M É R L E G "A" 2022

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-042862

Időszak: 2022.01.01 - 2022.12.31

KSH-szám: 12055708-6832-114-01

ESZKÖZÖK		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
A.	**Befektetett eszközök**	**48.098**		**45.825**
I.	**Immateriális javak**	**1.437**		**1.206**
3.	Vagyoni értékű jogok	1.437		1.206
II.	**Tárgyi eszközök**	**46.661**		**44.619**
1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	14.277		13.001
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	31.597		31.618
6.	Beruházásokra adott előlegek	787		
III.	**Befektetett pénzügyi eszközök**	**0**		**0**
B.	**Forgóeszközök**	**379.918**		**348.362**
I.	**Készletek**	**0**		**973**
1.	Anyagok			973
II.	**Követelések**	**107.639**		**49.602**
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	101.706		43.339
6.	Egyéb követelések	5.933		6.263
III.	**Értékpapírok**	**0**		**0**
IV.	**Pénzeszközök**	**272.279**		**297.787**
1.	Pénztár, csekkek	116		228
2.	Bankbetétek	272.163		297.559
C.	**Aktív időbeli elhatárolások**	**3.475**		**5.631**
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	83		767
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3.392		4.864
	E S Z K Ö Z Ö K Ö S S Z E S E N	**431.491**		**399.818**

M É R L E G "A" 2022

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-042862

Időszak: 2022.01.01 - 2022.12.31

KSH-szám: 12055708-6832-114-01

FORRÁSOK		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
D.	**Saját tőke**	310.785		316.477
I.	**Jegyzett tőke**	171.500		171.500
II.	**Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)**	0		0
III.	**Tőketartalék**	111.539		111.539
IV.	**Eredménytartalék**	16.870		27.746
V.	**Lekötött tartalék**	0		0
VI.	**Értékelési tartalék**	0		0
VII.	**Adózott eredmény**	10.876		5.692
E.	**Céltartalékok**	0		0
F.	**Kötelezettségek**	100.469		67.501
I.	**Hátrasorolt kötelezettségek**	0		0
II.	**Hosszú lejáratú kötelezettségek**	0		0
III.	**Rövid lejáratú kötelezettségek**	100.469		67.501
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	29.696		13.244
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	70.773		54.257
G.	**Passzív időbeli elhatárolások**	20.237		15.840
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	20.085		15.828
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	152		12
	F O R R Á S O K Ö S S Z E S E N	431.491		399.818

BUDAPEST, 2023.05.11.

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. 1051 Bp., V. ker. Nádor u. 36. OTP Rt.: 11786001-20097086 Adósz.: 12055708-2-41

cégszerű aláírás

EREDMÉNYKIMUTATÁS 2022

Összköltség

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-042862

Időszak: 2022.01.01 - 2022.12.31

KSH-szám: 12055708-6832-114-01

		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	729.028		739.920
I.	**Értékesítés nettó árbevétele (01+02)**	**729.028**		**739.920**
II.	**Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04)**	**0**		**0**
III.	**Egyéb bevételek**	**9.136**		**152**
05.	Anyagköltség	13.452		22.931
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	118.959		120.004
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	4.393		4.774
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	208		42
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	110.350		94.274
IV.	**Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)**	**247.362**		**242.025**
10.	Bérköltség	359.896		400.443
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	19.957		17.693
12.	Bérjárulékok	59.411		53.008
V.	**Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)**	**439.264**		**471.144**
VI.	**Értékcsökkenési leírás**	**14.763**		**15.452**
VII.	**Egyéb ráfordítások**	**25.422**		**19.070**
A.	**Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye**	**11.353**		**-7.619**
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	853		14.670
VIII.	**Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)**	**853**		**14.670**
IX.	**Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)**	**0**		**0**
B.	**Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)**	**853**		**14.670**
C.	**Adózás előtti eredmény (+-A+-B)**	**12.206**		**7.051**
X.	**Adófizetési kötelezettség**	**1.330**		**1.359**
D.	**Adózott eredmény (+-C-X)**	**10.876**		**5.692**

BUDAPEST, 2023.05.11.

cégszerű aláírás

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. 1051 Bp., V. kerület Nádor u. 36. OTP Rt.: 11736006-20097086 Adószám: 12055708-2-41

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt.
1051 BUDAPEST, Nádor utca 36.

Adószám: 12055708-2-41
Cégjegyzékszám: 01-10-042862
KSH-szám: 12055708-6832-114-01

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2022. évi

éves beszámolóhoz

BUDAPEST, 2023. május 11.

Belváros-Lipótváros
Vagyonkezelő Zrt.
1051 Bp., V. ker., Nádor u. 36.
OTP Rt.: 11786001-20097086
Adósz.: 12055708-2-41

Általános rész

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. tevékenységét 1995. évben kezdte meg.

A társaság alaptevékenysége: Ingatlankezelés (6832'08).

A vállalkozás zártkörűen működő részvénytársaságként működik, a törzstőke nagysága 171.500 ezer Ft.

Székhelye: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 36.

A társaság tulajdonosai: 100%-ban Önkormányzati tulajdon

A társaság tagjainak adatai:

Név	Cím
Budapest Főv. V. ker. Önkormányzat	1051 Bp., Erzsébet tér 4.

Képviseletre jogosultak:

Név	Lakhely
Siroki Attila József	1148 Budapest, Fogarasi út 31. A. ép. Fszt. 1.

A számviteli információs rendszer kialakítását és működtetését saját könyvelési részleg végzi. Regisztrált mérlegképes könyvelő neve: Horváth Brigitta, regisztrációs száma: 121745

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat kötelező, a beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló ellenőrizte.

A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős személy: Mátyás Pál (8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.), nyilvántartási száma: 000707

A társaság könyvvizsgálója: Mátyás és Partnere Könyvvizsgáló Kft. (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.), nyilvántartási száma: 001896

Az üzleti évről szóló beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló 2.640.000 Ft + ÁFA díjat számított fel.

A könyvvizsgáló részére az üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásért, adótanácsadói szolgáltatásért, és egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásért díj kifizetése nem történt.

A mérlegkészítés pénzneme Ft.

A mérlegkészítés időpontja 2023.02.15.

Jelen beszámoló (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) a Sztv. 16. § (5) bekezdése szerint azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából fontosak. A fontosságot a költség-haszon összevetésének elve alapján határoztuk meg.

Számviteli politika

Mérlegét "A" változatban készíti.

A könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörbe fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült költségeket kizárólag az 5. számlaosztályban tartja nyilván. Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítja, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak.

A vállalkozás a beszámoló összeállításánál az alábbi értékelési eljárásokat alkalmazta:
Az immateriális javak értékét beszerzési áron az amortizációval csökkentve mutatja ki.
A tárgyi eszközöket beszerzési áron az amortizációval csökkentve mutatja ki.

Értékcsökkenési leírás módja:
Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik.
Az értékcsökkenés tervezésekor a cég az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott.
Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása:
A 200.000 Ft alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, akkor a terv szerinti értékcsökkenés megváltoztatható. A változás eredményre gyakorolt számszerűsített hatása a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerül.

Terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszközöknél elszámolni akkor, ha
- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;
- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) értéke tartósan lecsökken, mert az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezett kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz;
- az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átszervezés aktivált értékének könyv szerinti értéke – a

jövőbeni gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló körülmények változása következtében – tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értékét (a várható megtérülésként meghatározott összeget).

A terven felüli értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben. Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült vagy hiányzik, azt az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - a terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni. A piaci érték alapján meghatározott terven felüli értékcsökkenést a mérleg fordulónapjával, az eszközök állományból történő kivezetése esetén meghatározott terven felüli értékcsökkenést a kivezetés időpontjával kell elszámolni.
Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már teljesen leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél.

A vállalkozás az immateriális javakról és tárgyi eszközökről folyamatos mennyiségi analitikát vezet a főkönyvvel való folyamatos egyeztetés mellett, a mérleg fordulónapján kötelező jelleggel.

Az értékelési eljárások az előző évihez képest nem változtak.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékelési elvek nem változtak.

A két vagy több évet érintő gazdasági események eredményre gyakorolt hatásának kiszűrésére aktív és passzív időbeli elhatárolás számlát alkalmaz.

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjelétől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, ill. ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.
A cégnél az év során jelentősebb hiba miatt önellenőrzés nem történt. A cégnél az év során történt ellenőrzések jelentősebb összegű eltéréseket nem állapítottak meg.

A mérlegkészítésig a vállalkozói tevékenység folytatásának ellentmondó tényező vagy körülmény nem áll fenn.

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

Immateriális javak mozgásának leírása (bruttó értékben)

Immateriális javak (bruttó érték)	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Vagyoni értékű jogok	32.879	1.479	1.049	0	33.309
Szellemi termékek	4.600	0	0	0	4.600
Immateriális javak bruttó összesen	**37.479**	**1.479**	**1.049**	**0**	**37.909**

Tárgyévi értékcsökkenés leírása

Terv szerinti leírás lineárisan

Immateriális javak	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Vagyoni értékű jogok	31.442	1.710	1.049	0	32.103
Szellemi termékek	4.600	0	0	0	4.600
Összesen	**36.042**	**1.710**	**1.049**	**0**	**36.703**

Immateriális javak mozgásának leírása (Összefoglaló táblázat)

Immateriális javak	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Immateriális javak bruttó össz.	37.479	1.479	1.049	0	37.909
Terv szerinti écs. lineárisan	-36.042	-1.710	-1.049	0	-36.703
Összesen	**1.437**	**-231**	**0**	**0**	**1.206**

Tárgyi eszközök mozgásának leírása (bruttó értékben)

Tárgyi eszközök (bruttó érték)	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Egyéb épületek	12.663	0	0	0	12.663
Idegen tulajdonon végzett beruházás	17.041	0	0	0	17.041
Műszaki gépek, berendezések	3.278	0	357	0	2.921
Egyéb járművek	26.626	0	0	0	26.626
Egyéb berendezések, felszerelések	105.546	12.526	4.064	0	114.008
Beruházásokra adott előleg	787	0	787	0	0
Tárgyi eszközök bruttó összesen	**165.941**	**12.526**	**5.208**	**0**	**173.259**

Tárgyévi értékcsökkenés leírása

Terv szerinti leírás lineárisan

Tárgyi eszközök	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Egyéb épületek	2.889	254	0	0	3.143
Idegen tulajdonon végzett beruházás	12.538	1.022	0	0	13.560
Műszaki gépek, berendezések	3.278	0	357	0	2.921
Egyéb járművek	5.916	3.011	0	0	8.927
Egyéb berendezések, felszerelések	94.659	9.494	4.064	0	100.089
Összesen	**119.280**	**13.781**	**4.421**	**0**	**128.640**

Tárgyi eszközök mozgásának leírása (Összefoglaló táblázat)

Tárgyi eszközök	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Tárgyi eszközök bruttó összesen	165.941	12.526	5.208	0	173.259
Terv szerinti écs. lineárisan	-119.280	-13.781	-4.421	0	-128.640
Összesen	**46.661**	**-1.255**	**787**	**0**	**44.619**

A társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az azok beszerzésekor (üzembe helyezésekor) megtervezett értékcsökkenés elszámolásában változás nem történt.

A társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az azok beszerzésekor (üzembe helyezésekor) megtervezett várható maradványértékben változás nem történt.

A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei a társaságnak nincsenek.

Készletek

Készletek között a Szolgáltató által következő időszakra számlázott, albérlőket terhelő villamosenergia díját tartjuk nyilván.

Követelések

Vevőkövetelések

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Belföldi vevők	44.825
Belföldi vevő elszámolt értékvesztés	-1.486
Összesen	**43.339**

Egyéb követelések bemutatása:

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Vásárlásra adott előleg	110
Munkabér előleg	60
Óvadék	1.044
Ki nem emelt egyéb követelések	1.500
Folyamatos levonható ÁFA	4.285
Ki nem emelt egyéb követelések értékvesztése	-750
Adó túlfizetés	14
Összesen	**6.263**

Pénzeszközök

Megnevezés	2021. év (e Ft)	2022. év (e Ft)
Pénztár	116	228
Elszámolási betétszámla	1.997	7.417
Elkülönített betétszámlák	270.166	290.142
Összesen	**272.279**	**297.787**

Aktív időbeli elhatárolások

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Záró (e Ft)
Kamatbevétel elhatárolása	83	767	83	767
Összesen	**83**	**767**	**83**	**767**

Költségek és ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Záró (e Ft)
Biztosítási díjak	1.083	1.051	1.083	1.051
Előfizetési díjak	1.868	1.954	1.868	1.954
Utazási bérletek	441	473	441	473
Villamosenergia díja	0	1.386	0	1.386
Összesen	**3.392**	**4.864**	**3.392**	**4.864**

Saját tőke:

Jegyzett tőkén kívüli egyéb tőkeelemek változása:
Az előző évi eredmény összegével változott az eredménytartalék, illetve a 2022. évi eredmény összegével az adózott eredmény.
Egyéb tőkeelemek nem változtak.

Részvényekkel kapcsolatos információk:

Részvény típusa	Összes		Tárgyévben kibocsátott	
	Darab	Névérték	Darab	Névérték
Névre szóló	171.500	1.000	0	0

Kötelezettségek

A cégnek nincs sem zálogjoggal, sem egyéb joggal biztosított kötelezettsége.

Szállítói kötelezettségek

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Szállítói kötelezettségek	13.244
Szállítói túlfizetések	0
Összesen:	**13.244**

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Adók	23.307
Decemberi nettó bér	19.049
Fel nem vett járandóságok	391
Óvadék	210
Biztosíték, garancia	945
Fizetendő folyamatos áfa	9.755
Munkavállalókkal szembeni végrehajtói letiltás	170
Banki függő tételek	4
Vevői túlfizetés	426
Összesen	**54.257**

A kötelezettségek visszafizetendő összege nem nagyobb a kapott összegnél.

Az összes olyan pénzügyi kötelezettség, ami a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bír, megjelenik a mérlegben.

Mérlegen kívüli egyéb tételek nincsenek.

Passzív időbeli elhatárolások

Bevételek passzív időbeli elhatárolása	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Záró (e Ft)
Árbevétel	20.085	13.422	17.679	15.828
Összesen	**20.085**	**13.422**	**17.679**	**15.828**

Költségek és ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Záró (e Ft)
Költségek	152	12	152	12
Összesen	**152**	**12**	**152**	**12**

A vállalkozás tevékenységéből veszélyes hulladék nem keletkezett.

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Értékesítés nettó árbevétele a társaság főbb tevékenységei szerinti bontásban:

Tevékenységi kör	Árbevétel (e Ft)
Közszolgáltatási díj	407.063
Közös képviselet bonyolítási díj	128.038
Fűtés bonyolítási díj	2.069
Egyéb bérleti, használati díj	1.147
Műszaki ellenőrzés, bonyolítás	100.383
Építési műszaki ellenőri feladatok	2.170
Elidegenítési bonyolítási díj	55.923
Egyéb közvetített szolgáltatásból származó bevétel	39.130
Egyéb fel nem sorolt bevétel	3.997
Összesen	**739.920**

A társaságnál az **egyéb bevételek** értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	Bevétel (e Ft)
Értékesített tárgyi eszközök	25
Költségek ellentételezésére kapott támogatás	99
Egyéb nem részletezett bevételek	28
Összesen	**152**

A társaságnál az **anyagköltség** értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	Költség (e Ft)
Nyomtatvány, irodaszer, tisztítószer	3.435
Közüzemi díjak	16.460
Egyéb anyagköltség	3.036
Összesen	**22.931**

A társaságnál az **igénybe vett szolgáltatások** értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	Költség (e Ft)
Bérleti és használati díjak	14.529
Karbantartási költségek	33.241
Hirdetés, reklám	1.375
Oktatás és továbbképzés	136
Posta költség	1.591
Telefon, internet	3.296
Bérelszámolás költsége	2.932
Előfizetési díjak	1.547
Fénymásoló gépek üzemeltetése	1.588
Parkolási díjak	1.792
Takarítás	12.045
Vagyonvédelem	13.488
Jogi megbízási díjak	18.060
Könyvvizsgálat díja	2.640
Egyéb szakértői tanácsadás	7.090
Külső műszaki ellenőr díja	2.420
Tagsági díjak	352
Egyéb fel nem sorolt igénybe vett szolgáltatások költsége	1.882
Összesen	**120.004**

A társaságnál az **egyéb szolgáltatások** értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	Költség (e Ft)
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	5
Bankköltség	3.112
Biztosítási díjak	1.657
Összesen	**4.774**

Tárgyévben kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem volt.

Az **egyéb ráfordítások** alakulása:

Megnevezés	Ráfordítás (e Ft)
Bírság, kötbér, pótlék	29
Kártérítések	418
Tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenése	39
Költségvetéssel szemben elszámolt adók	4.964
Önkormányzattal szembeni adók	12.619
Különféle egyéb ráfordítások	1.001
Összesen	**19.070**

A **pénzügyi műveletek bevételeit** az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	Bevétel (e Ft)
Kamatbevétel pénzintézettől	14.670
Összesen	**14.670**

Társasági adó számítása:

Jövedelem-(nyereség-) minimum szerint:

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Összes bevétel	754.742
Összes bevételt csökkentő tételek	0
Összes bevételt növelő tételek	0
Korrigált bevétel	754.742
Jövedelem-(nyereség-) minimum	15.095
Társasági adó	1.359

Mutatószámok

Vagyoni helyzet mutatószámai

A tartósan befektetett eszközök aránya előző évben 11,15% volt, tárgyévben 11,46%.
A forgóeszközök aránya előző évben 88,05% volt, tárgyévben 87,13%.
Az előző évhez képest a befektetett eszközök aránya növekedett, míg a forgóeszköz aránya csökkent.

Az eladósodottság aránya tárgyévben 16,88%, előző évben 23,28% volt.

A nettó eladósodottság tárgyévben 0,06%, előző évben -0,02% volt.

Saját forrással finanszírozott forgóeszközök értéke tárgyévben 286.492 ezer Ft, előző évben 282.924 ezer Ft volt.
Így a forgótőke, sajáttőke aránya tárgyévben 90,53%, előző évben 91,04% volt.

A befektetett eszközök összes fedezettsége 690,62%, míg a saját tőkével fedezett 690,62%. Ugyanezek a mutatók az előző évben rendre 646,15% és 646,15% voltak.

A saját tőke - jegyzett tőke aránya 184,53%, előző évben 181,22% volt.

A tőkefeszültségi mutató tárgyévben 21,33%, előző évben 32,33% volt.

Pénzügyi helyzet mutatószámai

A likviditási ráta értéke tárgyévben 5,16, előző évben 3,78 volt.

A likviditási gyorsráta értéke tárgyévben 5,15, míg előző évben 3,78 volt.
A fizetőképesség jó, az előző évihez képest romlott.

A készpénz likviditási ráta tárgyévben 4,41, előző évben 2,71 volt.

A teljes likviditási mutató értéke tárgyévben 4,25, előző évben 3,18. A fenti mutatók alapján elmondható, hogy társaságunk likviditása jó.

Az időtartam mutató 173 nap, ennyi ideig lenne képes működni a vállalkozás, ha bevételei elapadnának.

A vevők átlagosan 35,78 nap alatt fizetnek.
A vevő állomány finanszírozásában a szállító állomány 3,27 részarányt képvisel. Ez az előző évben 3,42 volt.

Az adósság visszafizető képesség tárgyévben 0,31, előző évben 0,26 volt.

A jövedelmezőség mutatói

Az eszközök megtérülése tárgyévben 16,04.

A tőke a tárgyévben 2,42-ször térült meg.

Az árbevétel-arányos termelési és értékesítési nyereség (üzemi eredmény) tárgyévben -1,03%, az előző évben 1,56%% volt. A mutató értéke az előző évihez képest 166,03%-kal csökkent.

Az összes tőke jövedelmezősége 1,80% volt.

A saját tőke jövedelmezősége 1,86% volt.

Az alaptőke jövedelmezősége 3,32% volt.

A megtermelt pénzjövedelem értéke 21.144 ezer Ft. Ugyanez az érték előző évben 25.639 ezer Ft volt.

Az árbevétel-arányos pénzjövedelem a tárgyévben 2,86%, az előző évben 3,52% volt.
A tőkearányos pénzjövedelem a tárgyévben 6,68%, az előző évben 8,25% volt.
A sajáttőke-arányos adózott eredmény (ROE) tárgyévben 1,80%, előző évben 3,50% volt.
Az eszközarányos adózott eredmény (ROA) tárgyévben 1,42%, előző évben 2,52% volt.

Az EBIT tárgyévben -7.619 ezer Ft, az EBITDA értéke 11.353 ezer Ft.

Tájékoztató rész

Az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjai tevékenységükért az alábbi járandóságot vették fel:

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Igazgatóság	16.017
Felügyelő bizottság	9.581
Összesen	**25.598**

A társaság korábbi igazgatósági és felügyelő bizottsági tagjaival szemben fennálló nyugdíjfizetési kötelezettség nincs.

A társaság az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjainak sem előleget, sem kölcsönt nem folyósított.

Munkavállalók bér és létszámadatai

Állománycsoport	Fizikai	Szellemi
Átlagos statisztikai létszám (fő)	1	50,3
Bérköltség (ezer Ft)	6.112	367.522
Személyi jellegű egyéb kifizetések (ezer Ft)	139	17.554

Bérjárulékok	Összesen (e Ft)
Szociális hozzájárulási adó	48.328
Egyéb bérjárulékok	4.680
Összesen	**53.008**

CASH FLOW 2022
Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-042862
Időszak: 2022.01.01 - 2022.12.31 **KSH-szám: 12055708-6832-114-01**

			Előző év 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
I.	**Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)**		**-24.971**	**38.662**
01.	Adózás előtti eredmény	+	12.206	7.051
02.	Elszámolt amortizáció	+	14.763	15.452
03.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	0	0
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+		
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+	-2.121	-25
06.	Szállítói kötelezettség változása	+	2.160	-16.452
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+	15.744	-16.516
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+	-17.140	-4.397
09.	Vevőkövetelés változása	+	-51.146	58.367
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+	2.242	-1.303
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+	-349	-2.156
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	1.330	1.359
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-		
II.	**Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)**		**-21.237**	**-13.154**
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	-28.893	-13.179
15.	Befektetett eszközök eladása	+	7.656	25
16.	Kapott osztalék, részesedés	+		
III.	**Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)**		**0**	**0**
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+		
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+		
19.	Hitel és kölcsön felvétele	+		
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	+		
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+		
22.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	-		
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-		
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-		
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-		
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-		
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	+		
IV.	**Pénzeszközök változása**		**-46.208**	**25.508**

Belváros- Lipótváros Vagyonkezelő Zrt.

Üzleti jelentés
2022. év

Bevezető

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 9. § (1) bekezdése szerint a 2022. évről készített éves beszámolóval egyidejűleg a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. üzleti jelentését is elkészítettük.

Az üzleti jelentés célja, hogy a 2022. évről szóló éves beszámoló adatainak értékelésével bemutatásra kerüljön a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzete, a tevékenysége során felmerülő főbb kockázati tényezőkkel együttesen, annak érdekében, hogy a Társaságról megbízható és valós képet adjon.

Általános rész

Alapadatok:

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. szervezeti működési formája: zártkörűen működő részvénytársaság.

Székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 36.
Adószáma:	12055708-2-41
Statisztikai számjele:	12055708-6832-114-01

Tulajdonosi szerkezet:

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerületi Önkormányzat 100%-os tulajdona.

A 2022. évi mérlegkészítés időpontja: 2023. február 15. A mérleg fordulónapja után a tevékenységet érintő lényeges események nem következtek be.

A telephely bemutatása:

1056 Budapest, Bástya u. 12.

A Társaság rendelkezik a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján szükséges valamennyi szabályzattal.

Foglalkoztatáspolitika

A Társaság működése során munkaviszonyban munkavállalókat, és egyéb munkavégzésre irányuló jogviszonyban állókat foglalkoztat.

A Társaság átlagos statisztikai állományi létszáma az előző évben (2021.) 48,7 fő volt, tárgyévben (2022.) 51,3 fő.

Kutatás, kísérleti fejlesztés

A Társaság, kutatást, kísérleti fejlesztést nem végez és a következő évben sem tervez végezni. Ezzel kapcsolatban beruházásokat nem végez, költségek nem merültek fel.

Környezetvédelem

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. tevékenysége során a környezet védelmére káros, veszélyes anyagot nem használ. A Társaság környezetvédelmi téren fejlesztést nem tervez, ilyen típusú költségek nem merültek fel.

Üzleti jelentés

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. tevékenysége az alábbi főbb területekre összpontosul:

- társasházi közös képviselet
- beruházások előkészítése és lebonyolítása, egyéb mérnöki tevékenység ellátása
- nem lakáscélú ingatlanok elidegenítésekhez kapcsolódó előkészítési tevékenység
- egyéb gazdasági és jogi szakterületek

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. 2022. évi gazdálkodása eredményesnek, likviditási helyzete stabilnak mondható. A 2022. évet a társaság 5.692 eFt adózott eredménnyel zárta.

A társaság mérlegfőösszege 399.818 eFt, befektetett eszközei könyv szerinti értéke 45.825 eFt.

A követelések jelentős része 43.339 eFt összegben vevőkkel szembeni követelésből ered, ezen belül a Tulajdonossal szembeni nem lejárt vevőkövetelés 29.024 eFt.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt.-nek rövid lejáratú hitele és kölcsöne nincsen. A rövid lejáratú kötelezettségek összegéből 13.244 eFt a 2022. december 31-i nyitott szállító állomány.

A Társaság működési költségei közül kiemelkedik az igénybevett szolgáltatások, a bérköltségek és az ahhoz kapcsolódó adók és hozzájárulások értéke.

A ráfordítások között a közvetített szolgáltatások összege 2022. évben 94.274 eFt volt.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. 2022. évi belföldi értékesítés nettó árbevétele 739.920 eFt, melyből a közszolgáltatási díj 407.063 eFt, a fennmaradó 332.857 eFt nettó árbevételben a műszaki ellenőrzés és bonyolítás, az egyéb mérnöki szolgáltatás, a közvetített szolgáltatás, valamint a társasházkezelésből eredő bevétel képvisel jelentős hányadot.

Pénzügyi instrumentumok

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. pénzügyi instrumentumokkal nem rendelkezik. Ezzel kapcsolatos kockázat nem merül fel, így kockázatkezelési politika, fedezeti ügylet politika kialakítása nem szükséges. Külföldi pénzértékre szóló eszközökkel és kötelezettségekkel nem rendelkezik. A valós értéken történő értékelést a társaság nem alkalmazza.

Közzététel

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. a 2022. évről készült üzleti jelentését a Társaság Igazgatósága és Felügyelő Bizottsága, valamint a Tulajdonos ellenőrző bizottságai és Képviselő Testülete elé terjeszti, azonban nem teszi közzé sem internetes honlapon, sem egyéb írott sajtóban.

Budapest, 2023. május 11.

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. 1051 Bp. Váci Nador u. 36. OTP Rt.: 11705008-20097086 Adósz.: 12055708-2-41

Siroki Attila József
vezérigazgató