

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

EVIN Nonprofit Zrt.

2024. évi egyszerűsített éves beszámolójához

Budapest, 2025. március 25.

EVIN Erzsébetváros P.H. 1.
Ingatlankezelési Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

ÁLTALÁNOS RÉSZ

A Társaság azonosító adatai:

| | |
|---|---|
| A Társaság neve: | EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangezkeleti Nonprofit Zrt. |
| A Társaság rövid neve: | EVIN Nonprofit Zrt. |
| Székhelye: | 1071 Budapest, Damjanich utca 12. |
| Telephelyei: | 1072 Budapest, Akácfa utca 6. fszt. 2-3. 1074 Budapest, Dohány utca 90. 1076 Budapest, Garay tér 20. 1077 Budapest, Wesselényi utca 57. fszt. 1-2. |
| Iroda és levelezési címe: | 1071 Budapest, Damjanich utca 12. |
| Az alapítás időpontja: | 1996.10.17 |
| A bejegyzés időpontja: | 1997.11.14 |
| Működési forma: | Zártkörűen Működő Részvénytársaság |
| A Társaság tagjai: | Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata |
| A Társaság fő tevékenysége: | 6832 '08 Ingatlankezelés |
| Cégjegyzékszám: | 01-10-043258 |
| Adószám: | 12194528-2-42 |
| A vállalkozás képviselőjére jogosult személy(ek) neve és lakhelye aki az éves beszámolót köteles aláírni: | Dr. Halmai Gyula, vezérigazgató 3519 Miskolc, Brassói u. 28. |
| A beszámoló összeállításáért felelős személy és azonosítója: | Baski Sándor, gazdasági vezérigazgató-helyettes 135780 |
| A beszámoló könyvvizsgálója és azonosítója: | Juhász Imre MKVK: 005046 |

I. Általános jellegű kiegészítések

1. Tulajdonosi kör összetétele:

| Tulajdonos | Arány | Jegyzett tőke összeg Ft) |
|---|-------------|--------------------------|
| Budapest VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata | 100% | 51 600 000 |
| Összesen: | 100% | 51 600 000 |

2. Cégjellemzők:

A cégvezetésben 2019. november 25. Alapítói döntés értelmében változásra került sor, a Társaságot továbbra is a vezérigazgató irányítja, cégvezető helyett azonban vezérigazgató-helyettes kinevezésére került sor.

A vezérigazgató önálló cégjegyzési jogosultsággal, a vezérigazgató-helyettes más, kijelölt munkavállalóval együtt cégjegyzési jogosultsággal rendelkezik.

A Társaságnál 3 tagú Felügyelő Bizottság működik.

3. Tevékenységi kör:

| | | |
|-----------------------------|----------|---|
| A Társaság fő tevékenysége: | 6832 '08 | Ingtatlankezelés; |
| | 6832 '25 | Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás; |
| További tevékenységi körök: | 4120 '08 | Lakó- és nem lakó épület építése; |
| | 5221 '08 | Szárzsföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás, parkolási szolgáltatás; |
| | 6420 '08 | Vagyonkezelés (holding); |
| | 6810 '08 | Saját tulajdonú ingatlan adásvétele; |
| | 6820 '08 | Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése; |
| | 6831 '08 | Ingtalanügynöki tevékenység; |
| | 7112 '08 | Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás; |
| | 7311 '08 | Reklámügynöki tevékenység; |
| | 8110 '08 | Építményüzemeltetés; |
| | 8299 '08 | Máshova nem sorolt, egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás; |

A Társaság Alapítója számára a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. számú törvény 13 § (1) 9. pontja határozza meg azokat az önkormányzati feladatokat, amit Budapest VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzata Vagyonrendeletében meghatározottak szerint az Önkormányzat által 100 %-ban tulajdonolt gazdasági társaságok feladatkörébe utal.

A Társaság feladatait az Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján az Alapítóval kötött, mindenkor hatályos Közzolgáltatási szerződésben rögzített feltételek szerint köteles végezni, bevételeit az abban rögzített keretrend szerint realizálja feladatellátási díj továbbá az egyéb kapcsolódó költségek továbbszámolása címén.

Az Önkormányzat Képviselőtestületének 114/2020. (II.28.) számú határozata alapján a Társaság látja el a kerület parkolás üzemeltetésével kapcsolatos közzolgáltatási feladatokat az Alapítóval 2020. június 10-én kötött Közzolgáltatási szerződés alapján. A parkolás üzemeltetéséért a Társaságot ún. ellentételezés illeti meg, amely mértéke nem haladhatja meg a közzolgáltatási kötelezettségek teljesítésével kapcsolatban felmerült költségek fedezéséhez szükséges mértéket, figyelembe véve a Társaság észszerű nyereségét. Az észszerű nyereség mértékét Felek az Európai Unió működéséről szóló szerződés 106. cikke (2) bekezdésének az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott egyes vállalkozások javára közzolgáltatás ellentételezése formában nyújtott állami támogatásra való alkalmazásáról szóló 2012/21/EU Bizottsági határozat (20) bekezdésének figyelembevételével határozzák meg.

A Társaság az Alapító megbízása alapján további feladatokat is köteles ellátni, mely feladatok és azok feltételei külön bonyolítói szerződésben kerülnek rögzítésre.

4. A vállalkozás számviteli politikája:

a.) *A beszámolóra vonatkozó előírások:*

| | |
|--|--|
| A beszámoló formája: | Egyszerűsített éves beszámoló Mérleg "A" |
| A mérleg és eredménykimutatás formája: | Eredménykimutatás "A" összköltség eljárással |
| A mérleg fordulónapja: | Tárgyév december 31. |
| A mérlegkészítés időpontja: | Tárgyévet követő év január 31. |

A Társaság számviteli politikájában 2023.12.01-jén módosította a mérlegkészítés időpontját, a korábbi „tárgyévet követő február 28.” időpontról a „tárgyévet követő év január 31. napja” időpontra. A változás oka az Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft-nek az EVIN Nonprofit Kft-be 2024. január 1-jén történő beolvadása, illetve a Számviteli tv. és az Átalakulási tv. azon rendelkezései indokolták, amely szerint a végleges vagyonmérleg- és vagyonleltárak Cégbíróságra történő benyújtásának határideje a beolvadást követő 90. nap. A mérlegkészítés időpontjának változása tárgyévi mérlegadatoknak az előző évi adatokkal történő összemérhetőségét nem befolyásolja. A Társaság a mérlegkészítés január 31. időpontján a jövőben nem tervez változtatni, mivel a mérlegkészítés időpontjának módosítása nem befolyásolja a Társaság pénzügyi-, vagyoni- és jövedelmezőségi helyzetéről, a beszámolóban bemutatott megbízható, valós képet.

b.) A számviteli politika meghatározó elemei:

Amortizáció politika:

Az immateriális javak értékelése-elszámolása:

A nyilvántartás alapja a beszerzési érték, az apport érték, ill. az előállítási költség.
Az értékcsökkenés elszámolási módja, terv szerinti, lineáris az alábbiak szerint:

| | |
|----------------------|-------|
| Software | 30,0% |
| Vagyoni értékű jogok | 16,6% |

A tárgyi eszközök értékelése-elszámolása:

A nyilvántartás alapja a beszerzési érték, az apport érték, ill. az előállítási költség.

Tartalma: számítástechnikai eszközök, gépek, berendezések, járművek, ingatlanok és befejezetlen beruházások.

Az értékcsökkenés elszámolási módja, terv szerinti, lineáris az alábbiak szerint:

| | |
|--|-------------------|
| 100 eFt beszerzési értékig | 100,0% |
| 100 eFt beszerzési érték felett | |
| - ingatlan | 2 %, 3% ,4% |
| - gép, berendezés, jármű | 14,5 %, 20 %, 33% |
| - számítástechnikai eszköz | 50,0% |

A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolási módja nem változott az előző évhez képest. Az értékcsökkenést a Társaság havonta számolja el.

Az egy összegben elszámolható kis értékű tárgyi eszközök értékének felső határa a számviteli törvény szerinti értékkel megegyező.

Készletek értékelése:

A Társaság folyamatos készletnyilvántartást nem vezet, év végi vásárolt készleteit tényleges beszerzési áron értékeli. 2024-ben a Társaságnál készletbeszerzés nem történt.

Értékvesztés elszámolása:

A Társaság a követelések értékelése során a vonatkozó törvény szerinti elveket alkalmazza, a beszámolási időszakban az elszámolás és értékelés módja nem változott.

Céltartalék képzés

A Társaság céltartalékot csak a számviteli törvény 41.§.-ában előírt fizetési kötelezettségekre képez.

c.) A számviteli politika változása, ennek okai és számszerű hatása a vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetre:

2019-től a Társaság számviteli politikája a mérlegbeszámoló formájára vonatkozó előírás tekintetében változott, ami 2019. évtől egyszerűsített éves beszámoló készítést határoz meg.

d.) Könyvvizsgálati kötelezettség:

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett a Tulajdonos hatályos Vagyonrendelete alapján.

A Társaság megválasztott könyvvizsgálója AUDITAX - 4J" Könyvvizsgáló, Adószakértő és Közgazdasági Tanácsadó Kft. (3529 Miskolc, Perczel Mór út 26. fszt. 3.), a könyvvizsgálatért felelős személy Juhász Imre, MKVK tagsági száma: 005046 (lakcíme: 1096 Budapest, Ernő utca 19. 3. em. 32.).

5. A vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzete:

a.) A Társaság eszközeinek összetétele

| M e g n e v e z é s | 2023.12.31 | | 2024.12.31 | | Változás összege ezer Ft | Index % |
|-----------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|--------------------------------|---------------|
| | Összeg | Megoszlás | Összeg | Megoszlás | | |
| | ezer Ft | % | ezer Ft | % | | |
| Befektetett eszközök | 87 748 | 5,75 | 134 968 | 8,35 | 47 220 | 153,8% |
| Készletek | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | - |
| Követelések | 189 254 | 12,41 | 250 983 | 15,54 | 61 729 | 132,6% |
| Pénzeszközök | 214 726 | 14,08 | 366 436 | 22,68 | 151 710 | 170,7% |
| Aktív időbeli elhatárolások | 1 033 670 | 67,76 | 863 147 | 53,43 | -170 523 | 83,5% |
| Eszközök összesen | 1 525 398 | 100,00 | 1 615 534 | 100,00 | 90 136 | 105,9% |

b.) A Társaság forrásainak összetétele

| M e g n e v e z é s | 2023.12.31 | | 2024.12.31 | | Változás összege ezer Ft | Index % |
|---------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|--------------------------------|---------------|
| | Összeg | Megoszlás | Összeg | Megoszlás | | |
| | ezer Ft | % | ezer Ft | % | | |
| Saját tőke | 265 775 | 17,42 | 369 633 | 22,88 | 103 858 | 139,1% |
| Céltartalékok | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | - |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | - |
| Rövid lejáratú kötelezettségek | 1 158 428 | 75,94 | 1 122 788 | 69,50 | -35 640 | 96,9% |
| Passzív időbeli elhatárolások | 101 195 | 6,63 | 123 113 | 7,62 | 21 918 | 121,7% |
| Források összesen | 1 525 398 | 100,00 | 1 615 534 | 100,00 | 90 136 | 105,9% |

c.) A saját tőke összetétele

| M e g n e v e z é s | 2023.12.31 | | 2024.12.31 | | Változás összege ezer Ft | Index % |
|-------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|--------------------------------|---------------|
| | Összeg | Megoszlás | Összeg | Megoszlás | | |
| | ezer Ft | % | ezer Ft | % | | |
| Jegyzett tőke | 51 600 | 19,41 | 51 600 | 13,96 | 0 | 100,0% |
| Jegyzett tőke be nem fizetett része | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | - |
| Tőketartalék | 50 000 | 18,81 | 31 400 | 8,49 | -18 600 | - |
| Eredmény tartalék | 74 247 | 27,94 | 188 637 | 51,04 | 114 390 | 254,1% |
| Lekötött tartalék | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | - |
| Értékelési tartalék | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | - |
| Adózott eredmény | 89 928 | 33,84 | 97 996 | 26,51 | 8 068 | 109,0% |
| Saját tőke összesen | 265 775 | 100,00 | 369 633 | 100,00 | 103 858 | 139,1% |

d.) Néhány fontosabb mutató alakulása

| M e g n e v e z é s | 2023.12.31 | 2024.12.31 | Index (%) |
|---|------------|------------|-----------|
| Tőkeerősség (Saját tőke Források) % | 17,4% | 22,9% | 5,0% |
| Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke Befektetett eszközök) % | 302,9% | 273,9% | -29,0% |
| Eladósodottság foka (Kötelezettség Források) % | 75,9% | 69,5% | -6,0% |
| Likviditási mutató I. (Forgóeszközök Rövidlej. kötelezettség) % | 34,9% | 55,0% | 20,0% |
| Árbevétel arányos üzleti eredmény (Üzleti eredmény (Nettó árbevétel - Egyéb bevétel) % | 2,6% | 2,3% | 0,0% |
| Tőkearányos adózott eredmény (Adózott eredmény Saját tőke) % | 33,8% | 26,5% | -7,0% |

e.) A letétbe helyezett egyszerűsített éves beszámoló megtekintése, másolatkészítés

Az egyszerűsített éves beszámoló megtekinthető a Társaság 1071 Budapest, Damjanich u. 12. szám alatt található székhelyén előzetes egyeztetés alapján. A beszámolóról másolat kérhető, melynek díja oldalanként 440 Ft + ÁFA.

II. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. Immateriális javak és tárgyi eszközök alakulása:

adatok: ezer Ft-ban

| Megnevezés | Bruttó érték | | | | |
|---|----------------|---------------|---------------|-----------|----------------|
| | Nyitó | Növekedés | Csökkenés | Átsorolás | Záró |
| Vagyoni értékű jogok | 460 | 7 818 | 0 | 0 | 8 278 |
| Szellemi termékek | 55 589 | 0 | 0 | 0 | 55 589 |
| Immateriális javak összesen | 56 049 | 7 818 | 0 | 0 | 63 867 |
| Ingatlanok | 11 150 | 0 | 0 | 0 | 11 150 |
| Üzemi (üzleti) gépek, berendezések | 17 591 | 57 079 | 0 | 0 | 74 670 |
| Számítástechnikai gépek, berendezések | 13 440 | 0 | 2 963 | 0 | 10 477 |
| Irodai, igazgatási berendezések | 40 222 | 10 044 | 1 512 | 0 | 48 754 |
| Egyéb berendezések | 11 469 | 1 336 | 928 | 0 | 11 877 |
| Befejezetlen beruházások | 600 | 0 | 0 | 0 | 600 |
| Tárgyi eszközök összesen | 94 472 | 68 459 | 5 403 | 0 | 157 528 |
| Tartós részesedés kapcs. vállalkozásban | 21 600 | 0 | 21 600 | 0 | 0 |
| Befektetett pénzügyi eszközök | 21 600 | 0 | 21 600 | 0 | 0 |
| Halasztott adókövetelés | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Befektetett eszközök: | 172 121 | 76 277 | 27 003 | 0 | 221 395 |

| Megnevezés | Értékcsökkenés | | | | |
|---|----------------|--------------|--------------|-----------|---------------|
| | Nyitó | Növekedés | Csökkenés | Átsorolás | Záró |
| Vagyoni értékű jogok | 460 | 2 455 | 0 | 0 | 2 915 |
| Szellemi termékek | 15 601 | 0 | 0 | 0 | 15 601 |
| Immateriális javak összesen | 16 061 | 2 455 | 0 | 0 | 18 516 |
| Ingatlanok | 11 150 | 0 | 0 | 0 | 11 150 |
| Üzemi (üzleti) gépek, berendezések | 1 367 | 138 | 0 | 0 | 1 505 |
| Számítástechnikai gépek, berendezések | 13 440 | 0 | 2 963 | 0 | 10 477 |
| Irodai, igazgatási berendezések | 32 315 | 4 864 | 1 512 | 0 | 35 667 |
| Egyéb berendezések | 10 040 | 0 | 928 | 0 | 9 112 |
| Befejezetlen beruházások | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tárgyi eszközök összesen | 68 312 | 5 002 | 5 403 | 0 | 67 911 |
| Tartós részesedés kapcs. vállalkozásban | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Befektetett pénzügyi eszközök | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Halasztott adókövetelés | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Befektetett eszközök: | 84 373 | 7 457 | 5 403 | 0 | 86 427 |

| Megnevezés | Nettó érték | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|-----------|----------------|
| | Nyitó | Növekedés | Csökkenés | Átsorolás | Záró |
| Vagyoni értékű jogok | 0 | 5 363 | 0 | 0 | 5 363 |
| Szellemi termékek | 39 988 | 0 | 0 | 0 | 39 988 |
| Immateriális javak összesen | 39 988 | 5 363 | 0 | 0 | 45 351 |
| Ingatlanok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Üzemi (üzleti) gépek, berendezések | 16 224 | 56 941 | 0 | 0 | 73 165 |
| Számítástechnikai gépek, berendezések | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Irodai, igazgatási berendezések | 7 907 | 5 180 | 0 | 0 | 13 087 |
| Egyéb berendezések | 1 429 | 1 336 | 0 | 0 | 2 765 |
| Befejezetlen beruházások | 600 | 0 | 0 | 0 | 600 |
| Tárgyi eszközök összesen | 26 160 | 63 457 | 0 | 0 | 89 617 |
| Tartós részesedés kapcs. vállalkozásban | 21 600 | 0 | 21 600 | 0 | 0 |
| Befektetett pénzügyi eszközök | 21 600 | 0 | 21 600 | 0 | 0 |
| Halasztott adókövetelés | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Befektetett eszközök: | 87 748 | 68 820 | 21 600 | 0 | 134 968 |

Az immateriális javak és tárgyi eszközök állománya analitikus nyilvántartással egyező.

A beszámolási időszakban az immateriális javak és tárgyi eszközök beszerzése (76.277 eFt) jelentős részben az az energiaközösség létrehozása és működtetése (INNOV-2052-15/PALY-2020) projekt keretében megvalósult, Klauzál téri elektromos autótöltő és energiátároló üzembehelyezéséből származik 56.840 eFt értékben. További 7.818 eFt SAP Productivity licenc és SQL Server licencek vásárlásából, illetve 11.619 eFt különböző számítástechnikai eszközök (laptopok, szerver, monitorok), valamint irodabútorok, telefonok és egyéb berendezések (pl. klímaberendezés) beszerzéséből származott.

Az 5.403 eFt összegű tárgyi eszköz csökkenés a korábbi években nullára leírt könyvszerinti értéken nyilvántartott, már működésképtelen, illetve elavult, használaton kívüli tárgyi eszközök évközi selejtezésével függ össze.

A Társaság nem él a halasztott adó számításnak a számviteli törvény által biztosított lehetőségével.

A Társaságnak nincs a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszköze.

A Társaságnak nincs lízingbe vett eszköze. A tárgyi eszközök finanszírozása saját forrásból történt.

Állománya analitikus nyilvántartásokkal egyező, leltárral alátámasztott.

2. Befektetések változása:

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata a 602/2020. (VIII.25.) számú KT határozatában az Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft-ben meglévő törzstőkéjéből és szavazati jogából 100%-ot megtestesítő, 3.000 eFt-os üzletrészt, 21.600 eFt cégértéken az EVIN Nonprofit Zrt-be apportálta. A Társaság az apportot a kapcsolt vállalkozásban meglévő tartós részesedések között mutatja ki. A Fővárosi Törvényszék cégbírósága a tagok adataiban történt változást, az Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft. esetében, 2020.09.09-én bejegyezte.

Az Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft. neve 2023.07.04-én Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft-re változott. A Válozást a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2023.07.08-án a Cg.01-09-279584/83 számú végzésébe bejegyezte.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete a 293/2023. (IX.20.) számú KT határozatában döntött az Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. jogutódlással történő megszűnéséről oly módon, hogy az Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. beolvad az EVIN Nonprofit Zrt-be és a továbbiakban a jogutód cégformájának megfelelően zártkörűnkén működő részvénytársaságként működik tovább. A Képviselő-testület a vagyonmérleg- és vagyonleltár tervezetek fordulónapjaként, a 2023.07.31. napot határozta meg.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata a 320/2023. (X.18.) számú KT határozatában elfogadta az EVIN Nonprofit Zrt. és az Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. átalakulási tervét, valamint az átalakulási (egyesülési) terv mellékletét képező, az Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft., mint beolvadó társaság és az EVIN Nonprofit Zrt., mint átvevő társaság és az átalakulással létrejövő EVIN Nonprofit Zrt. 2023.07.01-i fordulónapra vonatkozó vagyonmérleg- és vagyonleltár tervezeteit, valamint az egyesülési szerződést. A Képviselő-testület jóváhagyta az átalakulási tervben az átalakulás (beolvadás) napjaként meghatározott 2023.12.31-i dátumot.

Az átalakulást (beolvadást) a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2023.12.29-én a Cg.01-10-043258/299 számú végzésében bejegyezte. A változás időpontja: 2024.01.01

Az Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. beolvadását követően az EVIN Nonprofit Zrt. a befektetések között 21.600 eFt cégértéken kimutatott, 100%-ot megtestesítő, 3.000 eFt-os üzletrészt 2024. január 1. napján kivezette oly módon, hogy a 3.000 eFt névértéket a Társaság jegyzett tőkéjével, míg 18.600 eFt különbözetet a tőketartalékkal szemben könyvelte.

3. Készletek összetétele:

| M e g n e v e z é s | 2023.12.31 | 2024.12.31 | Változás | Index |
|--------------------------|------------|------------|----------|----------|
| | ezer Ft | ezer Ft | összege | % |
| Készletek értéke: | 0 | 0 | 0 | - |
| ebből vásárolt termék | 0 | 0 | 0 | - |

A Társaságnál 2024-ben - hasonlóan az előző évhez - készletbeszerzésre nem került sor.

Készletekre vonatkozó értékvesztés elszámolására nem került sor.

Egyéb készlettel a Társaság nem rendelkezik.

4. Követelések összetétele:

| M e g n e v e z é s | 2023.12.31 | 2024.12.31 | Változás összege | Index |
|--|----------------|----------------|---------------------|--------------|
| | ezer Ft | ezer Ft | ezer Ft | % |
| Követelések összesen: | 189 254 | 250 983 | 61 729 | 24,6% |
| <i>ebből vevői követelések</i> | <i>61 003</i> | <i>125 453</i> | <i>64 450</i> | <i>51,4%</i> |
| 1. Határidőn belüli vevők | 61 003 | 124 797 | 63 794 | - |
| 2. Határidőn túli vevők | 0 | 998 | 656 | - |
| - ebből 30 napon belüli | 0 | 358 | 358 | - |
| - ebből 30 napon túl lejárt | 0 | 25 | 25 | - |
| - ebből 60 napon túl lejárt | 0 | 50 | 50 | - |
| - ebből 90 napon túl lejárt | 0 | 50 | 50 | - |
| - ebből 180 napon túl lejárt | 0 | 345 | 345 | - |
| - ebből 365 napon túl lejárt | 0 | 170 | 170 | - |
| 3. Belföldi követelés értékvesztése | 0 | -342 | -342 | - |
| <i>ebből egyéb követelések</i> | <i>128 251</i> | <i>125 530</i> | <i>-2 721</i> | <i>-2,2%</i> |
| 1. Adó és adójellegű követelés | 21 034 | 42 970 | 21 936 | 51,0% |
| 2. Szállítóknak adott előleg | 81 352 | 66 099 | -15 253 | - |
| 3. Dolgozóknak adott előleg | 117 | 279 | 162 | 58,1% |
| 4. Dolgozóval szembeni egyéb követelés | 0 | 1 790 | 1 790 | |
| 4. Letét | 450 | 450 | 0 | 0,0% |
| 5. Táppénz elszámolási számla | 2 253 | 1 574 | -679 | - |
| 6. Közmű elszámolás miatti Tartozik egyenlegű szállító | 22 902 | 11 995 | -10 907 | - |
| 7. Egyéb követelés | 143 | 373 | 230 | 61,7% |

A fizetési határidőn túl lejárt vevőkövetelések minden esetben a társasházkezelésből származó, harmadik féllel szemben fennálló követelésekről van szó. A 180-365 nap között lejárt követelésére 50%, míg az éven túli követelések esetében 100% értékvesztés elszámolására került sor.

Az egyéb követelések között kimutatott követelések nagyrészt bonyolítói szerződések keretében a szállítóknak fizetett előlegekből (66.099 eFt), a 2024/12. havi ÁFA bevallásból származó követelésből (42.876 eFt), közműszolgáltatói jóváírásokkal összefüggő követelésekből (11.995 eFt), valamint az EVIN Nonprofit Zrt. által, mint társadalombiztosítási kifizetőhelyként előre kifizetett táppénz követelésből és dolgozókkal szembeni követelésekből származnak.

A vevőkre elszámolt értékvesztés alakulása:

| Megnevezés | Összege (eFt) |
|--|------------------|
| 2024.01.01. nyitó értékvesztés | 0 |
| 2024. évi kivezetés behajthatatlan köv. | 0 |
| 2024. évi kivezetés követelés visszairás | 0 |
| 2024. évi képzés | 342 |
| 2024.12.31. záró értékvesztés | 342 |

A 360 napon túl lejárt behajthatatlannak minősített vevői követelésekre, a Számviteli Politikában foglaltak alapján a korábbi években elszámolt 100 % értékvesztés kivezetésre került. A követelések és az elszámolt értékesítés kivezetésének tárgyévi eredményhatása nulla.

A Társaságnak 2024.12.31. fordulónapon lejárt vevőkövetelése nem volt.
Egyéb követeléshez kapcsolódó értékvesztés elszámolására nem került sor.
Állománya analitikus nyilvántartással alátámasztott.

5. Értékpapírok:

A Társaság nem rendelkezik értékpapírokkal.

6. Pénzeszközök összetétele:

| M e g n e v e z é s | 2023.12.31 | 2024.12.31 | Változás | Index |
|--|----------------|----------------|--------------------|---------------|
| | ezer Ft | ezer Ft | összege ezer Ft | % |
| Összes pénzeszköz: | 214 726 | 366 436 | 151 710 | 170,7% |
| ebből készpénz | 1 066 | 1 411 | 345 | 132,4% |
| ebből bankszámlaegyenleg | 8 686 | 30 702 | 22 016 | 353,5% |
| ebből lekötött betét (7 napos) | 150 820 | 300 000 | 149 180 | - |
| ebből elkülönített bankszámlák egyenlege | 54 154 | 34 323 | -19 831 | 63,4% |

Tartalma: Házipénztár, bankszámlák

Értékelése-elszámolása: A nyilvántartás alapja a könyvszerinti érték.

7. Aktív időbeli elhatárolások :

| M e g n e v e z é s | 2023.12.31 | 2024.12.31 | Változás | Index |
|-------------------------------------|------------------|----------------|--------------------|--------------|
| | ezer Ft | ezer Ft | összege ezer Ft | % |
| Aktív időbeli elhatárolások: | 1 033 670 | 863 147 | -170 523 | 83,5% |
| ebből bevételek aktív elhatárolása | 1 013 412 | 842 889 | -170 523 | 83,2% |
| ebből költségek aktív elhatárolása | 20 258 | 20 258 | 0 | 100,0% |

A bevételek aktív időbeli elhatárolása soron az ingatlangazdálkodási , a parkolás-üzemeltetési, valamint az önkormányzati ingatlanok felújításához kapcsolódó, ún. bonyolítói szerződés alapján járó, a mérleg fordulónapjáig még nem számlázott bevételek kerülnek kimutatásra. A szerződésekkel összefüggő költségek, minden esetben utólagos elszámolással érvényesíthetők (utófinanszírozás) ennek okán jelentős összegű a mérleg fordulónapja után kibocsátásra kerülő, de a beszámolási időszakot illető vevőszámlák összege. Az előző évhez képest történt csökkenés oka, hogy az előző évvel ellentétben több bonyolítói szerződés a mérleg fordulónapjáig lezárásra és elszámolásra került. Az elhatárolások év végi állománya jelentős részben az Önkormányzattal kötött ingatlanfelújítási (bonyolítói) szerződésekre (416.680 eFt), valamint az ingatlangazdálkodási közszolgáltatási tevékenység 2024/IV. negyedévi költségeinek a mérleg fordulónapját követő elszámolására (348.905 eFt) vezethető vissza. 40.836 eFt a parkolás-üzemeltetési tevékenység 2024/12. havi elszámolásával, 26.4901 eFt a futó bonyolítói projektekhez kapcsolódó, tovább számlázandó szakértői díjakkal, 6.845 eFt a 2024/12. havi táresházi közös képvisellel összefüggő szolgáltatásokkal, illetve 3.133 eFt a mérleg fordulónapján lekötött betétek után időarányosan járó kamatbevételekkel függ össze.

Az elhatárolt költségek teljes egészében az energiaközösség létrehozása és működtetése (INNOV-2052-15/PALY-2020) kapcsán 2021-2023-ban felmerült költségeket tartalmazzák. Az eredetileg 2023-ban befejeződő projekt határideje 2024. december 31. napjáig meghosszabbításra került.

Az aktív időbeli elhatárolások állománya analitikus nyilvántartással alátámasztott.

8. Saját tőke változása:

| Megnevezés | Nyitó | Növekedés | Csökkenés | Záró |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Saját tőke | 265 775 | 234 807 | 111 528 | 389 055 |
| Jegyzett tőke | 51 600 | 3 000 | 3 000 | 51 600 |
| Jegyzett, de be nem fizetett tőke | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tőketartalék | 50 000 | 0 | 18 600 | 31 400 |
| Eredménytartalék | 74 247 | 114 389 | 0 | 188 637 |
| Lekötött tartalék | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Értékelési tartalék | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Adózott eredmény | 89 928 | 117 418 | 89 928 | 117 418 |

A Társaság jegyzett tőkéjéből nyitó összegéből 30.000 eFt pénzbeli hozzájárulás, 21.600 eFt pedig apport, miután Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata a 602/2020. (VIII.25.) számú KT határozatában az Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft-ben meglévő törzstőkéjéből és szavazati jogából 100%-ot megtestesítő, 3.000 eFt-os üzletrészt, 21.600 eFt cégértéken az EVIN Nonprofit Zrt-be apportálta. Az apport értékével a Társaság jegyzett tőke megemelése került.

Az Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. beolvadását követően az EVIN Nonprofit Zrt. a befektetések között 21.600 eFt cégértéken kimutatott, 100%-ot megtestesítő, 3.000 eFt-os üzletrészt 2024. január 1. napján kivezette oly módon, hogy a 3.000 eFt névértéket a Társaság jegyzett tőkéjével szemben könyvelte. A beolvadással egyidőben a Társaság jegyzett tőkéje a beolvadó Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. 3.000 eFt összegű jegyzett tőkéjével megemelkedett, így az EVIN Nonprofit Zrt. jegyzett tőkéje nem változott, azaz a nyitó és a záró érték megegyezik.

A tőketartalék nyitó értéke - amely teljes egészében a tulajdonos 839/2020. (XI.18.) határozata alapján 2020-ban elengedésre került 60.000 eFt tagi kölcsönből származik oly módon, hogy abból 50.000 eFt összeg a tőketartalékba került átvezetésre - a beolvadást követően kivezetett részesedés piaci értékének (21.600 eFt) és névértékének (3.000 eFt) különbözetével csökkent.

A Társaság eredménytartalékának változása egyrészt az EVIN Nonprofit Zrt 2023. évi adózott eredményének az eredménytartalékba történő átvezetéséből (89.928 eFt), valamint a beolvadó Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. eredménytartalékának (20.649 eFt) és 2023. évi adózott eredményének (3.813 eFt) összevezetéséből származik. Így a Társaság eredménytartalékának záró állománya 188.637 eFt.

| Átalakulás miatti saját tőke változás | Átalakuló EVIN Nonprofit Zrt. | Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. | Konzolidálás, összevezetés | Létrejövő EVIN Nonprofit Zrt. |
|---------------------------------------|-------------------------------|---|----------------------------|-------------------------------|
| Saját tőke | 265 775 | 27 462 | 72 141 | 271 637 |
| Jegyzett tőke | 51 600 | 3 000 | -3 000 | 51 600 |
| Jegyzett, de be nem fizetett tőke | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tőketartalék | 50 000 | 0 | -18 600 | 31 400 |
| Eredménytartalék | 74 247 | 20 649 | 93 741 | 188 637 |
| Lekötött tartalék | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Értékelési tartalék | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Adózott eredmény | 89 928 | 3 813 | 0 | * |

* A 2024. évi adózott eredmény nélkül

9. Kötelezettségek összetétele:

a.) *Hosszúlejáratú kötelezettségek összetétele*

| M e g n e v e z é s | 2023.12.31 | 2024.12.31 | Változás összege | Index |
|---|------------|------------|---------------------|----------|
| | ezer Ft | ezer Ft | ezer Ft | % |
| Kötelezettségek könyv szerinti értéke: | 0 | 0 | 0 | - |
| Egyéb hosszúlejáratú kötelezettség | 0 | 0 | 0 | - |

A Társaság 5 évnél hosszabb idejű kötelezettséggel nem rendelkezik.

Értékelése-elszámolása: A nyilvántartás alapja a könyv szerinti érték.

b.) *Rövidlejáratú kötelezettségek összetétele*

| M e g n e v e z é s | 2023.12.31 | 2024.12.31 | Változás összege | Index |
|---|------------------|------------------|---------------------|--------------|
| | ezer Ft | ezer Ft | ezer Ft | % |
| Kötelezettségek könyv szerinti értéke: | 1 158 428 | 1 122 788 | -35 640 | 96,9% |
| ebből szállítói tartozás | 41 488 | 144 293 | 102 805 | 347,8% |
| ebből előlegek (Önkormányzat) | 973 955 | 805 111 | -168 844 | 82,7% |
| ebből adó és adójellegű tartozások | 61 210 | 78 971 | 17 761 | 129,0% |
| ebből dolgozók felé fennálló tartozás | 48 682 | 56 108 | 7 426 | 115,3% |
| ebből közbeszerzési-, jótállási-, ajánlati biztosíték | 32 932 | 37 594 | 4 662 | 114,2% |
| ebből egyéb kötelezettség | 161 | 711 | 550 | - |

A rövidlejáratú kötelezettségek az előző évhez képest kis mértékben csökkentek, ami elsősorban az Önkormányzattól az előző évhez képest kevesebb előleg lehívására vezethető vissza. Az év végi nyitott előlegek összegéből az ingatlanfelújítási (bonyolítói) szerződésekkel összefüggő állománya 508.949 eFt, míg az ingatlangazdálkodási tevékenység finanszírozására lehívott összegek 296.162 eFt-ot tettek ki. A bonyolítói szerződések esetében az 50 mFt feletti projektek: Csányi u. 4. épületfelújítás - 148.240 eFt; Király u. 25-27-29. épület felújítás - 131.909 eFt; Klauzál tér 7. homlokzatfelújítás - 74.726 eFt; Csányi utca 8. épületfelújítás - 62.684 eFt. Az ingatlanfelújításra felvett előlegekkel történő elszámolás határideje a bonyolítói szerződésekben foglalt, eltérő határidőkhöz kötött. Az ingatlangazdálkodási közszolgáltatási szerződés alapján az év közben felvett előleg(ek) elszámolásának, valamint az Éves közszolgáltatási jelentés elkészítésének és az Önkormányzat részére történő megküldésének a határideje a tárgyévet követő év március 31. napja.

2024. évben a szállítók felé fennálló tartozások a Társaság forgalmának és tevékenységének bővülésével párhuzamosan emelkedtek. A fordulónapon fennálló szállítói tartozások teljes összege a mérlegkészítésig megfizetésre került. A Társaságnak lejárt szállítói kötelezettsége nincs.

Az 76.706 eFt adófizetési kötelezettség jelentős részben a 2023/12 havi munkabérrel összefüggő (SZJA, Szócho, bérek után fizetendő járulék) tartozásaiból (63.730 eFt), míg a fennmaradó rész **2025. évi ÁFA kötelezettség (2.265 eFt)**, társasági adó (4.149 eFt), iparüzési adó (6.121 eFt), rehabilitációs hozzájárulás (1.082 eFt) és innovációs hozzájárulási kötelezettségekből (1.564 eFt) származik.

A dolgozók felé fennálló tartozás a 2024. december havi - 2025. januárban utalt - munkabértartozásokat tartalmazza.

Értékelése-elszámolása: A nyilvántartás alapja a könyvszerinti érték.

Állománya analitikus nyilvántartással alátámasztott.

10. Passzív időbeli elhatárolások:

| M e g n e v e z é s | 2023.12.31 | 2024.12.31 | Változás összege | Index |
|--|----------------|----------------|---------------------|---------------|
| | ezer Ft | ezer Ft | ezer Ft | % |
| Passzív időbeli elhatárolások | 101 195 | 123 113 | 21 918 | 121,7% |
| ebből bevételek elhatárolása | 0 | 0 | 0 | - |
| ebből költségek, ráfordítások passzív elhatárolása | 1 950 | 1 950 | 0 | 100,0% |
| ebből halasztott bevételek | 99 245 | 121 163 | 21 918 | 122,1% |

A költségelhatárolások összegét a 2024. évi beszámoló könyvvizsgálati díját tartalmazza.

A halasztott bevételek elhatárolása részben az energiaközösség létrehozása és működtetése (INNOV-2052-15/PALY-2020) kapcsán 2021/2022-ben befolyt támogatás összegét (54.015 eFt), valamint a tulajdonos Önkormányzat Képviselő-testületének 164/2023. (V.17.) számú határozata alapján, az önkormányzattól térítés nélkül átvett immateriális javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értékének a tárgyévben elszámolt amortizációval csökkentett értékét (45.230 eFt) tartalmazza.

Állománya analitikus nyilvántartással alátámasztott.

III. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1. Az árbevétel alakulása:

| M e g n e v e z é s | 2023. év | 2024. év | Változás összege | Index |
|--|------------------|------------------|---------------------|---------------|
| | ezer Ft | ezer Ft | ezer Ft | % |
| Árbevétel | 3 035 169 | 4 042 665 | 1 007 496 | 133,2% |
| ebből közvetített szolgáltatások bevétele | 2 887 940 | 3 826 582 | 938 642 | 132,5% |
| ebből jutalék bevétel | 19 401 | 40 119 | 20 718 | 206,8% |
| ebből észszerű nyereség bevétele | 114 377 | 92 294 | -22 083 | 80,7% |
| ebből közös képviseleti tevékenység bevétele | 0 | 79 483 | 79 483 | - |
| ebből egyéb árbevétel | 13 451 | 4 187 | -9 264 | 31,1% |

A Társaság realizált árbevételének 97,89 %-a, azaz 3.931.157 eFt a Tulajdonos Önkormányzattól, míg a fennmaradó rész (84.567 eFt) közös-képviseleti tevékenységből, egyéb szolgáltatásból és nem önkormányzati közmű elszámolásból származik.

Az Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. 2025. január 1. napján történő beolvadásával az előző évi árbevételhez képest "új" tevékenységként a tárgyévi bevételek között megjelent a külsős (nem önkormányzati tulajdonú) társasházak részére végzett közös képviselői tevékenységből és könyvelésből származó bevétel 79.483 eFt mértékben.

a). *A jutalék bevételek összetétele:*

| M e g n e v e z é s | 2023. év | 2024. év | Változás összege | Index |
|---|---------------|---------------|---------------------|---------------|
| | ezer Ft | ezer Ft | ezer Ft | % |
| Jutalék bevétel | 19 401 | 40 119 | 20 718 | 206,8% |
| ebből ingatlan elidegenítési jutalék bevétel | 0 | 0 | 0 | - |
| ebből bonyolítói szerződések jutalék bevétele | 19 401 | 40 119 | 20 718 | 206,8% |

A Társaság ingatlangazdálkodási feladatellátási szerződése 2019.11.28-án módosításra került oly módon, hogy abból 2019.12.01-től kivezetésre (törlésre) került a korábbi ingatlanhasznosítási és elidegenítési jutalék. A bonyolítói jutalékból származó bevétel tárgyévi növekedése e a bonyolítói szerződések volumenének 2024. évi további jelentős növekedésére vezethető vissza. A 2022. évi 340.836 eFt értékű ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos bonyolítói kiszámlázással szemben, 2023-ban 733.756 eFt, míg 2024-ben már 1.494.044 eFt értékű bonyolítói szerződés került elszámolásra a Társaság és a tulajdonos önkormányzat között, a VII. kerületben végzett ingatlanfelújításokkal és beruházásokkal összefüggésben.

b). *Észszerű nyereségből származó bevétel:*

Az Önkormányzat Képviselőtestületének 114/2020. (II.28.) számú határozata alapján, 2020. június 10-től a Társaság látja el a kerület parkolás üzemeltetésével kapcsolatos közszolgáltatási feladatokat. A parkolás üzemeltetéséért a Társaságot ellentételezés illeti meg ún. észszerű nyereségét formájában. Az észszerű nyereség mértékét a Felek az Európai Unió működéséről szóló szerződés 106. cikke (2) bekezdésének az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott egyes vállalkozások javára közszolgáltatás ellentételezése formában nyújtott állami támogatásra való alkalmazásáról szóló 2012/21/EU Bizottsági határozat (20) bekezdésének figyelembevételével határozzák meg (MNB által közzétett SWAP kamatláb + 100 bázispont), amelynek mértéke a 2021. évi 2,5%-ról 2022-ben először 4,8%-ra, majd 2023-ban - a gazdasági helyzet romlásával jelentősen megemelkedett kamatlábak miatt - 11,55%-ra nőtt, majd 2024-ben 8,29%-ra csökkent.

Értékelése-elszámolása: A nyilvántartás alapja a könyvszerinti érték.
Állománya analitikus nyilvántartással igazolt.

c). **A közvetített szolgáltatások bevételeinek összetétele:**

| M e g n e v e z é s | 2023. év | 2024. év | Változás összege | Index |
|---|------------------|------------------|---------------------|---------------|
| | ezer Ft | ezer Ft | ezer Ft | % |
| Közvetített szolgáltatások bevétele | 2 887 940 | 3 826 582 | 938 642 | 132,5% |
| ebből közvetített szolgáltatás ingatlangazdálkodás | 1 003 372 | 1 020 413 | 17 041 | 101,7% |
| ebből közvetített szolgáltatás közmű bevétel | 146 274 | 165 205 | 18 931 | 112,9% |
| ebből közvetített szolgáltatás parkolás üzemeltetés | 1 004 538 | 1 120 429 | 115 891 | 111,5% |
| ebből közvetített bonyolítói szerződések (ingatlan) | 733 756 | 1 520 535 | 786 779 | 207,2% |

A Társaság árbevétele a tevékenységét lefedő három fő területről (ingatlangazdálkodási feladatellátás, parkolás-üzemeltetési közszolgáltatás, illetve egyéb bonyolítói tevékenység) realizálódik. Az árbevétele ugyanakkor nem a klasszikus gazdasági társaságokra jellemző vállalkozási bevétel, hanem teljes egészében az egyes területeken felmerülő költségek (anyagköltség, igénybe vett szolgáltatás, alvállalkozói teljesítések, személyi jellegű kifizetések) továbbszámlázásából áll össze.

Az ingatlangazdálkodással összefüggő szolgáltatások előző évi jelentős növekedését (23,4%) követően - amely részben az inflációs áremelkedésekre (2022-ben 14,5%, 2023-ban 17,6%), részben pedig az előregedett és lelakott ingatlanállomány növekvő üzemeltetési és karbantartási igényére vezethető vissza - az előző évhez képest történő változás csupán 1,7%-os növekedést mutat, azonban a 2022. évi szinthez képest továbbra is jelentős.

A közvetített szolgáltatásokon belül a parkolás üzemeltetésből származó 2024. évi bevételek nagyobb mértékű (11,5%) növekedésének oka, hogy a korábbi évekhez hasonlóan az illegális parkolások és a korábban tapasztalt alacsony pótdíjbefizetési hajlandóság miatt (15 napon belüli pótdíjat csak 23,92% fizeti be, ami 15 napon túl 32,89%-ra nő) 2024-ben tovább fokoztuk a behajtással összefüggő tevékenységünket.

2024-ben a Társaság bonyolítói tevékenységből származó bevétele az előző év viszonylatában több mint a duplájára nőtt. a Társaság és a tulajdonos önkormányzat között 23 db nagyobb (10 mFt-ot meghaladó) és mintegy 27 db kisebb (10 mFt alatti) értékű bonyolító szerződés került megkötésre és elszámolásra 1.520.535 eFt értékben, amely szerződések átlaga meghaladta az előző évi bonyolítói szerződések értékét.

A tárgyévben számlázott, jelentősebb bonyolítói szerződések: Király utca 25-27-29. épület felújítás - 327.166 eFt; Csányi utca 4. épület felújítás - 243.415 eFt; Kisdiófa utca 8. és 12. homlokzat felújítás - 140.527 eFt; Csányi utca 8. épület felújítás - 122.372 eFt; 11 db lakóingatlan felújítása - 103.081 eFt; 9 db lakóingatlan felújítása - 92.783 eFt; Csányi utca 10. épület felújítás - 58.540 eFt; Dob utca 14. részleges felújítás és Csányi utca 10. vízszigetelés 54.382 eFt; Király utca 49. épület felújítása - 30.500 eFt; Csányi utca 10. zöldudvar kialakítása - 28.290 eFt; Nefelejcs utca 12. és Péterfy utca 43. részleges felújítása - 27.723 eFt; Kisdiófa utca 8. és 12. talajvíz elleni szigetelés - 24.748 eFt; Bóbita óvoda udvarfelújítás - 27.302 eFt; Damjanich utca 12. - energetikai felújítás - 23.308 eFt; Kertész utca 32. helyiség felújítás - 20.999 eFt.

2. **Aktívált saját teljesítmények érték elszámolás nem volt.**

3. **Egyéb bevételek:**

| M e g n e v e z é s | 2023. év | 2024. év | Változás összege | Index |
|--|--------------|--------------|---------------------|---------------|
| | ezer Ft | ezer Ft | ezer Ft | % |
| Egyéb bevételek | 5 244 | 9 306 | 4 062 | 177,5% |
| ebből tárgyi eszköz értékesítés bevétele | 572 | 0 | -572 | - |
| ebből kapott kötbér, késedelmi kamat | 347 | 698 | 351 | 201,2% |
| ebből visszaírt értékvesztés bevétele | 6 | 0 | -6 | - |
| ebből TB kifizetőhely költségterítése | 206 | 232 | 26 | - |
| ebből különféle egyéb bevételek | 4 113 | 8 376 | 4 263 | 203,6% |

2024-ben tárgyi eszközök értékesítés nem történt.

A különféle egyéb bevételek között került elszámolásra a tulajdonos Önkormányzat Képviselő-testületének 164/2023. (V.17.) számú határozata alapján, az önkormányzattól térítés nélkül átvett immateriális javak és tárgyi eszközök, halasztott bevételként elszámolt könyv szerinti értékéből (47.153 eFt) a Számviteli törvény alapján előírt, 2023-ban elszámolt amortizáció összegével egyezően feloldott, a tárgyévre jutó bevétel (4.082 eFt), egy korábbi munkavállalóval kötött kártérítési megállapodásból származó bevétel (2.490 eFt), valamint egyéb 100 eFt alatti tételek. (Pl. apákat megillető távolléti díj térítés, bíróság által jóváhagyott perköltségből származó bevétel stb.)

Értékelése-elszámolása: A nyilvántartás alapja a könyvszerinti érték.

Állománya analitikus nyilvántartással igazolt.

4. Anyagjellegű ráfordítás:

| M e g n e v e z é s | 2023. év | 2024. év | Változás | Index |
|---|------------------|------------------|--------------------|---------------|
| | ezer Ft | ezer Ft | összege ezer Ft | % |
| Összes anyagjellegű ráfordítás: | 1 940 885 | 2 691 223 | 750 338 | 138,7% |
| Anyagköltség | 41 866 | 30 555 | -11 311 | 73,0% |
| ebből energia költség (víz, gáz, csatorna, áram) | 19 561 | 18 875 | -686 | 96,49% |
| ebből karbantartási anyag | 8 051 | 4 020 | -4 031 | 49,93% |
| ebből irodaszer költség | 3 877 | 2 420 | -1 457 | 62,42% |
| ebből munkaruha | 8 165 | 731 | -7 434 | 8,95% |
| ebből védőital | 782 | 1 720 | 938 | 219,95% |
| ebből egyéb anyag | 1 430 | 2 789 | 1 359 | 195,03% |
| Igénybe vett szolgáltatások | 147 670 | 198 418 | 50 748 | 134,4% |
| ebből bérleti díj | 33 312 | 41 369 | 8 057 | 124,2% |
| ebből karbantartás, takarítás, személyszállítás díja | 7 748 | 16 719 | 8 971 | 215,8% |
| ebből postai szolgáltatás díja | 34 131 | 41 886 | 7 755 | 122,7% |
| ebből szakértői díjak | 18 153 | 18 632 | 479 | 102,6% |
| ebből számviteli szolgáltatások | 10 340 | 9 863 | -477 | 95,4% |
| ebből jogi és ügyvédi díjak | 15 788 | 25 543 | 9 755 | 161,8% |
| ebből telefon, internet szolgáltatás | 7 083 | 11 893 | 4 810 | 167,9% |
| ebből hirdetés, reklám, oktatás, továbbképzés | 8 014 | 12 152 | 4 138 | 151,6% |
| ebből portaszolgálat, távfelügyelet | 6 919 | 7 119 | 200 | 102,9% |
| ebből egyéb igénybe vett szolgáltatás | 6 182 | 13 242 | 7 060 | 214,2% |
| Egyéb szolgáltatások | 14 209 | 18 092 | 3 883 | 127,3% |
| ebből hatósági-, igazgatási díjak, illetékek | 3 850 | 4 738 | 888 | 123,1% |
| ebből bankköltség | 8 439 | 11 454 | 3 015 | 135,7% |
| ebből biztosítás | 1 920 | 1 900 | -20 | 99,0% |
| Eladott áruk beszerzési értéke | 0 | 0 | 0 | - |
| Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 1 737 140 | 2 444 158 | 707 018 | 140,7% |
| Anyagköltség | 39 318 | 28 672 | -10 646 | 72,9% |
| Igénybe vett szolgáltatások | 553 485 | 657 989 | 104 504 | 118,9% |
| Egyéb szolgáltatások | 23 924 | 26 836 | 2 912 | 112,2% |
| ebből hatósági díjak, illetékek | 6 126 | 9 518 | 3 392 | 155,4% |
| ebből bankköltség és biztosítás | 17 798 | 17 318 | -480 | 97,3% |
| Közvetített szolgáltatás Önkormányzati KÖZMŰ | 89 843 | 86 898 | -2 945 | 96,7% |
| Alvállalkozók - Bonyolítói szerződések keretében | 1 030 570 | 1 643 763 | 613 193 | 159,5% |

Az anyagjellegű ráfordítások három fő csoportba sorolhatóak: az EVIN működésével közvetlenül összefüggő költségek és szolgáltatások; az egyes tevékenységek ellátáshoz igénybe vett szolgáltatások; valamint a bonyolítói szerződések keretében igénybe vett alvállalkozói teljesítések. 2021-től a Társaság változtatott azon a korábbi elszámolási gyakorlatán, hogy az EVIN működésével összefüggő közvetlen költségeket is az eladott (közvetített) szolgáltatások között mutatta ki, bár ezeket a költségeket is a tulajdonos önkormányzat ugyanúgy megtéríti a Társaság számára, mint a tevékenysége ellátásához más szállítóktól, vagy alvállalkozóktól igénybe vett szolgáltatásokat.

A közvetített szolgáltatások növekedése (707.018 eFt) jelentős részben az előző évhez hasonlóan bővülő, nagyobb volumenű bonyolítói szerződésekhez igénybe vett alvállalkozói teljesítések növekedésére vezethető vissza (613.193 eFt). Szintén növekedtek az igénybe vett szolgáltatások értéke (104.504 eFt), amelyek főleg a parkolással összefüggő kintlévőségek behajtása érdekében igénybe vett ügyvédi, végrehajtói szolgáltatások növekedésével, valamint a felszólítások postai költségeinek a növekedésével magyarázható.

5. Személyi jellegű kiadások:

| M e g n e v e z é s | 2023. év | 2024. év | Változás | Index |
|---|----------------|------------------|--------------------|---------------|
| | ezer Ft | ezer Ft | összege ezer Ft | % |
| Alkalmazotti bér | 754 509 | 940 732 | 186 223 | 124,7% |
| Betegszabadság | 7 845 | 8 846 | 1 001 | 112,8% |
| Tiszteletdíj | 4 680 | 9 461 | 4 781 | 202,2% |
| Megbízási díj | 22 438 | 38 120 | 15 682 | 169,9% |
| Összes bér: | 789 472 | 997 159 | 207 687 | 126,3% |
| Egyéb juttatások (SZÉP kártya) | 54 606 | 49 529 | -5 077 | 90,7% |
| Reprezentáció | 7 828 | 12 812 | 4 984 | 163,7% |
| Munkába járás költségei, bérletértékesítés | 7 847 | 8 937 | 1 090 | 113,9% |
| Egyéb személyi jellegű juttatások | 10 575 | 11 712 | 1 137 | 110,8% |
| Személyi jell. egyéb kifizetések: | 80 856 | 82 990 | 2 134 | 102,6% |
| Bérfelrakások | 105 346 | 131 951 | 26 605 | 125,3% |
| Személyi jellegű kifizetések összesen: | 975 674 | 1 212 100 | 236 426 | 124,2% |

| | | | | |
|--|------------|------------|-----------|---------------|
| Átlagos statisztikai létszám (fő) | 107 | 117 | 10 | 109,3% |
|--|------------|------------|-----------|---------------|

A személyi jellegű kifizetések meghatározó eleme a bérköltség, melynek 24,5%-os növekedése részben a dolgozói létszám 2024. évi bővülésére, valamint a 2024. januári 10%-os, valamint az átszervezésekkel összefüggő évközi, eseti béremelésekre vezethető vissza.

A személyi jellegű egyéb kifizetések kisebb növekedésének oka, hogy a létszám bővülésével ellentétben az egyéb juttatások nem emelkedtek jelentősen, illetve az előző évhez képest kevesebb SZÉP kártya juttatás került kifizetésre.

A Bérfelrakások összegének 25,3%-os növekedése egyenesen arányos a bérköltségek és személyi jellegű egyéb kifizetések növekedésével.

6. Értécsökkenés alakulása:

| M e g n e v e z é s | 2023. év | 2024. év | Változás | Index |
|------------------------------------|---------------|--------------|--------------------|---------------|
| | ezer Ft | ezer Ft | összege ezer Ft | % |
| Értécsökkenés | 11 835 | 7 457 | -4 378 | 63,01% |
| ebből tervszerinti értécsökkenés | 10 290 | 5 119 | -5 171 | 49,75% |
| ebből azonnali értécsökkenés (KTE) | 1 545 | 2 338 | 793 | 151,33% |

Az előző évben elszámolt amortizációhoz képest jelentősen csökkent a tárgyévi amortizáció összege, a bázisévhez viszonyítva kevesebb új eszközbeszerzés, valamint a korábban már nullára leírt eszközök állományának növekedése miatt.

7. Egyéb ráfordítások alakulása:

| Megnevezés | 2023. év | 2024. év | Változás összege | Index |
|--|---------------|---------------|---------------------|----------------|
| | ezer Ft | ezer Ft | ezer Ft | % |
| Egyéb ráfordítások | 33 404 | 46 414 | 13 010 | 138,95% |
| ebből tárgyeszköz selejtezés kivezetése | 96 | 0 | -96 | - |
| ebből fizetett kamat, kártérítés | 2 464 | 8 041 | 5 577 | 326,34% |
| ebből késedelmi pótlék és önellenőrzési pótlék | 102 | 71 | -31 | 69,61% |
| ebből értékvesztés | 0 | 342 | 342 | - |
| ebből adók, illetékek | 28 891 | 36 063 | 7 172 | 124,82% |
| ebből egyéb különféle ráfordítás | 1 851 | 1 897 | 46 | 102,49% |

Az egyéb ráfordítások meghatározó elemei az iparüzési adókötelezettség (31.359 eFt), valamint az innovációs járulék (4.704 eFt).

8. Pénzügyi műveletek bevételei:

| Megnevezés | 2023. év | 2024. év | Változás összege | Index |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------------|----------|
| | ezer Ft | ezer Ft | ezer Ft | % |
| Pénzügyi műveletek bevételei | 16 632 | 13 068 | -3 564 | - |
| Befektetett pénzügyi eszközök kamatai | 16 632 | 13 068 | -3 564 | - |

A pénzügyi műveletek bevételei teljes egészében a K&H Banknál lekötött rövidlejáratú (7 napos), a Társaság folyamatos Cash-flow tervezése mellett lekötött betétek után realizált kamatbevételeket tartalmaznak.

9. Nyereséget terhelő adók:

| Megnevezés | 2023. év | 2024. év | Változás összege | Index |
|--------------------------------|--------------|--------------|---------------------|----------------|
| | ezer Ft | ezer Ft | ezer Ft | % |
| Nyereséget terhelő adók | 5 319 | 9 849 | 4 530 | 185,17% |
| ebből Társasági adó | 5 319 | 9 849 | 4 530 | 185,17% |

A TAO törvény 6.§ (11) bekezdése alapján megtett kiegészítő nyilatkozat szerint a Társaság mentesül jövedelem minimum adó megfizetésétől.

IV. Társasági adóalap módosító tényezők és eredmény

1. Adóalap módosító tényezők:

| | |
|--|----------------|
| Adózás előtti eredmény: | 107 845 |
| | |
| Növelő tételek | 9 044 |
| Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés | 7 457 |
| Elszámolt értékvesztés | 342 |
| Hitelezési veszteség | 0 |
| Adóbírság, késedelmi pótlék | 1 245 |
| Egyéb adóalap növelő tétel | 0 |
| | |
| Csökkentő tételek | 7 457 |
| Társasági adó tv. szerinti értékcsökkenés | 7 457 |
| Előző évek elhatárolt vesztesége | 0 |
| Követelésre az adóévben visszaírt értékvesztés | 0 |
| | |
| Társasági adó alap: | 109 432 |

A tárgyévi társasági adó kiszámítás során adóalap csökkentő tételként, a korábbi évek elhatárolt veszteségéből nulla eFt került felhasználásra, mivel a Társaság a Tao. tv. szerinti elhatárolt, a korábbi években a veszteséges működés miatt felhalmozott, korrigált adózás előtti eredményét (-91.528 eFt veszteség) 2023.12.31-ig teljes egészében felhasználta.

2. A nyereség forrása:

A Társaság tárgyévi nyeresége (97.996 eFt) jelentős részben a közszolgáltatási (parkolási) szerződés alapján járó észszerű nyereségre (92.294 eFt), illetve az ingatlanbonyolítói szerződések után járó jutalékra (40.119 eFt), valamint a hétnapos lekötött betétekből származó kamatbevételre (13.068 eFt) vezethető vissza. A Társaság nyereségét csökkenti a tulajdonos Önkormányzat által el nem ismert, ezért meg nem térített költségek, amelyek jellemzően a munkavállalóknak kifizetett jutalmak és azok járulékai, valamint a közműszolgáltatóknak fizetett kötbérek.

V. Tájékoztató rész

1. Részesedési viszonyban álló vállalkozásokkal folytatott tranzakciók:

A Társaság nem rendelkezik:

- Tartósan adott kölcsönrel kapcsolott vállalkozásban,
- Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban,
- Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban.

A Társaságnak nincs követelése:

- Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben,
- Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben,
- Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben.

A Társaság bevételeinek közel 98 %-a az Önkormányzattól, az Alapítótól származik. Ezen túlmenően az előző évhez képest 2024. év során a más önkormányzati érdekeltségekbe tartozó Társaságokkal kapcsolatban továbbszámlázott közvetített szolgáltatásokból származó árbevétel mellett, az Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. beolvadásával megjelent a külsős (nem önkormányzati) társasházaknak végzett közös-képviselési tevékenységből származó bevétel.

2. Egyéb kötelezettségvállalások:

A Társaságnak nincs semmilyen a környezet védelmével, vagy környezetszennyezéssel kapcsolatos kötelezettsége és az általa végzett tevékenységi kör miatt ilyen nem is várható.

A Társaság veszélyes hulladékot nem kezel, ezzel kapcsolatos kötelezettsége nincs.

Vállalt garanciák, kezességek, jelzálogok, egyéb mérlegen kívüli kötelezettségek nincsenek. 5 éven túl lejáró egyéb jogok, kötelezettségek nincsenek.

3. Ügyvezetésre és Felügyelő Bizottságra vonatkozó információk:

A Társaság ügyvezetését vezérigazgató és vezérigazgató-helyettes látja el, továbbá háromtagú Felügyelő Bizottság támogatja a vezetés szakmai munkáját.

Az ügyvezetés és a felügyelő bizottság díjazása az alábbiak szerint alakult (adatok eFt-ban):

| Megnevezés | 2023. év | 2024. év | Változás | Index |
|---------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| | | | ezer Ft | % |
| Ügyvezetés | 31 010 | 34 514 | 3 504 | 111,30% |
| Felügyelő Bizottság | 4 680 | 5 512 | 832 | 117,78% |
| Összesen: | 35 690 | 40 026 | 4 336 | 112,15% |

A vezérigazgató az ügyvezetés feladatait 2020.06.01-től megbízási jogviszonyban látja el, míg a vezérigazgató-helyettes a tevékenységét munkaviszony keretében végzi. A 2024. évi költségek emelkedésének az oka egyrészt a 2024. évi béremelés, másrészt a tulajdonos Önkormányzat Képviselő-testületének 234/2024. (X.22.) számú határozata, amely szerint a Tulajdonos a vezérigazgató havi bruttó megbízási díját 2024. november 1. napjától úgy módosította, hogy annak összege a kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) 7,4-szeresének megfelelő összeg. Ezzel együtt a Tulajdonos a vezérigazgató - korábban 2024. december 31. napjáig, határozott időre fennálló - megbízási díját úgy módosította, hogy az 2024. november 1. napjától, határozatlan időre szóló megbízási jogviszonyban kerül ellátásra.

A felügyelőbizottság tagjainak megállapított havi tiszteletdíja a 235/2024. (X.22.) számú Képviselő-testületi határozat szerint 2024. november 1. napjától az FB elnöke esetében havi bruttó 350 eFt-ra, míg az FB tagok esetében havi bruttó 260 eFt-ra növekedett.

A Társaság vezető tisztségviselői és a Felügyelő Bizottság tagjai részére előleg és kölcsön folyósítására nem került sor, a nevükben vállalt garanciák nem voltak.

A Felügyelő Bizottság megbízása a 235/2024. (X.22.) számú Képviselő-testületi határozat szerint 2024. november 1. napjától határozatlan időre szól.

A Társaságnál Igazgatóság nem működik.

4. A megválasztott könyvvizsgálóra vonatkozó információk:

A Társaság megválasztott könyvvizsgálója AUDITAX - 4J" Könyvvizsgáló, Adószakértő és Közgazdasági Tanácsadó Kft. megbízása a 2025.05.31-ig szól, az éves megbízási díjának összege nettó 1.950 eFt.

A megválasztott a könyvvizsgáló a beszámolási időszakban egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat nem végzett Társaságunknak, ilyen jogcímen díjazásban nem részesült.

5. Egyéb információk:

Felmértük és áttekintettük a háborúra, a fegyveres konfliktusra, a járványra, az energiaárakra és egyéb körülményekre vonatkozó kockázatokat, de 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, valamint a beszámoló fordulónapját követő 12 hónapot átölelő gazdasági év 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.