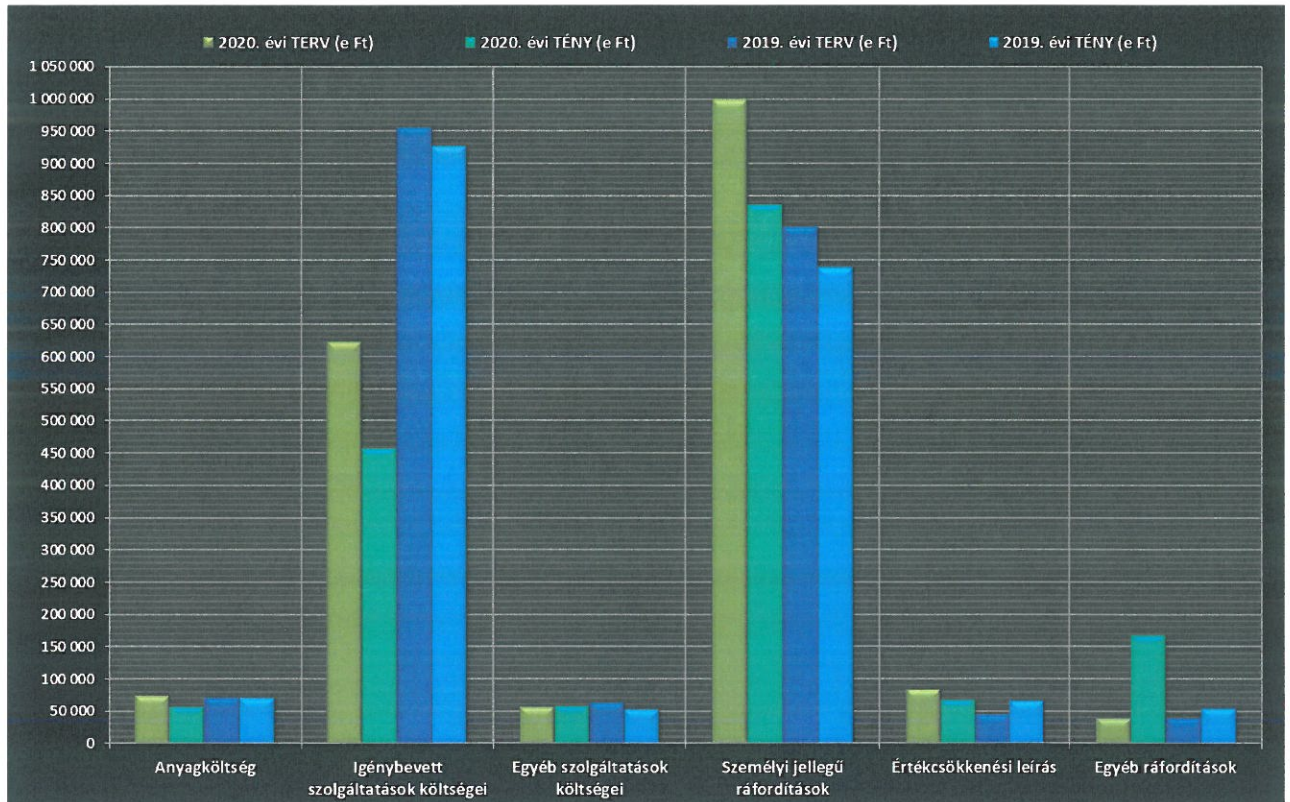
A bérijellegű költségek a ténylegesen kifizetett munkabért, megbízási díjakat, tiszteletdíjakat és ezek járulékait tartalmazzák. A megtakarítás ezen a soron 16,45 százalék a tervhez képest, mely 164 235 e Ft-ot jelent, melyben döntő szerepet játszanak a 3. sz. és 4. sz. táblázat szöveges indoklásában leírt tényezők.

A közvetített szolgáltatások esetében az alacsonyabb teljesítést (48,98 %), ahogyan az már a bevételeknél is ismertetésre került (11. sz táblázat) -, a közszolgáltatási szerződés keretében ellátandó feladatok jelentős részének -elsődlegesen a felújítási feladatok területén- a következő évre történő átcsúsztatása okozza (1 346 millió forint).

Az egyéb ráfordítások között az előző évhez viszonyított növekedést a követelések kivezetése (leírása) okozta. 2020. évben a számvitelről szóló 2000. évi C törvény 3. § (4) bekezdésének 10. pontja szerint a következő követelések kerültek a könyvekből kivezetésre (leírásra):

<b>Kötelezett megnevezése</b>	<b>Leírás oka</b>	<b>Leírás összege (Ft)</b>
Aqua Soft 2004 Kft.	2013.10. hó és 2014.07. hó közötti vevő számlák az adós 2020.10.14-ei felszámolása miatt kerül leírásra	88 757
MILLENIUM Kereskedelmi Kft.	2005.08. havi teljesítésű számla az adós 2017.01.18-ai felszámolása miatt kerül leírásra.	71 021
Sógor Tamás	A peresített követelés 2020.04.03-án elévült.	1 239 395
dr. Ispánki László	2003. évben keletkezett munkaviszony megszűnést követő elszámolási hiány. A követelést a Zrt. peresítette. A pert megnyerte, azonban a követelés behajthatatlan és elévült.	126 129 682
Önkormányzati leírásokhoz kapcsolódó, Zrt. könyveiben nyilvántartott végrehajtási költségek	Számvitelről szóló 200. évi C. törvény 3.§ (4) bekezdés a) vagy c) alpontja alapján.	603 085
<b>Leírás összege összesen</b>		<b>128 131 940</b>






Összegezve, 2020. évben a Társaság bevételei 34,92 százalékkal maradtak el az éves tervhez viszonyítva („11. sz. táblázat”). Ezzel párhuzamosan a kiadások és ráfordítások tekintetében 35,46 százalék lemaradás mutatkozott, azaz 2020. évben tekintettel arra, hogy a kiadási megtakarítás 0,54 százalékkal magasabb volt, mint a bevételi elmaradás, így a Zrt. adózás előtti eredménye a tervhez képest 5,6 millió forinttal magasabb.

Jelen üzleti (gyors) jelentés a mérleg készítés időpontjáig rendelkezésünkre álló információk alapján készült, ezen ismereteink alapján a Zrt. 2020. évében nettó 3 065 932 e Ft bevételt realizált, 3 010 799 e Ft nettó költség, ráfordítás mellett, így a jelzett időszakot 61 225 e Ft adózás előtti eredménnyel és 55 133 e Ft adózott eredménnyel (nyereséggel) zárta.

Budapest, 2021. május 11.

  
 dr. Bodnár Zoltán György  
 elnök-vezérigazgató  
 Budapesti Községi Nonprofit Zrt.  
 1064 Budapest, Községi utca 83.

  
 Császár Katalin  
 pénzügyi igazgató

# TELJESSÉGI NYILATKOZAT

A Szatax 2008 Könyvvizsgáló Kft. részére

**Dátum:** 2021.05.12

A jelen teljességi nyilatkozat a **Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.** („a Társaság”) 2020. december 31.-ével végződő évre vonatkozó éves beszámolójának (a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet a továbbiakban együtt: „a pénzügyi kimutatások”) Önök által végzett könyvvizsgálatával kapcsolatosan készült, amely könyvvizsgálat célja annak megállapítása, hogy a Társaság által az üzleti évről készített éves beszámoló a 2000. évi C. törvény ("a Számviteli törvény") előírásai szerint készült, és ennek megfelelően megbízható és valós képet ad a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, a működés eredményéről. A könyvvizsgálat során ellenőrizni kell az éves beszámoló és a kapcsolódó üzleti jelentés adatainak összhangját, kapcsolatát is.

Legjobb tudomásunk és meggyőződésünk szerint megerősítjük az alábbiakat:

## *Pénzügyi kimutatások*

1. Teljesítettük a könyvvizsgálatra vonatkozó 2019.06.01 dátumú megbízási szerződésben rögzített kötelezettségeinket, amelynek megfelelően a mi felelőségünk volt a pénzügyi kimutatások Számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítése és bemutatása, valamint meggyőződésünk, hogy a pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a cég vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről. A Számviteli törvényben foglalt alapelveket következetesen alkalmaztuk a 2020. december 31.-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítése során is.
2. Felelőségünk az olyan belső kontroll kialakítása és működtetése, amelyet a vezetés és az irányítással megbízott személyek szükségesnek határoznak meg ahhoz, hogy lehetővé tegye olyan pénzügyi kimutatások készítését, amelyek nem tartalmaznak akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást.
3. A számviteli becslések – beleértve a valós értéken értékelt számviteli becsléseket is – készítése során általunk alkalmazott jelentős feltételezések észszerűek. A pénzügyi kimutatások készítése során tett jelentősebb becslések a Társaság pénzügyi kimutatásaiban megfelelően kerültek kimutatásra.
4. A kapcsolt felek közötti viszonyok és ügyletek elszámolása és közzététele a Számviteli törvénnyel összhangban, megfelelően történt, ideértve az ilyen ügyletekkel kapcsolatos követeléseket vagy tartozásokat, az értékesítések, beszerzések, hitelek, átruházások és pénzáadások összegét, a lízingszerződéseket, valamint a szóbeli és írásbeli garanciákat
5. Sor került minden olyan módosításra vagy közzétételre a pénzügyi kimutatásokban, amelyre vonatkozóan a pénzügyi kimutatások fordulónapja utáni időszakban bekövetkezett események miatt a Számviteli törvény helyesbítést vagy közzétételt ír elő.
6. Meggyőződésünk szerint a nem helyesbített hibás állítások – amelyeket Önök a könyvvizsgálatuk során feltártak és beazonosítottak –, valamint ezek hatásai sem önmagukban, sem összességükben nem lényegesek a pénzügyi kimutatások egésze szempontjából. A nem helyesbített hibás állítások listája, ha voltak ilyen hibák, mellékletként csatolva van a jelen teljességi nyilatkozathoz.
7. Elismerjük felelőségünket, hogy a Társaság teljesítse az általános forgalmi adó bevallással, a

## TELJESSÉGI NYILATKOZAT

társasági adó bevallásával, a munkavállalók személyi jövedelemadójának levonásával, a társadalombiztosítási járulékokkal, valamint egyéb adókkal és illetékekkel kapcsolatos kötelezettségeit, továbbá megerősítjük, hogy legjobb tudomásunk szerint a mai napig minden ilyen jellegű bevallást a Társaság rendben elkészített és beadott (ide nem értve az adózással kapcsolatban a könyvvizsgálat által feltárt hibákat, amelyeknek az adóhatósággal való utólagos elszámolásáért és rendezéséért a Társaság vezetése felel).

8. Nincs tudomásunk bármilyen egyéb lényeges tartozásról vagy követelésről, amely jelentősen befolyásolná a cégünk pénzügyi helyzetét.
9. Kijelentjük, hogy a jelen teljességi nyilatkozat tétel napjáig tett áttekintésünk és felmérésünk alapján nem azonosítottunk olyan eseményeket vagy feltételeket, amelyek önmagukban vagy együttesen olyan lényeges bizonytalanságot jeleznének, amely jelentős kétséget vethetne fel a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét illetően, a pénzügyi kimutatások fordulónapját követő 12 hónapot átölelő pénzügyi időszak vonatkozásában. Ennek alapján meggyőződésünk, hogy nincsenek olyan események vagy körülmények, és nem áll fenn olyan lényeges bizonytalanság, amelyeket a vállalkozás folytatásával kapcsolatban közzé kellene tennünk a kiegészítő mellékletben.  
  
Megerősítjük, hogy felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően a jelen nyilatkozatunk kiadásának az időpontjáig tartó időszakban bekövetkezett COVID-19 járványügyi helyzet hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – is, a Társaság pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére. Ennek az értékelésnek az eredményeiről tájékoztattuk Önöket, és ahol relevánsnak tartottuk, biztosítottuk, hogy az esetleges jelentős hatások megfelelően bemutatásra kerüljenek a pénzügyi kimutatásokban.
10. A következőket megfelelően közzétettük a kiegészítő mellékletben a Számviteli törvénnyel összhangban:
  - a Számviteli törvény által előírt, továbbá a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről szóló megbízható és valós kép tulajdonosok, befektetők és hitelezők részére történő bemutatásához szükséges számszerű adatokat és magyarázatokat;
  - a Társaság számviteli politikájának meghatározó elemeit és azok tárgyevi változását, a változás eredményre gyakorolt hatását
  - a mérlegen kívüli tételeket, azok jellegét, kockázatait.
11. Megerősítjük, hogy a Társaság pénzügyi kimutatásaiban megfelelően kerültek kimutatásra az alábbiak: (ha és amelyek relevánsak az alábbiak közül)
  - A Társaság kapcsolt vállalkozás, igazgató, tisztségviselő vagy egyéb harmadik személy - ideértve ügyfeleket - nevében tett szóbeli garanciái.
  - Részvény visszavásárlási opciók vagy megállapodások; vagy opciók, részvényutalványozások, konverziók vagy más követelmények miatt fenntartott részvények.
  - Pénzintézetekkel kötött egyenlegkompenzációs megállapodások vagy egyéb, készpénzgyenlegeket vagy hitelkeretet korlátozó vagy más megállapodások.
  - Korábban eladott eszközök visszavásárlására vonatkozó megállapodások.

## TELJESSÉGI NYILATKOZAT

- Egyéb, a szokásos üzletmeneten kívül eső megállapodások.

### *A rendelkezésre bocsátott információ*

12. Megadtuk Önöknek az alábbiakat:
  - hozzáférést valamennyi olyan információhoz, amelyek tudomásunk szerint a pénzügyi kimutatások elkészítése szempontjából relevánsak, mint például a nyilvántartások, dokumentumok, valamint egyéb anyagok;
  - további információkat, amelyeket a könyvvizsgálat céljára kértek tőlünk; továbbá
  - korlátlan hozzáférést a gazdálkodó egységnél lévő olyan személyekhez, akiktől Önök szükségesnek tartották könyvvizsgálati bizonyíték beszerzését.
13. Valamennyi ügylet rögzítése megtörtént a számviteli nyilvántartásokban, és azokat a pénzügyi kimutatások tartalmazzák. A pénzügyi kimutatásokban nincsenek jelentős tévedések és nem kerültek jelentős tételek sem kihagyásra. A pénzügyi kimutatások minden olyan információt tartalmaznak, amelyek a Társaság pénzügyi, vagyoni és jövedelmi helyzetének megbízható és valós bemutatásához szükségesek a Számviteli törvény szerint, valamint tartalmazzák azokat a bemutatandó információkat, amelyeket a Társaságra vonatkozó törvények és jogszabályok előírnak.
14. A belső ellenőrzést érintően minden tudomásunkra jutott hiányosságról tájékoztattuk Önöket.
15. Közöltük Önökkel azon kockázat általunk való felméréseinek az eredményeit, hogy a pénzügyi kimutatások csalás következtében lényeges hibás állításokat tartalmazhatnak.
16. Közöltük Önökkel a Társaságot érintő, az alábbiakban felsoroltak részvételével elkövetett csalással vagy vélt csalással kapcsolatos valamennyi információt, amelyről tudomásunk van:
  - vezetés,
  - a belső kontrollban fontos szerepet játszó munkatársak, vagy
  - mások, akik esetében a csalásnak lényeges hatása lehetett a pénzügyi kimutatásokra.
17. Közöltünk Önökkel minden a Társaság pénzügyi kimutatásait érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tett, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó állítással kapcsolatos információt.
18. Közöltünk Önökkel minden ismert jogszabályi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kellene venni pénzügyi kimutatások elkészítésekor vagy a pénzügyi kimutatásokban nyilvánosságra kellene hozni, vagy amely várható veszteség alapja lehetne. Felettes szervektől nem érkezett olyan visszajelzés, amely szerint pénzügyi számviteli beszámolási gyakorlatunk nem lenne megfelelő, vagy olyan hiányosságok mutatkoznának benne, amelyek jelentős hatással lehetnének a pénzügyi kimutatásokra. A Társaság minden szempontból teljesítette azon szerződéses megállapodásait, amelyek nem-teljesítés esetén jelentős hatással lennének a pénzügyi kimutatásokra
19. Közöltük Önökkel a gazdálkodó egység kapcsolt feleinek azonosító adatait, valamint mindazokat a kapcsolt felek közti viszonyokat és ügyleteket, amelyekről tudomásunk van. A számviteli nyilvántartás, ami a pénzügyi információ alapja, pontosan és megbízhatóan, megfelelő részletességgel tükrözi a Társaság kapcsolt felekkel megvalósult ügyleteit.

## TELJESSÉGI NYILATKOZAT

20. A 2020. december 31-i pénzügyi kimutatások tartalmazzák a Társaság összes olyan készpénz és bankszámla egyenlegét, valamint minden egyéb ingatlanát és vagyonát, amelyről tudomásunk van. A Társaság megfelelő jogcímmel rendelkezik a tulajdonában lévő összes eszközre, és nincsenek olyan jelentős következményekkel járó jelzálogok, biztosítékok vagy egyéb terhelések a Társaság egyetlen eszközén sem, amelyek ne lennének bemutatva a pénzügyi kimutatásokban vagy a kiegészítő mellékletben.
21. Nincsenek a Társasággal szemben olyan nem érvényesített igények, amelyek Társaságunk jogi képviselőjének véleménye szerint érvényesíthetők lennének.
22. Nincs olyan tervünk vagy szándékunk, amelyet nem hoztunk volna tudomásukra, és amely lényegesen befolyásolná eszközeink és forrásaink besorolását vagy könyv szerinti értékét.
23. Nem merültek fel olyan jelentős kérdések, amelyek szükségessé tennék az előző időszaki hibák korrigálásának külön (harmadik) oszlopban történő megjelenítését a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatásokban.
24. A Társaság vezetésének, illetve az irányítással megbízott személyeknek nincs tudomása olyan eseményekről, amelyek a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló hatályos törvényben meghatározott visszaélések fogalmát kimerítenék.
25. Jelen nyilatkozat megtételének időpontjáig nem jutott tudomásunkra semmiféle olyan ügy vagy eset, amely jelentős hatással lehetne a 2020. december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásokra és az azokkal kapcsolatban közzétett információkra. Nincs ismeretünk olyan tényről, amely lényeges, kedvező vagy kedvezőtlen, változást idézett vagy idézhet elő a Társaság pénzügyi helyzetében vagy tevékenysége eredményében.

Társaság képviselőjének cégszerű aláírása:

Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.  
1064 Budapest, Rózsa György utca 133.  
.....  
Dr. Bodnár Zoltán György  
elnök-vezérigazgató

## Jogi teljességi nyilatkozat

Terézvárosi Vagyonkezelő  
Nonprofit Zrt.  
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

Szatax 2008 Könyvvizsgáló Kft.  
Szabó Endre Tibor könyvvizsgáló részére

Tisztelt Szabó Endre Tibor Könyvvizsgáló Úr!

Alulírott dr. Kovács Ágnes, mint a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.; a továbbiakban: Társaság) kamarai jogtanácsosa a Társaság, 2020. évi pénzügyi kimutatásainak (mérleg, eredmény kimutatás kiegészítő melléklet) auditálásával kapcsolatban az alábbi jogi teljességi nyilatkozatot teszem:

1. Minden pénzügyi nyilvántartást és ehhez kapcsolódó jogi anyagot az Önök rendelkezésére bocsátottunk és minden olyan tranzakcióról informáltuk Önöket, amelyeknek a pénzügyi jelentésekre hatása lehet.
2. Nem történt szándékos mulasztás azon jogi alkalmazottak részéről, akik lényegesen befolyásolhatnák a pénzügyi adatokat.
3. Nincs olyan tervünk vagy szándékunk, amelyet nem hoztunk volna tudomásukra, és amely lényegesen befolyásolná eszközeink és forrásaink besorolását vagy könyv szerinti értékét.
4. Nem történt olyan törvényszegés vagy szabálysértés, melynek hatása a 2000. évi C., Számviteli törvény előírásaival összhangban készült pénzügyi jelentésben mutatkozna.
5. Társaságunk megfelelő jogcímmel rendelkezik valamennyi tulajdonában lévő eszköz felett, azokat a közölt jelzálogokon kívül egyéb zálog nem terheli.
6. A mérleg fordulónapja utáni időszakban nem történt olyan esemény, mely a pénzügyi kimutatások tekintetében kiigazítást igényelne.
7. Az alábbiakban **a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-vel, mint alperessel szemben folyó peres eljárásokat (passzív pereket)** kívánjuk bemutatni, amelyekből a Zrt.-nek esetleges perveszteség esetén fizetési kötelezettsége, pernyertesség esetén bevétele származhat. Amennyiben a tárgybeli peres eljárásokban, jogerős határozatban a felperes(ek) oldalán fizetési kötelezettséget állapítottak meg a Zrt. irányába, úgy a nem teljesítés miatt, a **Zrt. által kezdeményezett végrehajtási eljárásokról** is tájékoztatást adunk. A peres- és végrehajtási eljárások leírását az eljáró ügyvéd tájékoztatása és a rendelkezésünkre álló okiratok alapján készítettük.
  - 7.1. **Kis Ágnes és társa felperesek – Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. I. r. alperes és Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata II. r. alperes**
    - pertárgyérték: 6.000.000,- Ft
    - Eljáró ügyvéd: dr. Gila Pál ügyvéd és dr. Gulyás Fruzsina Noémi jogtanácsos; Répási, Pécsi és Fazekas Ügyvédi Társulás (2020-tól)
    - I. fokon eljáró bíróság: Fővárosi Bíróság
    - I. fokú perszám: 20.P.22.411/2011
    - II. fokon eljáró bíróság: Fővárosi Ítéltábla

- **II. fokú perszám: 9.Pf.21.087/2012**
- **Megismételten I. fokon eljáró bíróság: Fővárosi Törvényszék**
- **Megismételt elsőfokú perszám: 20.P.22.180/2014, szünetelést követően: 20.P.25.761/2014, ismételt szünetelést követően: 20.P.25.272/2015, majd újabb szünetelést követően: 20.P.23.904/2016**

**Kereseti kérelem:** Az I. és II. rendű felperes többször módosított kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy az alkotmányban biztosított élethez, emberi méltósághoz, jó hírnévhez, magánlakás sérthetlenségéhez való jogukat megsértették, a személyes szabadságuk korlátozása is megvalósult. I. r. felperes kérte, hogy a bíróság kötelezze egyetemlegesen az alpereseket általános kár címén 3 millió Ft megfizetésére a nem vagyoni kártérítés iránti igényét 2 millió Ft-ban jelölte meg. A II. r. felperes nem vagyoni kárát 1 millió Ft-ban határozta meg. Az alperesek a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását kérték, továbbá beszámítási kifogást terjesztettek elő az I. r. felperes részére kifizetett 5.289.331,- Ft tekintetében.

**Az ügy leírása:** A Fővárosi Törvényszék 20.P.22.411/2011/6 sz. ítéletében egyetemlegesen kötelezte az alpereseket arra, hogy fizessenek meg 15 nap alatt

- az I. r. felperesnek általános kártérítés címén 3 millió Ft-ot, nem vagyoni kár címén 500.000,- Ft-ot, és ezen összegek után 2002. 10. 17.-től 2002. 12. 31.-ig évi 11%-os, 2003. január 1.-től a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat szerinti késedelmi kamatot és 175.000,- Ft +ÁFA perköltséget.
- a II. r. felperesnek nem vagyoni kár címén 300.000,- Ft-ot és ezen összeg után 2002. 10. 17.-től, 2002. 12. 31.-ig 11%-os késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat szerinti késedelmi kamatot és 50.000,- Ft +ÁFA perköltséget.

A bíróság ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az I. r. alperest arra, hogy fizessen meg az adóhatóság felhívására az Államnak 228.000,- Ft le nem rótt kereseti illetéket, valamint egyetemlegesen kötelezte az alpereseket arra, hogy fizessenek meg az Államnak felhívásra 20.000,- Ft Állam által előlegezett költséget. Továbbá rendelkezett arról, hogy a fennmaradó 132.000,- Ft le nem rótt kereseti illetéket és 9.900,- Ft Állam által előlegezett költséget az Állam viseli.

Mind a felperesek, mind az alperesek az ítélettel szemben fellebbezéssel éltek. Az alperesek fellebbezését a bíróság elutasította, tekintettel arra, hogy úgy ítélte meg, hogy az határidőn túl került benyújtásra. Ezen végzéssel szemben mind az I. mind a II. fokú alperes fellebbezéssel élt. Az I. r. alperes fellebbezésének Fővárosi Törvényszék helyt adott, de a II. r. alperes fellebbezését ismételten elutasította. Erre a tényre tekintettel II. r. alperes csatlakozó fellebbezést nyújtott be.

A Fővárosi Ítéltábla fellebbezések kapcsán tárgyalást tűzött ki 2013. 03. 21. napjára.

A tárgyalás nem került megtartásra, mert a Kúria előtt a Pf.III.24.973/2012 sz. alatt a végzéssel szembeni fellebbezés elbírálása még folyamatban volt. A csatlakozó fellebbezést a Kúria elutasította és a Fővárosi Ítéltábla végzését helybenhagyta. Tekintettel a felperesek és az I. rendű alperes fellebbezésére II. fokon folytatódott az eljárás. 2013. 09. 23.-án I. r. felperes inkasszó iránti kérelmet nyújtott be a Fővárosi Törvényszékre.

A bíróságon történt iratbetekintés szerint a Kiss Ágnes I. r. felperes végrehajtási eljárást indított I. és II. r. alperesekkel szemben 2014. 04. 08. napján. A kérelmek a II. fokú határozat meghozataláig nem kerülnek elbírálásra. A másodfokon eljáró Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.21.087/2012/12. sz. ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt elsőfokú eljárásban a Fővárosi Törvényszék a 2014. 07. 04. napján megtartott tárgyaláson a felek kérelmére a peres eljárás szüneteléséről határozott. Bármelyik fél

kérelmére az eljárást folytatni kell, 6 hónap szünetelés után a per megszűnik. Felperesek kérték a per folytatását, ami alapján az eljáró Fővárosi Törvényszék tárgyalási határnapot tűzött ki 2015. 02. 20. napjára. Alperesek ellenkérelmet terjesztettek elő, kérve a Törvényszéket, hogy felperesek keresetét mind jogalap, mind összecszerűség tekintetében elutasítani, és őket a perköltségviselésben marasztalni szíveskedjen. I. r. felperes 2015. 05. 13. napján a bíróságra előkészítő iratot terjesztett elő. 2015. 06. 10. tárgyaláson a bíróság a felek közös kérésére az eljárás szünetelését állapította meg.

Felperesek a törvényes határidőn belül kérték az eljárás folytatását, így a Törvényszék 2016. 01. 22. napjára tárgyalást tűzött ki. A felperesek a tárgyalásra benyújtott kérelemben ismételten kérték az eljárás szünetelését, melyhez alperesek is csatlakoztak, így az eljárás ismételten szünetelt.

I. r. felperes 2016. 05. 25. napján, a törvényes határidőn belül ismételten kérte az eljárás folytatását.

A 2016. 10. 21., 2017. 01. 04., 2017. 03. 17. napjára tűzött tárgyalásokat a bíróság elhalasztotta, majd hivatalból tűzött tárgyalást.

I. és II. r. felperesek a nem vagyoni kártérítés vonatkozásában keresetpontosítást terjesztettek elő, a vagyoni kártérítés tekintetében pedig felemelték keresetüket. I. és II. r. alperesek a keresetmódosításra vonatkozóan ellenkérelmüket kiegészítették. Pártfogó ügyvéd kirendelését engedélyezték a felpereseknek, továbbá a keresetpontosításukat ki kell egészíteniük. A bíróság a 2018. 05. 03. napjára kitűzött tárgyalást elhalasztotta és felhívta felperesek pártfogó ügyvédjét, hogy felperesek összefoglaló kereseti kérelmet felperesek képviselőjében terjessze elő. A 2018. 06. 21-ei tárgyaláson I. r. felperes bejelentette, hogy a pártfogó ügyvédjének megbízását visszavonta. A 2018. 10. 02-ei tárgyaláson felperes úgy nyilatkozott, hogy még mindig nincs pártfogó ügyvédje, a bíróság továbbra is keresetpontosításra hívta fel. A 2018. 11. 29-ei tárgyaláson felperes előadta, hogy továbbra sincs pártfogó ügyvédje. A felperes keresetpontosítását szóban terjesztette elő. A 2019. 03. 26-ai tárgyaláson a bíróság tanúként meghallgatta a földem kivitelezését végző vállalkozót. A 2019.05.16-i tárgyaláson... A 2019. 06.27-i tárgyaláson...Következő tárgyalási határnap: 2019. 09. 26. Felperes a 2019. november 19. napi tárgyaláson nem jelent meg, betegség miatt, így a tárgyalás elnapolásra került. A következő tárgyalási nap 2020. január 14. A 2020. január 14. napján tartott tárgyaláson Bíróság II. rendű felperes személyes megjelenése kapcsán egyeztetett I. rendű felperes. Következő tárgyalási nap: 2020. március 05. Ezen a tárgyalási napon II. rendű felperes megjelent és meghallgatása és a kereseti kérelem pontosítása kapcsán egyeztetés. Következő tárgyalási nap 2020. április 28. A 2020. április 28. napi tárgyalás elhalasztásra került, várjuk az új tárgyalási nap kitűzését. Idéző végzés érkezett, következő tárgyalási nap 2020. szeptember 15. A tárgyaláson bíróság felhívta I. rendű felperest, hogy nyújtsa be kereseti kérelmének összegzését, továbbá új tárgyalási határnap: 2020. október 22. **II. rendű felperes kereset módosítást nyújtott be, követelését 1.645.170,- Ft összegre módosította. I. rendű felperes is módosította kereseti kérelmét, követelését 11.919.600,- Ft összegre módosította. 2020. november 20. napján a módosított kereseti kérelmekre előterjesztettük érdemi ellenkérelmünket. Következő tárgyalási nap 2020. november 26., tekintettel a benyújtott iratok terjedelmére tárgyalás elhalasztva. 2020. november 28. napján lesz a következő tárgyalás. Tárgyalást megelőzően Társaságunk érdemi ellenkérelmet terjesztett elő, melyre II. rendű felperes érdemi észrevételek tett. Az érdemi észrevételekre a 2021. január 28. napján tartott tárgyaláson szóban tettünk észrevételeket. A bíróság felpereseket újabb keresetpontosításra hívta fel, következő tárgyalási nap 2021. március 16. Tárgyalás elhalasztásra került és feleket írásbeli nyilatkozattételre hívták fel. Következő tárgyalási határnapról egyelőre nincs tudomásunk.**

**7.2. Teiki Takarító Bt. felperes - Podmaniczky u. 35. Társasház közösség I. r. alperes és Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. II. r. alperes**

- **Pertárgyérték: -**
- **I. fokú ügyszám: 11.P.54.674/2012.**



- **I. fokon eljáró bíróság: PKKB**
- **II. fokon eljáró bíróság: Fővárosi Törvényszék**
- **II. fokú ügyszám: 53.Pf.636.461/2013**
- **eljáró ügyvéd: dr. Zsellér Orsolya, dr. Kovács Ágnes (2020-tól)**

**Kereseti kérelem:** közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása

**Az ügy leírása:** Teleki Takarító Bt. felperes kereseti kérelmében egyebek között kérte, azon közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását, amellyel a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-t a Társasház közös képviselőjévé választották.

A Terézvárosi Vagyonkezelő NZrt. ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását arra hivatkozva, hogy a Teleki Takarító Bt. nem jogosult a per megindítására, nincs aktív perbeli legitimációja, lévén nem tulajdonostárs a Társasházban. A Bíróság a 2013. 04. 03. napján megtartott első tárgyaláson a Zrt. ellenkérelmében foglaltaknak helyt adott és a felperes keresetét elutasította, valamint a Zrt. részére perköltséget ítélt meg. Az ítélettel szemben a felperes fellebbezett, így II. fokon folytatódott az eljárás az 53.Pf.636.461/2013 számon.

Fellebbezési ellenkérelmet adott be I. és II. r. alperes 2014. 02. 25. napján, melyben kérte az I. fokú ítélet helybenhagyását. A II. fokon eljáró Fővárosi Törvényszék az I. fokú bíróság ítéletét helybenhagyta, továbbá kötelezte a felperest, hogy fizessen meg alperesek javára egyetemleges jogosultsággal 7.500,- Ft perköltséget. Ennek során kijavítás iránti kérelem előterjesztése vált szükségessé az elsőfokú ítélet vonatkozásában, mert az nem tartalmazott rendelkezést az elsőfokú perköltség egyetemleges megfizetésének kötelezettségéről. A Pesti Központi Kerületi Bíróság e körben hozott kijavító végzését felperes megfellebbezte. A 11.P.54.674/2012/13. sz. kijavító végzés ellen benyújtott fellebbezésre II. r. alperes észrevételeket nyújtott be 2014.11.21. napján. A kijavítás tekintetében másodfokú bíróságként eljáró Fővárosi Törvényszék 53.Pkf.631.345/2015/2. sz. jogerős végzésében az elsőfokú bíróság végzését megváltoztatta és az I. és II. rendű alperesek kijavítás iránti kérelmét elutasította. Kötelezte az I. és II. r. alpereseket egyetemleges arra, hogy fizessenek meg a felperesnek 13.350,- Ft fellebbezési eljárási költséget. A perköltség vonatkozásában alperesek felperes felé beszámítással éltek, a perköltség különbözet tekintetében alperesek a felperessel szemben végrehajtási eljárást kezdeményeztek. A végrehajtási lapok a PKKB részére 2015. 09. 10. napján kerültek benyújtásra. 2015.11.10. napján a PKKB a végrehajtási lapokat kibocsátotta és végrehajtónak dr. Radics Csabát jelölte ki. Felperes, mint adós a végrehajtást elrendelő bíróságtól kérte a végrehajtási lap visszavonását, amely alapján a bíróság felfüggesztette a végrehajtást. Időközben az adós 22.200,- Ft-ot befizetett a Zrt.-nek, a követelés csökkenését a végrehajtónak bejelentették. A PKKB a 2016. 07. 25. napján hozott végzésében a végrehajtást a végrehajtási lap 3/c pontjában feltüntetett követelés vonatkozásában 13.200,- Ft-ról 7.500,- Ft-ra korlátozta, továbbá megállapította, hogy a végrehajtás foganatosítási költségeket 7.500,- Ft – valamint a végrehajtási lap 7. pontjában szereplő végrehajtás elrendelési költségek – tekintetében az adós viseli, a fennmaradó 5.700,- Ft tekintetében pedig a végrehajtást kérő viseli. A végzés 2016. 10. 20-án jogerőre emelkedett. Adós 2016. 11. 18. napján 7.500,- Ft-ot átutalt a Zrt.-nek. A végrehajtás a végrehajtás elrendelésének költségeire folytatódik tovább. A végrehajtó 2017. 03. 09. napján kelt jegyzőkönyvvel tájékoztatta a Zrt.-t, hogy adós cég a székhelyén nem található és felszólította az adós céget, hogy a működési helyéről haladéktalanul tájékoztassa a végrehajtót. 2018. július 17. napjával a Cégbíróság elrendelte az adós kényszertörlesztését. Hitelezői igénybejelentés 2020. február 24. napján megtörtént. 2020. június 08. napján kértük az eljáró bíróság tájékoztatását és egyben bejelentésre került az aktuális hitelezői igény. 2020. június 22. napján 2020. július 31. napjára felmondásra került a bérleti szerződés. A felmondás „nem kereste” jelzéssel visszaküldésre került. 2020. június 23. napján kézhez vettük a bíróság tájékoztatását miszerint az eljárást felfüggesztésre került 2020. október 31. napjáig. 2020. november 30. napján kértük az eljáró bíróság tájékoztatását az ügyben, melyben a mai napig nem érkezett érdemi válasz. Eljáró bíróság másik ügy kapcsán tájékoztatta Társaságunkat, hogy 2021. július 31. napjáig a kényszertörlési eljárások szünetelnek.

- 7.3. **Szász-Heszlényi Krisztina felperes - Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. I. r. alperes és TERIBER Kft. II. r. alperes**
- **Pertárgyérték: 19.303.760,- Ft**
  - **I. fokú ügyszám: 17.P.55.560/2017**
  - **I. fokon eljáró bíróság: PKKB**
  - **eljáró ügyvéd: dr. Gila Pál, Répási, Pécsi és Fazekas Ügyvédi Társulás (2020-tól)**

**Kereseti kérelem:** jognyilatkozat pótlása és kártérítés

**Az ügy leírása:**

Az I. r. alperes 2009-ben javaslatot tett a Budapest VI. kerület, Szondi u. 42/B szám alatti Társasháznak – melynek felperes is tulajdonostársa – hogy kössenek megállapodást a társasház emeleti lakásokkal történő bővítéséről, ráépítéssel, amelyeket majd az I. r. alperes továbbértékesít, cserébe pedig felújítja a Társasházat.

Felperes tulajdona a társasház fsz. 5. szám alatti (28577/0/A/8. hrsz.) ingatlana. Felperes és I. r. alperes 2009. június 18. napján jött létre megállapodást kötöttek, mely szerint felperes az I. r. alperes részére átadta használatra a lakását mindaddig, amíg a tetőtéri lakások műszaki átadása meg nem történik. I. r. alperes vállalta, hogy a visszaadásakor az ingatlan alapterülete 19 m<sup>2</sup>-rel (a társasház 17-es albetétének területével) megnő oly módon, hogy egy kétszobás, összkomfortos, kulcsrakész állapotban helyreállított, felújított ingatlant ad felperes birtokában, a használat fejében. A felperes 2011 nyarán kapta vissza az ingatlant. Felperesnek a 17-es albetétre vonatkozó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, az jelenleg II. r. alperes tulajdonát képezi. A Felek között a pert megelőzően több egyeztetés is történt, amely megegyezéshez nem vezetett, így felperes keresetet nyújtott be alperesekkel szemben.

Felperes kereseti kérelme elsődlegesen arra irányul, hogy a 17 m<sup>2</sup>-re vonatkozó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges II. r. alperestől származó bejegyzési engedélyt ítéletével pótolja. Felperes másodlagosan kéri, hogy a bíróság I. és II. rendű alpereseket egyetemlegesen kötelezze elmaradt ingatlanhasználati díj, az ingatlan leválasztásának várható építési költségének és a saját tulajdonát képező ingatlanban bekövetkező forgalmi értékcsökkentésnek a megtérítésére.

Alperesek felperes keresetét mind jogalapjában, mind összecszerűségében vitatták, ellenkérelmükben arra hivatkoztak, hogy felperes követelése elévült. A perben az első tárgyalás 2018. július 03-án volt, ahol a felek fenntartották a keresetben, ill. ellenkérelemben foglaltakat, ill. felperes határidőt kapott az alperesi ellenkérelmekre beadványt terjesszen elő. A következő tárgyalást 2018. szeptember 27. napjára tűzte ki a bíróság. A tárgyaláson felhívta a bíróság a felperest, hogy tulajdonjogi igényét pontosan terjessze elő. Felperes keresetét pontosította és 2018. november 29-ei tárgyaláson felperes azt fenntartotta. Alperesek a módosított kereset elutasítását kérték arra hivatkozással, hogy az I. r. alperessel szemben azért nincs helye a keresetnek, mert nincs a tulajdonában a vita tárgyát képező albetét, a II. r. alperes tekintetében semmilyen jogviszony nem áll fenn tulajdonjogi értelemben a felek között, a II. rendű alperes nem tekinthető semmilyen formában az I. rendű alperes jogutódjának. A 2019. január 23-án megtartott tárgyaláson a bíróság tanúként meghallgatta a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. részéről aláíró Fabriczki András volt vezérigazgatót és a megállapodást ellenjegyző dr. Eszik Imre ügyvédet. A bizonyítási eljárás a 2019. március 07. és április 25-i tárgyaláson folytatódott. Következő tárgyalási határnap: 2019. szeptember 5. A 2019. szeptember 5-ei tárgyaláson a felek között az általunk benyújtott elévülési kifogásról és érvénytelenségi kérdésről történt egyeztetés, illetve nyilatkozni kellett az ingatlan közösköltség megfizetése kapcsán. A következő tárgyalási nap 2019. október 29. napján volt, ahol a feleknek eddigi bizonyítási indítványaik fenntartásáról kellett nyilatkozni, valamint az ügyvédi költségekről, továbbá a közösköltség megfizetésére vonatkozóan fejtették ki nyilatkozataikat. Következő tárgyalási nap 2019. november 21. Meghallgatásra került tanúként a felperes édesanyja és nagynénje. Következő tárgyalási időpont: 2020. január 31. A 2020. január 31. napi tárgyaláson az új jogi képviselővel ismertették az

iratokat és kérte a Bíróság, hogy alperesi érdemi ellenkérelem ismételten kerüljön benyújtásra. Következő 2020. március 17. 2020. április 24. napján kelt végzésben a bíróság tájékoztatta feleket a tárgyalás berekesztésére és lehetőséget biztosított, hogy 30 napon belül még további nyilatkozatok megtételére van lehetőség. A Pesti Központi Kerületi Bíróság 2020. június 17. napján ítéletet hozott, melyben a felperes – Szász-Heszlényi Krisztina keresetét elutasította. Az ítélet jelenleg még nem jogerős. Szász-Heszlényi Krisztina fellebbezés nyújtott be, tárgyalás 2021. január 27. illetve 2021. február 15. napján Szász-Heszlényi Krisztina jogi képviselője peren kívül kíván egyezséget kötni. Felek között tárgyaláson kívül egyezség nem jött létre. Fellebbezési tárgyalás került kitűzésre 2021. április 14. napjára, azonban a tárgyalás elhalasztásra került és a bíróság tárgyaláson kívül hoz ítélet. 2021. április 14. napján hozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta. **Az ítélet jogerős.**

**7.4.** Farkas József Csaba felperes – Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. alperes ellen indított elbirtoklási per

- **Pertárgyérték: 8.000.000,- Ft**
- **I.fokú ügyszám: 1.P.88.576/2019**
- **fokon eljáró bíróság: PKKB**
- **eljáró ügyvéd: Répási, Pécsi és Fazekas Ügyvédi Társulás**

**Kereseti kérelem:** elbirtoklás és perköltség megfizetése

Farkas József Csaba 2019. október 18. napján keresetet nyújtott be, mely elbirtoklásra tekintettel kérte tulajdonjogának megállapítását és Társaságunknak **480.000,- Ft összegű perköltség megfizetésére kötelezését.**

**Peres eljárás jelenleg is folyamatban van.** Következő tárgyalási nap: 2021. január 20. napja. Januári tárgyalás berekesztésre került, ítélethirdetés 2021. február 19. Ítélethirdetés helyett újranyitotta az ügyet és felszólította felperest, hogy az új Pp. szerint nyújtson be keresetmódosítást, új tárgyalási nap 2021. április 09., mely elhalasztásra került. Felperes általi keresetmódosítás még nem érkezett meg. 2021. április 15. előkészítő irat került Társaságunk által benyújtásra, majd ezt követően 2021. április 19. napján ismét berekesztette a tárgyalást, ítéletet tárgyaláson kívül hoz a bíróság. **Ítélet még a mai napig nem érkezett meg.**

8. Az alábbiakban **a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. által indított büntetőeljárások, büntetőeljárásokkal összefüggő kártérítési eljárásokat** kívánjuk bemutatni, amelyekből a Zrt-nek esetleges pervesztesség esetén fizetési kötelezettsége, pernyertesség esetén bevétele származhat. A peres eljárások leírását az eljáró ügyvéd tájékoztatása és a rendelkezésünkre álló okiratok alapján készítettük.

9. Az alábbiakban **a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-nek 2013. 12. 31. napjáig tőketartalékában szereplő, továbbá a Zrt. tulajdonában álló ingatlanok bérleti/használati díjának meg nem fizetése kapcsán indított peres, fizetési meghagyás kibocsátása iránti és végrehajtási eljárásokat** kívánjuk bemutatni, amelyekből a Zrt.-nek esetleges pervesztesség esetén fizetési kötelezettsége, pernyertesség esetén bevétele származhat. A peres- és végrehajtási eljárások leírását az eljáró ügyvéd tájékoztatása és a rendelkezésünkre álló okiratok alapján készítettük.

**9.1. Sógor Tamás adóssal szembeni végrehajtási eljárás (Bp. VI., Jókai u. 20. pi.)**  
(2. sz. végrehajtási eljárás )

- **Végrehajtó neve: Némethyné dr. Erdősi Krisztina végrehajtó**
- **Végrehajtási szám: 246.V.757/09**
- **végrehajtási ügyérték: 709.778,- Ft tőke és járulékai**

▪ **Eljáró ügyvéd: dr. Gila Pál**

A 2005.07.01. és 2006.02.28. közötti időszak alatt felhalmozódott 709.778,- Ft használati díjtartozásra fizetési meghagyást nyújtottunk be, amely ellen az alperes ellentmondott így az eljárás perré alakult.

A bíróság kereseti kérelmünknek helyt adott. A PKKB 28.G.303.943/2007/8. számon hozott ítélete jogerőre emelkedett. A végrehajtási eljárás folyamatban van, a végrehajtó intézkedett a munkabérből való letiltás iránt. A végrehajtó személye megváltozott, a jelenlegi végrehajtó a fentiekben megjelölt Némethyné dr. Erdősi Krisztina. A végrehajtótól 2014. 10. 06., majd 2015. január 15. napján soron kívüli tájékoztatást kértünk, valamint kértük a kettő végrehajtási eljárás egyesítését, melyre választ nem kaptunk.

2015. március 18. napján ismételt tájékoztatást kértünk az ügy jelenlegi állásáról, melyre válasz határidőben nem érkezett, ezért végrehajtási kifogás került benyújtásra.

A végrehajtó 2015. 04. 24. napján írott átiratában tájékoztatást adott, hogy az adós Borsosberény belterület 526 hrsz. ingatlanon 2/20 tulajdoni hányaddal rendelkezik.

Kérte nyilatkozatunkat, hogy kérjük-e a végrehajtási jog bejegyzését. 2015. 06. 03.-án kelt levelünkben kértük az ingatlanra történő végrehajtási jog bejegyzését, ill. amennyiben a követelés más úton nem hajtható be, úgy annak értékesítését is. A végrehajtási jog bejegyzésével kapcsolatos igazgatási díjakat a végrehajtó kérésére az illetékes földhivatal részére elutaltuk. 2015. 10. 27. napján tájékoztatást kérő levelet küldünk Némethyné dr. Erdősi Krisztina végrehajtónak. A végrehajtó felhívására 2016. 02. 03.-án kértük az adós tulajdonát képező ingatlantulajdoni hányad árverésen történő értékesítését. A végrehajtó az adós tulajdonát képező ingatlantulajdoni hányadot árverésre tűzte. Az árverése sikeres volt, az árverési vevő adós tulajdoni hányadát 196.000,- Ft-ért szerezte meg. Az árverésből befolyó összegből szinte kizárólag a végrehajtással felmerülő költségek, munkadíj, költségátalány és készkiadás került kiegyenlítésre. A végrehajtó a 2016. 11. 05. napján kelt díjjegyzékkel tájékoztatta a végrehajtást kérőt, hogy a végrehajtás szünetel, tekintettel arra, hogy az adósnak nincs egyéb lefoglalható vagyona. 2020. november 02. napja óta a végrehajtási eljárás szünetel, tekintettel arra, hogy adósnak **nincs lefoglalható vagyona**.

**9.2. GOM Ker. és Vendéglátóipari Bt.-vel, ill. Tyütyünkov Plamen beltaggal szembeni végrehajtási eljárás (Bp. VI., Andrássy út 19. pi.) A beltaggal szemben folyó végrehajtás adatai:**

- **Végrehajtó neve: dr. Radics Csaba önálló bírósági végrehajtó**
- **Végrehajtási szám: 0223.V.3940/2013**
- **végrehajtási ügyérték: 1.306.764,-Ft tőke és járulékai**
- **Eljáró ügyvéd: dr. Gila Pál, dr. Kovács Ágnes jogtanácsos (2020-tól)**

**Az ügy leírása:** Bérleti díjhátralék és kiürítés iránt indított peres eljárásban PKKB 2004. 11. 16. napján hozott, majd 2004. 12. 15. napján jogerőre emelkedett ítéletében kötelezte a Bt.-t a helyiség kiürítésére és az elmaradt használati díj megfizetésére. Tekintettel arra, hogy az ítéletben foglaltaknak a Bt. nem tett eleget, végrehajtási eljárást indítottunk a kiürítés és a követelés behajtása iránt. 2006. 07. 18.-án a végrehajtó a helyiséget kiürítette.

Időközben ismételten felhalmozott tartozásra 2004. 06. 02. napján fizetési meghagyás került benyújtásra a Bt.-vel szemben, amely kibocsátásra került. A kibocsátott fizetési meghagyás iránt indított végrehajtási eljárás a korábbi követelésre folyó, fentiekben foglalt összezszerűség tekintetében folyó végrehajtási eljárással egyesítésre került. 2007. 01. 17.-én kelt jegyzőkönyvvel a végrehajtó tájékoztatta a végrehajtást kérőt, hogy a követelés behajthatatlan és javasolta a követelésnek a Bt. beltagjával szembeni érvényesítését.

Időközben, 2006-ban az eljáró jogi képviselő a Bt.-vel, ill. beltagjával szemben fizetési meghagyást nyújtott be, amely ellentmondás folytán perré alakult. A PKKB 2007. 10. 04. napján hozott ítéletében kötelezte alpereseket, hogy elmaradt használati díjat, annak késedelmi kamatát

és perköltséget fizessen meg felperesnek. Az ítélettel szemben alperesek fellebbezéssel éltek. A másodfokú eljárásban a Fővárosi Bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta és másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte alpereseket. A jogerős ítélet alapján az összecszerűség vonatkozásában végrehajtási eljárás indítottunk a Bt. és a Bt. beltagja ellen.

Időközben a Bt. végelszámolási alá került, így a kiürítésig fennálló teljes használati díjhátralékára hitelezői igényt nyújtottunk be 4,324.232,- Ft tőkére és 2007.05.03-ig fennálló 1,517.872,- Ft késedelmi kamatra. Továbbá 2007. augusztus 16. napján bejelentettük az illetékes cégbíróság felé, hogy a Bt.-nek tartozása van a Budapest VI. kerület Terézváros Önkormányzata felé és erre tekintettel kértük, hogy annak kiegyenlítéséig a céget végelszámolás útján ne engedje megszűnni.

A Bt. ismeretlen székhelye, a képviselőre jogosultak ismeretlen lakóhelye és tartózkodási helye miatt az illetékes cégbíróság 2010. 08. 30. napján felhívta a cég tagjait, hogy a törvényes működést állítsák helyre. Tekintettel arra, hogy ennek nem tettek eleget, a cégbíróság 2010. 12. 07.-án a Bt.-vel szemben megszüntetési eljárást indított. A cégbíróság 2011. 02. 15. napján törölte a céget, a végzés 2011. 08. 08. napján jogerőre emelkedett.

A fentiekben foglaltak miatt már csak a beltaggal szemben folyik a végrehajtási eljárás. A beltag jelenleg ismeretlen helyen tartózkodik, azonban a tulajdonában lefoglalható ingatlan van, ezért a végrehajtó árverést tűzött ki. A végrehajtó 2012. 02. 21. napján keltezett tájékoztatása szerint az adós tulajdonát képező Vértesboglár belterület 352/5. sz. ingatlan becsértékét 3 millió Ft-ban állapította meg. Hajkó Tamás helyettes végrehajtó megkeresésünkre, a tájékoztató levelében közölte, hogy Vértesboglár ingatlan vonatkozásában az eljárást felfüggesztette a Nemzeti Adó és Vámhivatal eljárásba történő bekapcsolódásának elbírálásáig. Marada és Társai Végrehajtó Irodától írásban tájékoztatást kértük a végrehajtás állásáról 2014. 03. 28. napján. A végrehajtási eljárás Marada és Társai Végrehajtó Irodától dr. Radics Csaba önálló bírósági végrehajtóhoz került, aki tájékoztatást adott, hogy 2014.06.17. napján a Vértesbogláron illetékes végrehajtót végrehajtási cselekmények foganatosítása végett megkereste. 2014. 12. 08., majd 2015. 03. 11. napján írásban tájékoztatást kértünk a végrehajtási eljárás jelenlegi állásáról, végrehajtási kifogás terhe mellett. Tájékoztatás hiányában, a rendelkezésre álló határidőn belül 2015. március 31. napján kifogást nyújtottunk be a végrehajtóval szemben.


Dr. Radics Csaba végrehajtó 2015. április 01. napján kézhez vett tájékoztatása szerint a megkeresett korábbi végrehajtótól (Marada és Társai Végrehajtó Iroda) választ nem kapott, ezért ismételt sürgetést adott ki részére.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 0101-III.Vh.3887/2009/6. sz. végzésében a végrehajtási kifogás elbírálását illetékességéből átette a Bicskei Járásbíróságra. A Bicskei Járásbíróság a végrehajtási kifogásunkat jogerősen elutasította. 2015. július 30. napján írt levelünkben kértük dr. Radics Csaba végrehajtó tájékoztatását a végrehajtási eljárás jelenlegi állásáról, tekintettel arra, hogy Farkas Tibor végrehajtó a végrehajtási cselekményt foganatosította és az azzal összefüggő fényképfelvételeket a végrehajtónak megküldte. 2015.08.27. napján érkezett levélben dr. Radics Csaba végrehajtótól tájékoztatást kaptunk, hogy az adós ingatlana tekintetében az eljárás a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. tv. értelmében szünetelt. Az eljárás a törvény hatályának megszűnését követően az ingatlan tekintetében folytatódott. A végrehajtó 2015. 11. 05.-én kelt átiratára nyilatkoztunk, hogy kérjük az adós tulajdonában álló ingatlan tekintetében a becsérték újbóli megállapítását. A végrehajtó az ingatlan becsértékét 4.000.000,- Ft-ban állapította meg. A PPKB a végrehajtást a 2016. 04. 12.-én hozott végzésével felfüggesztette az adós tulajdonát képező ingatlant terhelő jelzálogjog jogosultjának, a NAV-nak a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása engedélyezésének jogerős elbírálásáig. A PPKB 2016. 10. 10. napján hozott, 2016. 11. 15. napján jogerőre emelkedett végzésével megállapította, hogy a NAV jelzálogjog jogosult kielégítési joga a tárgybeli ingatlanra megnyílt és engedélyezte részére a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódást. A PPKB a 2016. 11. 28. napján hozott végzésével a végrehajtási eljárás felfüggesztését megszüntette. A PPKB 2016. 11. 28.-án hozott és 2017. 01. 08.-án jogerőre emelkedett végzésével a 2016. október 10. napján hozott 5. sorszámú végzését eljárási illeték viselése tárgyában kiegészítette. A végrehajtó árverést tűzött ki az adós tulajdonát képező Vértesboglár

belterület 352/5. sz. ingatlanra, azonban a végrehajtó 2018. 09. 25-én kelt jegyzőkönyve szerint az árverés sikertelen volt, vételi ajánlat nem érkezett. A végrehajtó újabb árverést tűzött ki, a vételi ajánlattétel időtartama 2018. 11. 22-től 2019. 01. 21-ig tart. A 2019. 01. 29-én kelt jegyzőkönyv szerint az árverés sikertelen volt, melyre tekintettel a végrehajtó folyamatos árverezés iránti hirdetményt tesz közzé. 2019. november 27. napján kelt levelünkben kértünk tájékoztatást. Végrehajtó **2020. február 20. napján kelt díjjegyzékében tájékoztatta Társaságunkat, hogy a követelés jelenleg behajthatatlan.**

Budapest, 2021. május 11.

Tisztelettel:  
  
dr. Kovács Ágnes  
Jogi és Igazgatási főosztályvezető



**Szntax 2008 Könyvvizsgáló Kft.**

Adószám: 14539042-3-13

Székhely: 2013 Pomáz, Honfoglalás utca 13.

Cégjegyzékszám: 13-09-124494

Könyvvizsgáló cég kamarai nyilvántartási száma: 002542

---

## **Könyvvizsgálói vélemény**

**a Terézváros Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. által  
Budapest Főváros VI. kerület  
Terézváros Önkormányzata részére készített  
2020. éves elszámolásáról**

**Budapest, 2021. május 12.**

## ÁLTALÁNOS RÉSZ

### A megbízás körülményei

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (továbbiakban Társaság) könyvvizsgálatához kapcsolódóan megbízást kaptam a Társaság és a tulajdonos, Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata (továbbiakban Önkormányzat) között érvényben lévő Közszolgáltatási szerződés, és Megbízási szerződés alapján negyedévente elkészítendő pénzügyi elszámolás helyességének felülvizsgálatára.

A pénzügyi elszámolás ellenőrzése folyamatos az elszámolás készítése során, könyvvizsgálói vélemény kiadására csak a Társaság és az Önkormányzat közötti, aláírással érvényesített egyeztetés után kerül sor.

### Vagyonkezelői kapcsolat

A jobb átláthatóság, továbbá a költséghatékonyság növelése érdekében a korábbi szerződéses struktúra változtatása megtörtént, 2013.01.01-től új „Közszolgáltatási szerződés”, „Megbízási szerződés”, „Haszonbérleti szerződés” szerint működik együtt az Önkormányzat és a Társaság.

### A kapcsolat fő elemei

- A Társaság eleget tesz az ingatlanvagyonra vonatkozó tulajdonosi és a bérbeadói kötelezettségeknek (karbantartás, felújítás, üzemeltetés, közös költség).
- A Társaság eljár az ingatlanvagyon jogvitás ügyeiben.
- A Társaság üzemelteti a kerületi térfigyelő rendszert.

### A kapcsolat elszámolásának fő elemei

- A vagyonhasznosítás bevételeit az Önkormányzat nevében számlázta a Társaság. A havi jelentésekben számot adott a befolyt bevételekről, a fizetendő ÁFA alapjáról és az általános forgalmi adó összegéről.
- Az ingatlanvagyon üzemeltetésével, karbantartásával, felújításával, elidegenítésével kapcsolatos kiadásokat a Társaság nevére számlázzák a szállítók. A beérkezett számlákkal megegyező összeget (mint kompenzációt) a közszolgáltatási szerződésnek megfelelően a Társaság továbbszámlázza az Önkormányzat felé.
- A Társaság a bérbeadói, hasznosítási tevékenységből befolyt pénzeszközöket elkülönítetten kezeli és havonta elszámol az Önkormányzattal.
- Az Önkormányzat a vonatkozó jogszabályok keretei között a parkolás üzemeltetését haszonbérleti jogviszonyban a társaságnak adta át. A szerződések értelmében a parkolás üzemeltetéséhez kapcsolódó 2011. április 17. és 2012. december 31. között keletkezett parkolási pótdíjazási eseményekből eredő



## Szntax 2008 Könyvvizsgáló Kft.

várható bevételek és ezek elérése érdekében felmerülő behajtási költségek az Önkormányzatot illetik, illetve terhelik.

- A térfigyelő rendszer üzemeltetési költségeire az átalánydíjas megbízás nyújt fedezetet, a fejlesztés költségei továbbszámlázásra kerülnek az önkormányzat felé.

### **Felelősségek**

A vagyon, a vagyenváltozás, valamint a vagyonhasznosításból eredő követelések és kötelezettségek előírás szerű nyilvántartásáért, a vagyonhasznosítás bevételeinek és kiadásainak szabályszerű elszámolásáért, a vagyonhasznosítással kapcsolatos ÁFA elszámolások helyességéért az államháztartási törvény, valamint az általános forgalmi adóról szóló törvény és a hatályos számviteli előírások értelmében az Önkormányzat a felelős.

A Társaság felelős az Önkormányzat vagyonkezelésre vonatkozó rendelkezéseinek – ezen belül a tevékenységre elfogadott költségvetési előirányzatok – betartásáért, valamint a szerződésben meghatározott, az önkormányzatokra vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő tartalmú és megfelelő módon vezetett nyilvántartások és az abból szolgáltatott adatok helyességéért, szabályszerű elszámolásáért.

### **A 2020. évi pénzügyi jelentésről általában**

A pénzügyi jelentések évközben és az év végén adnak számot a Közfeladat ellátási- és Megbízási szerződés alapján elvégzett feladatok teljesítéséről.

A pénzügyi jelentéseknek év elejétől halmozott értékeket kell tartalmazniuk.

A 2020. éves pénzügyi jelentés a kimutatások elkészítésével teljesül. A kimutatások tartalma és felépítése az Önkormányzat könyvviteli nyilvántartása változásával és a mindenkor beszámolási kötelezettségének megfelelően évente aktualizálásra kerül.

A 2020. éves pénzügyi jelentés részei:

- A Vagyonkezelő Zrt. 2020. évi gazdálkodásáról; Bevételi és kiadási előirányzat tervezetének teljesítése; Terv-tény eltérések alakulása (mellékletben). A kimutatás az ingatlankezelés, üzemeltetés és felújítási tevékenységére vonatkozólag tartalmaz adatokat.
- Összesítő hátralékokról és túlfizetésekről (mellékletben)
- Önkormányzatot megillető pótdíj követelésekhez kapcsolódó bevételek és kiadások

### **Nyilvántartási rendszer**

Az önkormányzattal kapcsolatos gazdasági események főkönyvi szintű nyilvántartása a Babylon program önkormányzati főkönyvi moduljában történik, amely modul

- az ingatlan kezelés, üzemeltetés és hasznosítás területéről
  - részben az Önkormányzat javára beszedett bevételek és az önkormányzat nevében teljesített kifizetések, kapcsolódó ÁFA nyilvántartására és elszámolására szolgál

## Szntax 2008 Könyvvizsgáló Kft.

- a parkolási rendszer a beszedett bevételek és kapcsolódó fizetendő ÁFA elszámolására szolgál

Változás történt a korábbi gyakorlathoz képest, amelynél ugyancsak a főkönyvi modul szolgált a Társaság nevére érkezett ingatlan karbantartási, felújítási és üzemeltetési szállítói állomány analitikájának vezetésére, egyben biztosította a Társaság beérkezett számláinak előzetes ÁFA-jához is az analitikát. 2013-tól a Társaság saját költségei között, munkaszámos nyilvántartással tartja nyilván ezeket az adatokat, majd közvetített szolgáltatásként a ráfordítások között kerülnek elszámolásra.

Az önkormányzati főkönyvi modult kiegészítő programok:

- Monolit: Lakás elidegenítés analitikus nyilvántartása
- Jurta: Bérleti és közüzemi díjak analitikus nyilvántartása
- Justitia: a közutakon kialakított fizető-parkolóhelyek parkolási díjai, pótdíjak és egyéb díjak beszedésének nyilvántartása

A főkönyvből és a nyilvántartó programokból listázott adatokból közvetlenül nem állíthatók elő az Önkormányzat számára is megfelelő pénzügyi jelentések (havi, negyedéves, féléves, éves). Az önkormányzati igények évközi módosulásai sem teszik lehetővé szoftver teljes körű alkalmazását. Ezért az adatok kézi feldolgozására is szükség van. A kézi kigyűjtések pontosak és áttekinthetőek, csak sajnos jelentős többletmunkát kívánnak és a hibalehetőség megnövekedésével ellenőrzésük is nehezebb.

Az elszámolási rendszer egyszerűbb lett a parkolási tevékenység tekintetében 2013.01.01-től, mivel az Önkormányzat a vonatkozó jogszabályok keretei között a parkolás üzemeltetését haszonbérleti jogviszonyban a Társaságnak adta át.

Ugyanakkor a parkolás üzemeltetési feladatok nyilvántartásának korábbi rendszerét követi, bár kisebb volumenben, a 2013. február 15-től Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata közötti együttműködési megállapodása kapcsán a Társaságra háruló feladatok elvégzése.

A könyvvizsgálat a Társaság 2020. éves pénzügyi jelentését, az időszak gazdasági eseményeinek elszámolását a nyilvántartási rendszer alapulvételével vizsgálta úgy, hogy a programokból nyert adatok feldolgozásának folyamatára ellenőrzési pontokat jelölt ki.

## KÖNYVVIZSGÁLÓI MEGÁLLAPÍTÁSOK

A 2013.01.01-től az Önkormányzat és a Társaság között hatályban lévő „Közszolgáltatási szerződés”, „Megbízási szerződés”, „Haszonbérleti szerződés”, valamint a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken történő parkolás üzemeltetési feladatainak ellátásához kapcsolódó „Feladat ellátási megállapodás” miatt a könyvvizsgálói megállapítások felépítése változtatásra került a következő módon:

### I. Önkormányzati megbízásból végzett tevékenység és ennek elszámolása

#### I.1. Közfeladatok ellátása

#### I.2. Önkormányzati megbízások teljesülése

##### I.2.1. A Társaság által realizált, Önkormányzatot megillető hasznosítási bevételek

##### I.2.2. Önkormányzatot megillető pótdíjbevételek és költségmegtérülések

### II. A Társaság saját tevékenységének véleményezése

#### II.1. Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken parkolás üzemeltetési feladatok ellátása

#### II.2. Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken történő parkolás üzemeltetési feladatainak ellátása

### I. Önkormányzati megbízásból végzett tevékenység és ennek elszámolása

#### I.1. Közfeladatok ellátása

A hatályos Közszolgáltatási Szerződés tartalma szerint, az eddigiekhez hasonlóan továbbra is alapfeladat maradt a megbízottként kezelt Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek, valamint intézmények üzemeltetése, karbantartása, állagmegóvása, az életveszély-elhárítási, hatósági kötelezési feladatok, kerületi kezelésű utak karbantartási feladatainak ellátása.

A Vagyonkezelő a közszolgáltatási kötelezettség teljesítése ellentételezéseként kompenzációra jogosult. A kompenzáció a közvetlen költségekre, továbbá a létszámarányos számítással megállapításra került közvetett költségekre nyújt fedezetet.

Közfeladat ellátás 2020. évi költsége nettó E Ft-ban			
	2020. évi terv	2020. évi tény	Tény a terv százalékában %
közvetlen személyi jellegű ráfordítások	136 978	120 605	88,05
egyéb közvetlen költség	2 775 000	1 177 993	42,45
felosztott közvetett költségből továbbterhelt rész	182 037	1 348 019	740,52
<b>összesen</b>	<b>3 094 015</b>	<b>2 646 617</b>	<b>85,54</b>

**Kiadások (ingatlan)**

Kiadási előirányzat módosítás után 2020. év	3.929.399 E Ft
Előirányzat teljesítés 2020.12.31	1.802.069 E Ft

Az éves jelentésben (1. melléklet) kimutatott 1.802.069 E Ft kiadás a Társaság saját főkönyvi nyilvántartási rendszere (munkaszámos nyilvántartás) által szolgáltatott, dokumentált adatokból került megállapításra és a megfelelő költségvetési soron feltüntetésre.

A 2020. éves kiadás az éves előirányzat 45,86 %-a.

**I.2.1. A Társaság által realizált, Önkormányzatot megillető hasznosítási bevételek**

Vizsgálatom során a rendelkezésemre álló információk alapján megállapításra került, hogy az alábbi adatok a beszámolóban, illetve mellékleteiben szereplő adatokkal megegyeznek.

A Társaság által realizált, Önkormányzatot megillető, ingatlan hasznosítási bevétel adatok, piac, csarnok nélkül E Ft-ban			
Bevételi jogcím	módosított 2020. évi költségvetési terv	2020. évi tény	Tény a terv százalékában %
Lakbér	135 000	133 746	99,07
Helyiségbér	470 000	465 104	98,96
Víz - csatorna - szemét- szállítás	59 000	58 980	99,97
Bérleti jog átadás, kompenzáció, rezsitámogatás	6 000	7 273	121,22
ÁFA	130 950	129 279	98,72
Egyéb (késedelmi kamat)	6 000	5 217	86,95
<b>MINDÖSSZESEN:</b>	<b>806 950</b>	<b>799 599</b>	<b>99,09</b>

<b>A Társaság által realizált, Önkormányzatot megillető piac, csarnok hasznosítási bevétel adatok E Ft-ban</b>			
<b>Bevételi jogcím</b>	<b>2020. évi költségvetési terv</b>	<b>2020. évi tény</b>	<b>Tény a terv százalékában %</b>
Piac, csarnok bérleti díj	47 000	34 294	72,97
Közüzemi díjak	11 000	11 632	105,75
ÁFA	15 660	10 834	69,18
<b>MINDÖSSZESEN:</b>	<b>73 660</b>	<b>56 760</b>	<b>77,06</b>

### **Bevételek (ingatlan)**

Bevételi (módosított) előirányzat 2020. év	880.610 E Ft
Előirányzat teljesítés 2020.12.31	856.360 E Ft

Az éves jelentésben (1. melléklet) kimutatott 856.360 E Ft 2020. évi bevétel az önkormányzati főkönyvi nyilvántartási rendszer és részprogramjai által szolgáltatott, dokumentált adatokból került megállapításra és a megfelelő költségvetési soron feltüntetésre.

A 2020. éves bevétel az éves előirányzat 97,25 %-a.

### **Követelések**

Az ingatlanvagyon változásából, hasznosításából eredő követeléseket az önkormányzati főkönyvi modul vevő analitikája és a modulhoz kapcsolódó részprogramok segítségével tartja nyilván a Társaság. A negyedévi jelentések keretében a követelésekről és a túlfizetésekről kell számot adni.

A 2020. éves összesítő hátralékokról és túlfizetésekről (mellékletben) az ingatlan üzemeltetésből és hasznosításból származó hátralékokat és túlfizetéseket mutatja be. Az Önkormányzattal egyeztetett leírás után kimutatott összesen 632.939 EFt követelés állomány az analitikus nyilvántartásokból beazonosítható, azokkal megegyező.

Bérlőkkel szembeni követelés	632.939 E Ft
<u>Vevőkkel szembeni követelés (parkolás nélkül)</u>	<u>5.745 E Ft</u>
Összes követelés	638.684 E Ft
Nyilvántartott túlfizetés	18.087 E Ft

### **Bérlőkkel szemben fennálló követelés**

A Jurta rendszerben vezetett követelések állományát jogcímenként csoportosított, időszaki bontású, összesített adatokkal készített listák és partnereknél előállított hátralékos listák igazolják. 2020. évben összességében 35.165 E Ft-tal emelkedett a követelés állomány, melynek egyik oka a vírushelyzet:

Szatax 2008 Könyvvizsgáló Kft.

Követelések- bérlőkkel szemben E Ft-ban	2019.12.31	2020.12.31	Változás
Piaci bérlők	67 853	69 183	1 330
Lakások lakbére	55 023	50 198	-4 825
Helyiségek lakbére	436 842	478 370	41 528
Fűtési díj és lakások, helyiségek közüzemi	38 056	35 188	-2 868
<b>Összesen</b>	<b>597 774</b>	<b>632 939</b>	<b>35 165</b>

**Lakás értékesítés hitel állománya**

Követelés	(E Ft)	
	2019.12.31	2020.12.31
Állomány összesen	161.704	139.238

A követelés állományát a Monolit rendszerben vezetett név szerinti analitika támasztja alá.

**Kötelezettség elszámolás (ingatlan)**

A Társaság és az Önkormányzat közötti elszámolás egyenlege 2020.12.31-én a következő képet mutatja E Ft-ban:

Önkormányzatot érintő bevételek és kiadások parkolás nélkül E Ft-ban							
Magnevezés	Terézvárosi Önkormányzat	Terézvárosi Vagyonkezelő	NYITÓ	NYITÓ rendezés	Pénzügyi teljesítés eltérése		
					Önkormányzat	Vagyonkezelő	Eltérés egyenlege "- " onk.-i köt. "+ " onk.-i köv.
<b>Közszolgálati szerződés</b>			-100 237	100 237			0
Eredeti előirányzat	4 102 119	4 102 119					
Módosított előirányzat	3 929 399	3 929 399					
Előirányzat teljesítés	1 885 029	1 885 029			-145 978		-145 978
<b>Közös költség</b>			-659	659			
Eredeti előirányzat	440 000	440 000					
Előirányzat teljesítés	440 000	440 000			-683		-683
<b>Megbízási szerződés</b>	424 120	424 120					
<b>Bevételek</b>			1 672	1 672			
Előirányzat	880 610	880 610					
Előirányzat teljesítés	856 360	856 360				5 732	5 732
egyéb bevétel	6 172	6 172				0	0
<b>Kiadások</b>			-18 200	18 200			
Előirányzat	316 613	316 613					
Előirányzat teljesítés	316 613	316 613			-26 384		-26 384
egyéb kiadás	10 096	10 096			-3 924		-3 924
2020.12.31.-i állapot szerint Önkormányzat kötelezettsége Vagyonkezelővel szemben:							<b>-171 237</b>

### I.2.2. Önkormányzatot megillető pótdíjbevételek és költségmegtérülések

Ezek a tételek a parkolás üzemeltetéséhez kapcsolódó 2011. április 17. és 2012. december 31. között keletkezett parkolási pótdíjazási eseményekből eredő várható bevételek és ezek elérése érdekében felmerülő behajtási költségeket jelentik.

Önkormányzatot megillető pótdíjbevételek és költségmegtérülések E Ft-ban			
Bevételi jogcím	2020. évi költségvetési terv	2020. évi tény	Tény a terv százalékában %
Pótdíj (tőkekövetelés)	2 000	999	49,95
Egyéb (behajtási költségek)	5 800	2 181	37,60
<b>MINDÖSSZESEN:</b>	<b>7 800</b>	<b>3 180</b>	<b>40,77</b>

## II. A Társaság saját tevékenységének véleményezése

### II.1. Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken parkolás üzemeltetési feladatok ellátása

A 2013.01.01-től érvényben lévő Haszonbérleti szerződés szerint a Társaság haszonbérleti díjat fizet az Önkormányzat részére. Ezáltal sokkal egyszerűbbé vált az elszámolás a parkolás tekintetében.

Vizsgálatom során a rendelkezésemre álló információk alapján megállapításra került, hogy az alábbi adatok a beszámolóban, illetve mellékleteiben szereplő adatokkal megegyeznek.

Az Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken a parkolás üzemeltetés bevétele,			
Megnevezés	2020. évi költségvetési terv	2020. évi tény	Tény a terv százalékában %
Bevételek	1 152 700	922 049	79,99
Céltartalék feloldás	0	0	-
Összes költség	1 152 700	859 820	74,59
<b>Eredmény</b>		<b>62 229</b>	

### II.2. Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken történő parkolás üzemeltetési feladatainak ellátása

A Társaság a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló VI. kerületi közterületeken történő parkolás üzemeltetési feladatainak ellátásához a 2013. február 16.-tól hatályos „Feladat ellátási megállapodás” alapján dolgozik.

## Szntax 2008 Könyvvizsgáló Kft.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló VI. kerületi közterületeken a parkolás üzemeltetés bevétele, költsége, eredménye E Ft-ban			
Megnevezés	2020. évi költségvetési terv	2020. évi tény	Tény a terv százalékában %
Bevételek (költségtérítés és észszerű nyereség)	143 507	113 614	79,17
Összes költség	130 586	106 918	81,88
<b>Eredmény (észszerű nyereség)</b>	<b>12 921</b>	<b>6 696</b>	<b>51,82</b>

### Pénzkészlet

Az Önkormányzat nevében beszedett bevételek elkülönített bankszámlákra folynak be. A rendszerben megjelenő készpénzmozgásokat elkülönített pénztárnyilvántartásban vezeti a Társaság.

Pénzkészlet 2020.12.31-én E Ft-ban:

Megnevezés	Parkolás	Ingyatlan elszámolás	Összesen
Pénztár	11	-	11
Bankszámlapénz	10	1 125	1 135
<b>Összesen</b>	<b>21</b>	<b>1 125</b>	<b>1 146</b>

A pénzeszközök állományát pénztárjelentések és bankszámlakivonatok igazolják.

### ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A megbízásból adódó kötelezettségemnek eleget tettem, a könyvvizsgálat eredménye alapján a következő megállapításokat teszem:

A Társaság a rábizott vagyonnal kapcsolatosan beszedett bevételeket, a felmerült kiadásokat, a fennálló hátralékokat a 2020. éves pénzügyi jelentésben az önkormányzati elszámolás könyvelési rendszerében kimutatott adatokkal megegyezően szerepeltette.

Az elszámolási körbe vont tételekből eredően a Társaságot terhelő, vagy illető, 2020.12.31-én fennálló eltérés a pénzügyi teljesítés hiányából adódik.

Budapest, 2021. május 12.

Szntax 2008 Könyvvizsgáló Kft.

Székhely: 2013 Pomáz, Honfoglalás u. 13.

Adószám: 14539042-2-13

UCB: 10918001-00000046-72070008

  
Szabó Endre

bejegyzett könyvvizsgáló  
kamarai tag könyvvizsgáló (006829)



## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

**A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (adószám: 12098336-2-42) társaság részvényeseinek**

### Vélemény

Elvégeztem a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. társaság („a Társaság”) 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.327.025 E Ft, az adózott eredmény 55.133 E Ft nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

### A vélemény alapja

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

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

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján az én felelősségem továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményem szerint a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásomra, így e tekintetben nincs jelenivalóm.

#### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

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

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

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

#### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

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

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a

következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

*Budapest, 2021. május 12.*

**Szntax 2008 Könyvvizsgáló Kft.**

Székhely: 2013 Pomáz, Honfoglalás útja 13.

CAdószám: 15301001-11-00000000

ÜCB: 10918001-00000000-00000000

*Könyvvizsgáló cég képviselőjének aláírása*

*Képviselőre jogosult neve:*

Szabó Endre Tibor

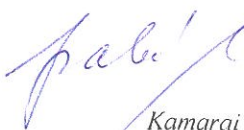
*Könyvvizsgáló cég neve:*

Szntax 2008 Könyvvizsgáló Kft

*Könyvvizsgáló cégszékhelye:*

2013 Pomáz, Honfoglalás útja 13.

*Nyilvántartási szám:* 002542



*Kamarai tag könyvvizsgáló aláírása*

*Kamarai tag könyvvizsgáló neve*

Szabó Endre Tibor

*Nyilvántartási szám:* 006829