



Előterjesztés

a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. november 24-i rendes ülésére
az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolójának elfogadásáról

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Gazdasági és Jogi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Bartos Diána Petra
aljegyző
Jogi Csoport

dr. Németh Mónika
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. Előterjesztés

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet 19. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő egyszemélyes gazdasági társaság számviteli törvény szerinti egyszerűsített éves beszámolójának jóváhagyása a képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 153. § (1) bekezdése alapján „a kettős könyvitelt vezető, cégjegyzékbe bejegyzett vállalkozó köteles a jóváhagyásra jogosult testület által elfogadott éves beszámolót, egyszerűsített éves beszámolót, kötelező könyvvizsgálat esetén a könyvvizsgálói záradékot vagy a záradék megadásának elutasítását is tartalmazó független könyvvizsgálói jelentéssel együtt, valamint az adózott eredmény felhasználására (az osztalék jóváhagyására) vonatkozó határozatot az adott üzleti év mérlegfordulónapját követő ötödik hónap utolsó napjáig letétbe helyezni ugyanolyan formában és tartalommal (szövegezésben), mint amelynek alapján a könyvvizsgáló az éves beszámolót vagy az egyszerűsített éves beszámolót felülvizsgálta”.

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. (székhelye: 1012 Budapest, Pálya u. 7., Cg: 01-09-265573, képviseli: Békési Zoltán, a továbbiakban: I. kerületi Házgondnoksági Kft.) alapító okiratának 1.3. pontja alapján:
„ 1.3. Az Alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik:

1. a számvitelitörvény szerinti beszámoló jóváhagyása;
2. osztalékékezőleg fizetésének elhatározása;
3. üzletrész kívülálló személyre történő átruházásánál a beleegyezés megadása;
4. üzletrész felosztásához való hozzájárulás és az üzletrész bevonásának elrendelése;
5. az ügyvezető, felügyelő bizottság tagjai és elnöke, valamint a könyvvizsgáló megválasztása, visszahívása és díjazásának megállapítása;
6. olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelyet a Társaság az Alapítóval, az ügyvezetővel és annak közeli hozzátartozóival (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 2. pont), illetve élettársával köt;
7. az ügyvezető, a felügyelő bizottsági tagok és a könyvvizsgáló elleni követelések érvényesítése;
8. a Társaság beszámolójának, ügyvezetésének, gazdálkodásának könyvvizsgáló általi megvizsgálásának elrendelése;
9. a Társaság jogutód nélküli megszűnésének, átalakításának elhatározása;
10. az alapító okirat módosítása;
11. a törzstőke felemelésének és leszállításának elhatározása;
12. mindazon ügyek, amelyeket törvény, vagy az alapító okirat az Alapító kizárólagos hatáskörébe utal.”

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolója és a 2022. évi üzleti terve a 2022. május 26. napján tartott Képviselő-testületi ülésre benyújtásra került. A Képviselő-testület a benyújtott 2021. évi beszámolót és a 2022. évi üzleti tervet a 163/2022. (V. 26.) önkormányzati határozattal, valamint a 164/2022. (V.26.) önkormányzati határozattal elutasította és nem fogadta el, illetve a 2022. június 23. napján tartott Képviselő-testületi ülés is elutasította azokat a 209/2022. (VI. 23.) és a 210/2022. (VI. 23.) önkormányzati határozatokban. Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. ügyvezetője ezért a 2021. évi beszámolót a Képviselő-testület elé újból benyújtja.

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. Felügyelő Bizottsága a 3/2022. (06. 20.) Fb határozatában a 2022. június 20. napján tartott online ülésén 3 igen szavazattal, majd 2022. augusztus 05. napján rendes ülés keretében is egyhangúlag elfogadta a Társaság 2021. évi éves kiegészített beszámolóját.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a döntésnek nincs költségvetési vonzata.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, továbbá az Möt. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a t. Képviselő-testületet a mellékletben szereplő 2021. évi beszámoló megtárgyalására és annak elfogadása tárgyában a döntés meghozatalára!

2. Döntési javaslat

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2022. (...) önkormányzati határozata
az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolójának elfogadásáról

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolóját - a határozat melléklete szerinti tartalommal - jóváhagyja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: I. kerületi Házgondnoksági Kft. ügyvezetője

2022. november " "

3. Az előterjesztés melléklete(i)

1. melléklet: 2021. évi módosított beszámoló és Felügyelő bizottsági határozatok
2. melléklet: Jegyzőkönyv

AZ I. KERÜLETI HÁZGONDNOKSÁGI KFT.

2021. ÉVI BESZÁMOLÓJA



2022. június 5.

Békési Zoltán

ügyvezető

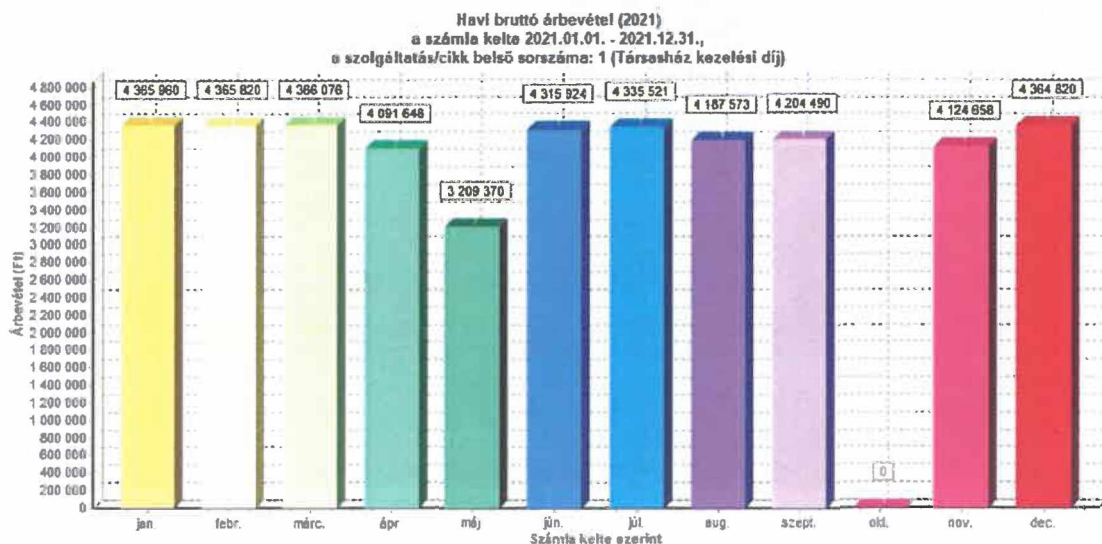
Vezetői összefoglaló

A Házgondnokság Kft a 2021-es évet -14.533 millió forint eredménnyel zárta. A veszteség finanszírozása az év közbeni 17 millió forintos tulajdonosi pótbefizetés terhére történt.

A magas negatív eredmény alapvetően két tényező együttes fennállásának következtében jött létre.

Bevételek alakulását meghatározó rendkívüli tételek:

- a korábbi ügyvezetés hibás előre számlázási gyakorlatának kivezetése a 2021-es bevételt ~ br. 4.365.000 forintra csökkentette 2021 októberében (május hónapban a könyvvizsgáló jelzésére pár, duplán kiállított számla utólagos jóváírása okozott bevétel csökkenést):



- a pandémiai miatti jogszabályi előírások okán 2021. június 1-ig nem lehetett közgyűléseket tartani, így a 2021-es éves díjrendezések csak 2021 őszén valósulhattak meg, ami nagyságrendileg 4-5 millió forint bevételkiesést jelentett a cégnek. A Házgondnokság Kft. a 2021-es évet -14.533 millió forint eredménnyel zárta. A veszteség finanszírozása az év közbeni 17 millió forintos tulajdonosi pótbefizetés.

Summa nem realizált bevétel: ~ br. 9.3 millió Ft.

Kiadások alakulását alakító rendkívüli tételek:

- az előző vezetés által felhalmozott tartozások 2021-es évi rendezése:
 - a) 2 150 910 forint felügyelőbizottsági díjazás kifizetés tartozás
 - b) 6 525 095 forint iroda bérletidő tartozás

Szumma tartozásrendezés: 8 676 005 forint.

A nem realizált bevételek és az előző vezetés által felhalmozott tartozások rendezése együttesen ~ br. 18 millió Ft. hiány létrejöttét okozták, amely a 2021-es költségcsökkentő intézkedések kapcsán a 2022-es évben ~ br. 4 millió forintra mérséklődik.

A Házgondnoksági Kft önkormányzati tulajdonú vállalként társasházak közös képviseletét látja el egy erősen versenyző piacon. A 2021-es veszteség elmaradt bevételek és a korábbi vezetés által felhalmozott tartozások kiegyenlítése okán keletkezett. A cégvezetés elkötelezett a Kft működési eredményességének javítása érdekében. A tulajdonos önkormányzatnak ugyanakkor az eredményes mellett más célok teljesülését, például az ügyfelek, a kerületi lakók elégedettségét, biztonságát és anyagi terheinek alakulását is lehetősége van figyelembe venni és ezek alapján meghatározni a cég jövedelmezőségével kapcsolatos elvárásait.



A cég bemutatása

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft egyszemélyes gazdasági társaság, amelynek Budapest I. kerülete, a Budavári Önkormányzat százszázalékos tulajdonosa.

A társaság alapvetően fő tevékenységi köre ingatlankezelés, társasházi közös képviselet, melyet túlnyomó részt az I. kerületben végez.

Tevékenységi körök részletesen:

Üzemeltetés

A kezelt ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges közös berendezések állandó üzemképes állapotban tartása, a közös használatú helyiségek tisztántartása, megvilágítása, a közműellátásról való gondoskodás, a háztartási hulladék összegyűjtése és elszállítása. Magába foglalja továbbá a közös költség közlésével, beszedésével, nyilvántartásával kapcsolatos feladatokat, valamint a fentiekkel kapcsolatos munkaügyi, szervezési, elszámolási, számviteli és ellenőrzési teendők ellátását.

A szükséges karbantartások elvégzésének megszervezése

Az életveszélyt okozó, az épület állagát veszélyeztető, a rendeltetésszerű használatot lényegesen akadályozó, valamint az azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan, eseti megszüntetése. Az időszerű karbantartás a rendeltetésszerű használatot lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibák és hiányosságok megszüntetése.

Felújítási munkálatok megszervezése, megrendelése

Az időszakonként szükségessé váló, az épület egy vagy több fő szerkezetére kiterjedő általános javító munka. E tevékenység célja az ingatlan eredeti állapotának - megközelítő vagy teljes mértékű- helyreállítása. Társasházi pályázatok figyelése, azokon való részvétel teljes körű lebonyolítása.

Gazdálkodási feladatok

Az ingatlanokkal kapcsolatos pénzügyi, számviteli, munkaügyi, jogi és adminisztratív feladatok ellátása.

Ügyfélszolgálat

A tulajdonosokkal való kapcsolattartás.



A Házgondnoksági Kft. által kezelt házak, albetétek (2021.12.31):

Kezelt házak száma:	81 db
Kezelt albetétek száma:	1 466 db
Kezelt négyzetméter összesen:	98 456 nm

Cégünk irodája-irattára a Pálya u. 7. társasház épületében található.

A cég munkaerő-állománya öt fő főállású munkatárs, valamint az ügyvezető.

Piaci környezet

A cég versenyző piaci környezetben működik. Önkormányzati tulajdonú cég lévén ugyanakkor olyan működési költségeket rónak rá, amelyek versenytársaihoz képest növelik kiadásait: felügyelő bizottság, könyvvizsgáló alkalmazása. A többletköltségek miatt a cég versenyhátrányban indul a piac többi szereplőjéhez képest. Emellett a magas albetétszám, így a magas árbevétel okán adódó adózási forma (KIVA) is versenyhátrányt jelent a piacon.

A kisebb társasházak kezelését kisebb cégméret mellett a KATA adózási formában működő egyéni vállalkozók, vállalkozások végzik jellemzően, akik ráadásul alanyi adómentesek (nem áfakörös társaságok, vállalkozó). A nagy cégméret miatti adózási adottságok (KIVA, áfakör) tehát nem javítják, hanem rontják a vállalat versenyképességét. Az adózási adottságok okozta versenyhátrányt ugyanakkor nem lehet alacsonyabb bérekkel kompenzálni, mivel a közös képviselői szakmában a munkaerő kvalitását nagyrészt emelt, erősen versenyképes jövedelemmel lehet biztosítani. A társaság, tevékenységéből adódóan, magas bérköltség hányaddal működik.

Összegzésképp tehát, a cégméret és az önkormányzati tulajdon miatt jelentős többletköltségek jelentkeznek a cég működése során, így magas szintű eredményességet nem lehet elvárni a vállalattól.



Fontos ugyanakkor kiemelni, hogy a Házgondnoksági Kft, bár főtevékenysége szerint társasházak közös képviselőjét, kezelését látja el egy erősen versenyző piacon, ám önkormányzati tulajdonú vállalként a tulajdonosnak az eredményesség mellett más célok elérését is figyelembe kell venni tevékenysége értékelésekor.

A Házgondnoksági Kft által kezelt, ~1500 albetét azt jelenti, hogy praktikusán több, mint 1350 első kerületi lakás kezelését, közös képviselőjét végzi el a cég. A vállalat nem vezet (nem is vezethet) kimutatásokat a lakásonkénti háztartásnagyságról, de ez nagyságrendileg 2300-3300 első kerületi lakost jelent. A Házgondnokság Kft tehát 2300 - 3300 első kerületi lakos, a kerület népességének 8,8 – 12,7%-a¹ számára biztosít olyan szolgáltatást, amely erősen meghatározza a szolgáltatást igénybe vevők életminőségét.

A kerület lakóinak mintegy tizede kap az önkormányzat cégétől jó minőségű, stabil, kiszámítható és pénzügyi értelemben is megbízható – hiszen az önkormányzati tulajdon garancia a tartós és stabil jelenétre – szolgáltatást. A Kft tevékenysége visszahat a tulajdonos, ez esetben az önkormányzat megítélésére, a róla alkotott képre. Megbízható, felelős feladatellátással a tulajdonos megítélése pozitív, míg rossz működés esetén negatív irányba változik.

Fontos kiemelni, hogy a cég stabilitása, piaci jelenléte azt az üzenetet hordozza az első kerületi polgárok számára, hogy az önkormányzat mint tulajdonos felelősséget vállal a kerületi lakók életminősége iránt, nem csupán az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások, de a magántulajdonban lévő lakások esetében.

A Házgondnokság Kft mindent elkövet azért, hogy önkormányzati céggént a kerületi lakók számára minőségi szolgáltatást nyújtson! A minőségi szolgáltatás azonban csak akkor növeli a lakástulajdonosok jólétét, ha a megbízható, stabil, jó minőségű házkezelési szolgáltatást a hasonló minőségű szolgáltatások piaci áránál kedvezőbb áron kapják meg az ügyfelek. A Házgondnokság Kft által alkalmazott árak (lásd I. melléklet) a piacon a közepes árkategóriába tartoznak, a nyújtott szolgáltatás minőségéhez képest közepesen alacsonynak mondhatóak.

¹ Kerületi népesség adatairól lásd <https://www.penzcentrum.hu/karrier/20220314/budapest-lakossaga-keruletenkent-2022-hany-fobol-all-budapest-lakossaga-1122906>, 2022. június 6.

A Kft ügyvezetése elkötelezett a fedezeti pontos működés elérésére. Az ugyanakkor a tulajdonos, azaz az önkormányzat döntése, hogy a vállalat jövedelmezőségével kapcsolatban milyen célt tűz ki a cégvezetés elé. Az árak emelése a Kft jövedelmezőségét javíthatja a következő évek során és nyereségessé teheti, ám ez az ügyfelek, a kerületi lakosok anyagi terheit növeli.

Bevételek rövid bemutatása

A Házgondnoksági Kft bevételeit a kezelt házak Kft felé fizetett kezelési díjai teszik ki. 2021-ben ~40 156 000 forint bevételt realizáltunk. A képviseleti díjak mértéke az egyes társasházakkal kötött szerződésekben eltérő, házanként változó volt, de 2021-ben elkezdődött a díjak egységesítése, melynek társasházankénti, közgyűlési határozatokkal megerősített érvényesítését az elnyúló pandémia erősen hátráltatta.

A nyári – őszi társasházi közgyűlési időszakban társaságunk ezzel együtt lépéseket tett a piaci átlagnál alacsonyabb közös képviseleti díjak emelésére, közgyűlési napirendi javaslatként. A növekedés átlagosan 5-10% társasházanként, kevés kivételtől eltekintve.

A képviseleti díjaink 2021-es évben összesen havi bruttó 95 387 Ft mértékben emelkedtek a 2021.06. - 2021.10. hó közti időszakban, társasházanként eltérő, közgyűlési határozatoktól függő időpontoktól.

A képviseleti díjak szükséges emelésének pénzügyi, bevételt növelő hatása a 2022-es pénzügyi évben jelentkezik teljes mértékben. Számos háznál az előző vezetés, kollégák által előidézett rossz megítélés, vagy konkrét károkozás hátráltatta a díjemelés lehetőségét.

Törvénytelen ségek, szabálytalanságok, károkozások, lépések ezek felszámolására

A cégnek, és személyemnek mint ügyvezetőnek számos hibás ügykezelésből fakadó károkozással, etikátlan, törvénytelen döntések következményeivel, konkrét bűncselekményekkel kell szembesülnie jelen pillanatig az előző vezetés, kollégák jóvoltából. Ezen ügyekből fakadóan a céget a 2021-es évben 6 társasháznál:



Attila u. 1-3., Donáti u. 63., Kis Rókus u. 3., Krisztina krt. 69., Kuny D. u. 17., Úri u. 60. leváltották képviseleti megbízatásából. Ezen leváltások ráadásul a vészhelyzet miatti csúsztatott, 2021 őszi közgyűléseken váltak csak realizálhatóvá azon házak számára, melyek elégedetlenek voltak a cég szolgáltatásával, tehát jóval korábbról fakadó problémák okozták a fluktuációt.

A legnagyobb kárt a cégnek J.-K. Judit (2012-ig regnáló ügyvezető) okozta, ellene magánvádas eljárás folyt sikkasztás-hűtlen kezelés vádjával (okozott kár kb. 15 millió Ft), melynek második jogi szakasza cég számára kedvezőtlenül zárult. A Házgondnoksági Kft jogi képviseletét dr. Jancsár György látta el. J.-K. Judit a Házgondnokság Kft-nek okozott kárt nem köteles megtéríteni.

T. Adrienn volt házkezelő kollegina ellen szintén bűncselekmény miatt (csalás, sikkasztás, stb.) 2021 júniusában végzés született, 1 év szabadságvesztés 2 évre felfüggesztve, pénzbüntetéssel.

Sz. Dezső (2020-ig ügyvezető), egy szabálytalan kifizetése a Kuny Domonkos 17 társasháznak okozott kárt (kb. 11 millió forint). A kivitelező vállalkozó csődbe ment. Cégünk végrehajtási eljárást kért a kivitelező ellen, azonban, ha a tartozás behajthatatlannak bizonyul, akkor a Házgondnokság Kft lesz köteles helytállni a tartozással szemben. Bár rendelkezünk felelősségbiztosítással (5 millió Ft/év/kár), de a Házgondnoksági Kft-t a közeljövőben terhelő kárkifizetést teljes egészében rá fogjuk terhelni a kár okozójára bírósági eljárás keretében.

A Házgondnokság Kft.-t kártérítési igénnyel jelenleg még nem keresték meg.

Kinevezésem: 2020.10.01 óta tartó tevékenységünkkel kapcsolatban cégünkkel, kollégáinkkal szemben nem indult eljárás. A 2021-es évben elsőrangú feladatomban tartottam mint cégvezető az elődeim által okozott károk enyhítését, a bizalom visszaszerzését, a cég működésének „kifehérítését”, a korrupció szigorú tilalmának betartatását belső-külső szinten.

Tisztségem ideje alatt váltunk meg biztosítási alkusztól és vállalkozótól korrumpálási kísérlet miatt.

Személyesen kaptam megkeresést külsős cégtől félreérthetetlen korrupciós ajánlattal, melyről azonnal jelentést tettem a polgármester felé.

Szigorodott a cég pénzkezelési gyakorlata, a korábban a cégvezető által magára hagyott könyvelő kinevezésem óta csak esetenkénti hozzájárulásommal rögzíthet társasházi tranzakciót, fogadhat be számlát. A 2022-es évtől pedig tranzakciót is csak személyem indíthat a bankból.

Tulajdonosi hozzájárulás, adósságrendezés

A 2021-es pénzügyi évben társaságunk 17 millió forintos tulajdonosi támogatást kért. A tulajdonosi támogatás igénylésére az előre számlázás kivezetése és a felhalmozódott tartozások törlesztése miatt került sor.

Jelentős tétel az előre számlázás hibás gyakorlatának kivezetése: az előző vezetés döntése értelmében a cég a tárgyhavi teljesítést előre számlázta ki hó közepén a házaknak, így téve szert egy havi, előrehozott, „plusz” bevételre. Az előre számlázás bevezetése nem önmagában okozott adósságállományt, hiszen technikailag mindegy, hogy hó közepén vagy végén kerül-e a szolgáltatás kiszámlázásra, mindenképpen 12 havi bevétel keletkezik a társaságnál. A tartozás, amelyet a kivezetéssel rendezni kellett, abból fakadt, hogy az előre számlázás bevezetésekor az adott évben a társaságnak 13 havi bevétele keletkezett kezelt házanként, azaz egy havi tartozást halmozott fel és görgetett maga előtt, amely tartozás a kezelt társasházak felé állt fenn. Ennek a tartozásnak a rendezése elengedhetlenné vált.

Az adósságállomány két tétele a felügyelőbizottság ténylegesen elmaradt bérezése (nettó 2 150 910 Ft – a járulékok befizetésre kerültek folyamatosan), és a szintén halmozódó hátralékú irodabérleti díj (bruttó 6 525 095 Ft). A cég 2020 októberi átvételekor ez a két adósság már több mint fél év óta halmozódott.

A támogatás fennmaradó összegének további felhasználása a 2021-es év bevételkiadás deficit fedezésére, valamint a munkaerőállomány fluktuációját megállító, szolgáltatás minőségét növelő bérrendezésre, új munkaerő opcionális felvételére és tartalékképzésre szolgált.

Kollégáinkkal a 2021-es évben:

- 80db közgyűlést tartottunk meg,
- 83db csőtörésselhárítást bonyolítottunk le,
- 9009 db emailt küldtünk ki,
- 1856 db postai levelet küldtünk ki,
- az összes háznál biztosítottuk a folyamatos ügykezelést, könyvelést, elhárításokat, problémakezeléseket, lebonyolítottuk az épületfelújítási pályázatokat, mindezt az optimális terhelésnél 50%-kal több munkateher mellett.

Ebből is adódott, hogy 2021 nyarán egy munkavállaló felmondott, egy fő nyugdíjba vonult, mindezt azonos hónapban, mely komoly kihívást jelentett a cég működésének biztosítása szempontjából. Intenzív munkaerő keresésnek köszönhetően az átadásátvétel a két kolléga pozíciójában sikeresen lezajlott, az utódok helyt álltak, még úgy is, hogy a kezdődő, igen zsúfolt közgyűlési- és pályázati időszak elején vették fel a munkát.



Ebből későbbiekben keletkeztek némi csúszások, ez elkerülhetetlen volt, de a 2022-es évre sikerül kivezetni minden, régről fakadó, megoldatlan problémát, legyen az társasházanként belső, vagy külső tényezőtől fakadó.

Főbb költségek bemutatása

A cég legnagyobb éves költségei:

- Munkabérek*	33 822 600 forint
- Felügyelőbizottsági díj	4 352 040 forint
- Irodabérleti díj	3 212 599 forint
- Vállalati adó	2 695 776 forint
- Mobiltelefon/internet	960 000 forint

A bevezetett költségcsökkentő intézkedések már 2021 januárjára nagyságrendileg évi 1,5 millió forint megtakarítást hoztak (mobil flotta szerződés módosítás, munkaerő létszámcsökkentés), a házkezelő szoftver költségét minimalizáltuk, csak ezzel éves szinten 3-400 ezer forint megtakarítást értünk el.

A cég a nyomtatógépét bérlő (ez átvett adottság volt, amikor a cég élére kerültem), mivel megvásárlására jelenleg nincs forrása, és 4-5 éves megtérülési idejű lenne.

Tekintettel az évi 60-70 ezer nyomtatott, és kb. 10 ezer szkennelt oldalszámra, a gép bérlése indokolt, költséghatékony, főként, hogy a nyomtatási költség továbbszámlázásra kerül megbízóink felé 15 Ft + ÁFA/oldal nagyságrendben.

* A munkabérek soron szereplő összeg teljes bérköltséggént értendő, ahol a bruttó bértömeg = a teljes bérköltséggel, ugyanis a KIVA adózási forma velejárójaként az alkalmazottak után nem kell szociális hozzájárulási adót fizetni.

Eredmény alakulása

A tulajdonosi hozzájárulás a Házgondnoksági Kft 2021-es működését stabilizálta, lehetővé tette a tartozások kiegyenlítését, az előre számlázás kivezetését és kompenzálta a működési hiányt.

A tulajdonosi pótbefizetés, és a tartozások rendezése következtében a cég a 2021-es pénzügyi évet -14 millió 533 ezer forint eredménnyel zárta.

Beruházások, eszközbeszerzések

A cég működésének modernizálásához főként műszaki beruházásokra volt és lesz szükség. 2021-ben megtörtént az iroda és irattár villamoshálózati felújítása a szükséges, minimális mértékben. Egyéb eszközbeszerzés csak legszükségesebb mértékben volt (1 db mobiltelefon), leginkább javításokkal igyekeztem cégünk szükségesen minimális eszközparkját fenntartani.

Személyzeti politika

Jelenleg a cég munkaerő-állománya 5 fő és 1 fő ügyvezető, ami már egy kolléga ideiglenes kiesésénél (szabadság, betegség) is nehezen kezelhető többlet terhet jelent a kollégáknak. A cég munkavállalóinak bérezése 2021-től piaci bérezés viszonylatában középszintre lettek felhozva.

Hosszútávú tervek

A cég társadalmi küldetése abban érvényesül, hogy a minket megbízó tulajdonosok az önkormányzat és a köztük lévő élő kapcsolatként tekintenek és számítanak ránk. Hogy a szolgáltatás színvonalát tartani, még inkább emelni tudjuk, olyan kollektívára van szükség, ami kiváló minőségben, felelősséggel dolgozik a megbízóink, azaz főként a kerület polgárai számára. Kiváló munkaerőt nagyrészt versenyképes jövedelemmel, kisebb részt jó munkahelyi körülményekkel lehet megtartani.

Ezen, és a többi, versenyhátrányt okozó járulékos költség (felügyelőbizottság, könyvvizsgáló) lehetséges, hogy a legoptimálisabb esetben is nullszaldó alá fogja vinni a céget, viszont a másik oldalon nyert haszon, a kerületi lakosok megelégedése, az épületek állagának javulása, az önkormányzat és a társasházak közti kommunikációs csatorna szerepe fontosabb lehet a forintosított eredménynél.

A 2021-es évben a cég működése egyensúlyi irányba fordult.

A pénzügyi egyensúly mellett korábban hangsúlyozott megítélésről elmondható, hogy megítélésünk nagy mértékben javult az előző időszakhoz képest. Több társasházban sikerült megoldani a régóta megoldatlan vitás-peres helyzeteket: Aladár u. 14, Csalogány u. 40., Donáti u. 3. társasházak. A nagyobb konfliktusokat, problémásabb gazdasági- és jogi helyzeteket mindig személyes közbelépéssel (mediálás, közvetítés, adott esetben szükséges mértékű presszionálás) oldják meg kollégáim, ebben számítanak rám, és számos helyzetben bebizonyosodott már a metódus hatékonysága partnereink megelégedésére.

2022-ben a kerületi épületfelújítási pályázaton összesen 18 társasházzal indulunk, 20 db pályázattal:

Tábor u. 8.

Krisztina krt. 24.

Pálya u. 15. (3db pályázat)

Attila út 79

Fő u. 33

Csap u. 1

Mészáros u. 6

Batthyány u. 4

Tigris u. 5

Batthyány u. 1

Batthyány u. 53

Piroska u. 11

Gellérthegy u. 6

Harkály u. 3

Lánchíd u. 13

Hegyalja út 8

Krisztina tér 3

Hunyadi János u. 4-6-8

A cég vesztesége csökkent, ez azonban a járványhelyzet miatt csak mérsékelten valósult meg, az intézkedések a 2022-es év végére teljes mértékben éreztetni fogják hatásukat, és a cég elindul a nullszaldós működés felé vezető rövid úton, melyet felgyorsíthat, és gyors nyereségbe fordíthat a lakástörvény következtében újonnan megalakuló, várbéli társasházak nagyszámú állományba vétele.



Békési Zoltán

Ügyvezető

I. Melléklet

Házgondnokság Kft közös képviseleti díjak 2021:

10 albetétig:	33.000 Ft + áfa
10-20 albetétig:	2.700 Ft + áfa albetétenként
20-30 albetétig:	2.500Ft + áfa albetétenként
30-50 albetétig:	2.400 + áfa albetétenként
50 albetét felett:	2.200 + áfa albetétenként

Ezen díjszabástól való eltérés lehetséges, a pontos díjat a társasház adottságaitól függően állapítjuk meg, ezek alapján adunk árajánlatot.

10858433-6832-113-01
Statisztikai számjel

01-09-265573
Cégjegyzék száma

I. kerület Házgondnoksági Kft

1012 Budapest, Pálya utca 7.
351-1473

2021. december 31.

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2022. május 12.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

I. kerületi Házgondnoksági Kft.
1012 Budapest, Pálya utca 7.
Cégjegyzék szám: 01-09-265573
Adószám: 10858433-2-41

10858433-6832-113-01
Statistikai számjel

01-09-265573
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	adatok E Ft-ban		
		Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	605	0	482
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyon értékű jogok	0		0
6	Szellemi termékek			
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	605	0	482
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	380		321
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	225		161
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások			
16	Beruházásokra adott előlegek			
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	Egyéb tartós részesedés			
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
26	B. Forgóeszközök	12786	0	9295
27	I. KÉSZLETEK	0	0	0
28	Anyagok			
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
30	Növendék-, hizó- és egyéb állatok			
31	Késztermékek			
32	Áruk			
33	Készletekre adott előlegek			
34	II. KÖVETELÉSEK	2668	0	1330
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1959		414
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
37	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
38	Váltókövetelések			
39	Egyéb követelések	709		916
40	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42	Egyéb részesedés			
43	Saját részvények, saját üzletrészek			
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK	10118	0	7965
46	Pénztár, csekkek	126		125
47	Bankbetétek	9992		7840
48	C. Aktív időbeli elhatárolások	593	0	3464
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	429		3296
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	164		168
51	Halasztott ráfordítások			
52	Eszközök összesen	13984	0	13241

Keltezés: Budapest, 2022. május 12.

P.H.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Központi Statisztikai Hivatal
10858433-6832-113-01
Budapest, Fáyva utca 7
Cégjegyzék szám: 01-09-265573
Adószám: 10858433-2-41

10858433-6832-113-01
Statisztikai számjel

01-09-265573
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosít- ásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53	D. Saját tőke	4332	0	6799
54	I. JEGYZETT TŐKE	3000		3000
55	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
56	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
57	III. TŐKETARTALÉK	13194		13194
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-3782		5138
59	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
61	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-8080		-14533
62	E. Céltartalékok	0	0	0
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
65	Egyéb céltartalék			
66	F. Kötelezettségek	9100	0	5818
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
69	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK	0	0	0
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
73	Átváltoztatható kötvények			
74	Tartozások kötvénykibocsátásból			
75	Beruházási és fejlesztési hitelek			
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
78	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	9100	0	5818
81	Rövid lejáratú kölcsönök			
82	ebből: az átváltoztatható kötvények			
83	Rövid lejáratú hitelek			
84	Vevőktől kapott előlegek			
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2013		
86	Váltótartozások			
87	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
88	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	7087		5818
90	G. Passzív időbeli elhatárolások	552	0	624
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	552		624
93	Halasztott bevételek			
94	Források összesen	13984	0	13241

Keltezés: Budapest, 2022. május 12.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.
K. Kereskedelmi és Szolgáltatói Kft.
1013 Budapest, Pálya utca 7.
cégjegyzék szám: 01-09-265573
adószám: 10858433-6832-113-01

10858433-6832-113-01
Statistikai számjel

01-09-265573
Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	1 Belföldi értékesítés nettó árbevétele	45301		40156
2	2 Exportértékesítés nettó árbevétele			
3	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	45301	0	40156
4	3 Saját termelésű készletek állományváltozása ±			
5	4 Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
6	II. Aktívált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	0
7	III. Egyéb bevételek	425		540
8	ebből: visszaírt értékvesztés			
9	5 Anyagköltség	1296		653
10	6 Igénybe vett szolgáltatások értéke	7388		9018
11	7 Egyéb szolgáltatások értéke	682		737
12	8 Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
13	9 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2181		308
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	11547	0	10716
15	10 Bérköltség	35394		40071
16	11 Személyi jellegű egyéb kifizetések	1601		301
17	12 Bérjárulékok	81		25
18	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	37076	0	40397
19	VI. Értéksökkenési leírás	456		253
20	VII. Egyéb ráfordítások	1633		1205
21	ebből: értékvesztés			
22	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (±II+III-IV-V-VI-VII)	-4986	0	-11875
23	13 Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14 Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15 Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
29	16 Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1		
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17 Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
32	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	1	0	0
33	18 Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
34	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
35	19 Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
36	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
37	20 Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
38	21 Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			1
39	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21)	0	0	1
40	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	1	0	-1
41	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-4985	0	-11876
46	X. Adófizetési kötelezettség	3095		2657
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-XII)	-8080		-14533

Keltezés: Budapest, 2022. május 12.

I. Keresletű Hátborodácskegyi Kft.
1012 Budapest, Folya utca 7.
cégi P.H. szám: 01-09-265573
adószám: 10858433-2-41

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A befektetett eszközök immateriális javakban és tárgyi eszközökben jelennek meg.

Immateriális javak:

2021. évi nyitó bruttó érték	9.205 e Ft
2021. évi beszerzés	49 e Ft
összesen:	9.254 e Ft
Elszámolt amortizáció	9.254 e Ft
Záró nettó érték	0 e Ft

Tárgyi eszközök

2021. évi nyitó bruttó érték	9.808 e Ft
2021. évi beszerzés	81 e Ft
összesen:	9.889 e Ft
Elszámolt amortizáció	9.407 e Ft
Záró nettó érték	482 e Ft

Kis értékű tárgyi eszköz beszerzés 130 e Ft

2021. évi terv szerinti értékcsökkenési leírás **253 e Ft**

Részletezve:

Immateriális javak elszámolt értékcsökkenése:	49 e Ft
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok elszámolt értékcsökkenése:	59 e Ft
Műszaki berendezések felszerelések elszámolt értékcsökkenése:	0 e Ft
Egyéb berendezések felszerelések elszámolt értékcsökkenése:	145 e Ft
ebből:	
Használatba vételkor egy összegben elszámolt értékcsökkenés:	130 e Ft



<u>Követelések:</u>	1.330 e Ft
Vevők	414 e Ft
Cafeteria kártya	392 e Ft
Egyéb adott előleg	154 e Ft
Munkavállalókkal szembeni köv.	300 e Ft
Szállítók	70 e Ft

<u>Aktív időbeli elhatárolás:</u>	3.464 e Ft
Árbevétel	3.296 e Ft
Biztosítás	138 e Ft
Telefon	2 e Ft
Tárhely szolgáltatás	28 e Ft

A társaság céltartalékot nem képzett.

<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek:</u>	0 e Ft
--	---------------

<u>Rövid lejáratú kötelezettségek:</u>	5.818 e Ft
KIVA elszámolási számla	325 e Ft
NAV SZJA	755 e Ft
NAV ÁFA elszámolása	618 e Ft
Helyi iparüzési adó	213 e Ft
Jövedelemelszámolás	3.461 e Ft
Társadalombiztosítási járulék	420 e Ft
Innovációs járulék	25 e Ft

<u>Passzív időbeli elhatárolások:</u>	624 e Ft
Telefon,internet költségei	236 e Ft
Bérleti díj	10 e Ft
Számviteli szolgáltatás	300 e Ft
Rezsi költség	78 e Ft

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítés

Egyéb szolgáltatások:	737 e Ft
Hatósági díjak	54 e Ft
Bank költség	329 e Ft
Biztosítási díjak	354 e Ft
Egyéb bevételek:	540 e Ft
Kerekítési különbözet	6 e Ft
Különféle egyéb bevételek	534 e Ft
Egyéb ráfordítások:	1.205 e Ft
Adók,illetékek	717 e Ft
Kerekítési különbözet	1 e Ft
Egyéb kamatok	103 e Ft
Adóalap növelő egyéb ráfordítás	384 e Ft
Pénzügyi műveletek bevételei:	0 e Ft
Pénzügyi műveletek ráfordításai:	1 e Ft
Árfolyamveszteség	1 e Ft



Az eredménykimutatás formája

Az éves beszámoló eredménykimutatása összköltség eljárással, „A” változat szerint került megválasztásra.

A beszámoló készítési időpontjának meghatározása

Az üzleti évet záró beszámoló fordulónapja: december 31. napja. A mérlegkészítés napja a tárgyévet követő év május 15. napja.

Éves beszámoló közzététele, nyilvánossága

A közzétételi kötelezettségnek a cég úgy tesz eleget, hogy az éves beszámoló eredeti példányát a cégbíróságnak, másolati példányát pedig az IM Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálatának elektronikusan megküldi. A beszámoló és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő információk a jogszabályok által előírt nyilvánosságon túl, a székhelyen is megtekinthetők, azokról az érintettek teljes vagy részleges másolatot készíthetnek.

A könyvvezetés módja, pénzneme formája

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. könyveit magyar nyelven és magyar forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. A beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

Jelentős összegű hiba

A számviteli törvény előírása szerint a jelentős összegű hiba értékhatára általános szabályként az üzleti év mérlegfőösszegének 2 százaléka. Ha azonban a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor 1 millió forint a hibahatár. A mérlegben, külön-külön oszlopban szerepelnek az előző üzleti év adatai, a lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások, valamint a tárgyévi adatok, vagyis a mérleg háromszlopos ebben az esetben.

A nem jelentős összegű hiba a tárgyévi gazdasági események között kerül elszámolásra.

Főbb értékelési módszerek

- anyagok, árukészletek a legutolsó beszerzési áron (FIFO) kerül értékelésre,
- az immateriális javak és a tárgyi eszközök értékcsökkenésének leírása lineáris módszer alkalmazásával történik az üzleti év végén. Ez alól kivételt képeznek az egyedileg 100 ezer forintot nem meghaladó eszközök, amelyeket a társaság a használatbavételkor azonnal értékcsökkenésként számol el, elkülönítetten könyvel, és nyilvántartását analitikusan vezeti,
- a tárgyi eszközök leírása nulla maradványértékkel került elszámolásra, mivel a hasznos élettartam a lejáratkor várható haszonanyag, hulladék értéke nem jelentős,
- a lineáris kulcsok mértéke a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény 2. számú melléklete szerint kerül meghatározásra.

Az értékvesztések és visszairások elszámolása

A beszámolt évben a vállalkozás nem élt az értékvesztés és a terven felüli értékcsökkenés visszairásának lehetőségével.

Céltartalék képzése az adózás előtti eredmény terhére

A vállalkozás nem képzett céltartalékot. Céltartalékot csak a számviteli törvény 41. §-ában előírt kötelezettségekre képez.

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

Az eredmény és a jövedelmezőség alakulás mutatói dinamikus egyensúlyi állapotra utalnak.

A költségszerkezet alakulása megmutatja, hogy a költségek jelentős hányadát a személyi jellegű ráfordítás teszi ki, ami az árbevételt szerző tevékenységhez elengedhetetlenül szükséges.

A pénzügyi helyzet rövidtávú mutatói és a vagyoni helyzet mutatói dinamikus egyensúlyi állapotot tükröznek.

A mutatók összképe a további működőképességet támasztja alá.

I. kerületi Házgondnoksági Kft.

AZ EREDMÉNY ÉS A JÖVEDELMEZŐSÉG ALAKULÁSA

2021. december 31.

adatok eFt-
ban

AZ EREDMÉNY FŐBB ÖSSZETEVŐI	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Üzemi tevékenység eredménye	-4986	-11875
Pénzügyi műveletek eredménye	1	-1
Adózás előtti eredmény összesen	-4985	-11876
Adózott eredmény	-8080	-14533

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁS	MÉRLEG HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Árbevétel arányos üzemi eredmény	Üzemi tev. Eredménye	Er. Kimutatás - A sor	-11,01%	-29,57%
	Értékesítés nettó árbevétele	E.kimutatás I. sor		
Tőkearányos adózott eredmény	Adózott eredmény	E.kimutatás F sor	-186,52%	-213,75%
	Saját tőke	Mérleg D sor		
Eszközhatékonyság	Adózott eredmény	E.kimutatás D sor	-57,78%	-109,76%
	Teljes eszközállomány	Mérleg A+B+C sor		

I. kerületi Házgondnoksági Kft.

A KÖLTSÉGSZERKEZET ALAKULÁSA („A”)

2021. december 31.

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	ezer Ft	%	ezer Ft	%
Nettó árbevétel	45 301	-	40 156	-
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-	0	-
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	-	0	-
Bruttó hozam (termelési érték)	45 301	-	40 156	-
Egyéb bevétel	425	-	540	-
Összes árbevétel és egyéb bevétel	45 726	1	40 696	1
Anyagköltség	1 296	0	653	0
Igénybevett szolgáltatások költsége	7 388	0	9 018	0
Egyéb szolgáltatások költsége	682	0	737	0
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 181	0	308	0
Anyagjellegű ráfordítások összesen	11 547	0	10 716	0
Béreköltség	35 394	1	40 071	1
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 601	0	301	0
Bérfelrakások	81	0	25	0
Személyi jellegű ráfordítások összesen	37 076	1	40 397	1
Értékcsökkenési leírás	456	0	253	0
Egyéb ráfordítások	1 633	0	1 205	0
Összes költség és ráfordítás	50 712	1	52 571	1
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-4 986	0	-11 875	0

I. kerületi Házgondnoksági Kft

A PÉNZÜGYI HELYZET RÖVIDTÁVÚ MUTATÓI

2021. december 31

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁS	MÉRLEG HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Likviditási mutató	Forgóeszközök	Mérleg B. sor	1,41	1,60
	Rövid lejáratú kötelezettségek	Mérleg F.III. sor		
Likviditási gyorsráta	Pénzeszk.+ért.pap.+követelések	Mérleg B.IV+B.III.+B.II.	1,41	1,60
	Rövid lejáratú kötelezettségek	Mérleg F.III. sor		
Készpénzlikviditás	Pénzeszközök+ért.papírok	B.IV+B.III.	1,11	1,37
	Rövid lejáratú kötelezettségek	Mérleg F.III. sor		
Nettó működő tőke	Forgóeszközök-Rövid lejáratú kötelezettségek	Mérleg B. sor - F.III. sor	3686	3477
Vevőkintlévőség napokban	Záró vevőállomány	Mérleg B.II.1.	15,78	3,76
	Átlagos napi Árbevétel	E.kimutató I. sor/365		

I. kerületi Házgondnoksági Kft.

A VAGYONI HELYZET ÉS A TŐKESZERKEZET MUTATÓI

2021. december 31.

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁS	MÉRLEG HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Tőkeszerkezet mutató	Saját tőke	Mérleg D. sor	47,60%	116,86%
	Kötelezettségek	Mérleg F. sor		
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	Saját tőke	Mérleg D. sor	144,40%	226,63%
	Jegyzett tőke	Mérleg D.I. sor		
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke	Mérleg D. sor	716,03%	1410,58%
	Befektetett eszközök	Mérleg A. sor		
Vagyon szerkezet	Befektetett eszközök	Mérleg A. sor	4,73%	5,19%
	Forgó eszközök	Mérleg B. sor		
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök	Mérleg A. sor	4,33%	3,64%
	Teljes eszközállomány	Mérleg A+B+C. sor		

I. kerületi Házgondnoksági Kft.

Cash Flow kimutatás

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020	2021
a	b	c	d
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)		
		-3286	-19023
2	1 Adózás előtti eredmény ±	-4985	-11876
3	2 Elszámolt amortizáció +	456	253
4	3 Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
5	4 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6	5 Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
7	6 Szállítói kötelezettség változása ±	2006	-2013
8	7 Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	606	-1269
9	8 Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-100	72
10	9 Vevőkövetelés változása ±	1112	1545
11	10 Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	818	-207
12	11 Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-104	-2871
13	12 Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	3095	2657
14	13 Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
15	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)		
		-333	-130
16	14 Befektetett eszközök beszerzése -	333	130
17	15 Befektetett eszközök eladása +	0	0
18	16 Kapott osztalék, részesedés +	0	0
19	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)		
		0	17000
20	17 Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
21	18 Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
22	19 Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
23	20 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
24	22 Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
25	23 Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
26	24 - Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
27	25 Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
28	26 - Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	0
29	27 Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
30	28 Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	0	17000
31	IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-3619	-2153

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük az **I. kerületi Házgondnoksági Kft.** („a Társaság”) 2020. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 13 984 E Ft, az adózott eredmény - 8 080 E Ft (veszteség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt egyszerűsített 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

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „*A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége*” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk 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 megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámoló 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 egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleménye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített 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 egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk 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 egyszerűsített éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk 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.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített 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 vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

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

2021. május 15.



.....
Kántor Dezső
ügyvezető
Auditron Kft
1214 Budapest, Vénusz u. 7.
Nyilvántartási száma:
004185



.....
Kántor Dezső
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási száma:
007245

Jegyzőkönyv

I. kerületi Házgondnoksági Kft. Felügyelő Bizottsági ülése

2022. május 19. 17.00 óra

online, saját elektronikus eszközön keresztül, a <https://meet.google.com/xnr-gzzy-rgt> link használatával

Jelenlévők: Budai Balázs FB elnök, Hegyesiné Orsós Éva FB tag, Szuromi Benedek FB tag, Békési Zoltán, ügyvezető

Jegyzőkönyvvezető: Békési Zoltán, ügyvezető

Hitelesítő: Budai Balázs FB elnök

Budai Balázs FB elnök köszönti a jelenlévőket, megállapítja, hogy az ülés határozatképes. A résztvevők azonosítása webkamerán keresztül történt. Az ülés online megtartását a jelenlévők egyhangúlag elfogadták.

Budai Balázs FB elnök felkéri Békési Zoltán, ügyvezetőt a jegyzőkönyv vezetésére.

Az FB tagjai egyhangúlag elfogadják a napirendeket.

A bizottság az alábbi napirendet egyhangúlag, 3 igen szavazattal, elfogadta:

Napirendek:

1. Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021 évi beszámoló, és könyvvizsgálati jelentés elfogadása. előadó: Békési Zoltán ügyvezető (írásos előterjesztés, melyhez tájékoztatásul megküldte az aláírt könyvvizsgálati jelentést, valamint a 2022. évi üzleti tervet)
2. Az I. kerületi Házgondnokság Kft. 2022 üzleti terv elfogadása.

1. napirendi pont

Tájékoztató az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021 évi beszámoló, és könyvvizsgálati anyagáról

Budai Balázs FB elnök felkéri a napirend előadóját, Békési Zoltán ügyvezetőt tájékoztatója megtartására.

Békési Zoltán ügyvezető elmondja, hogy

Hegyesiné Orsós Éva kérdése: a könyvvizsgáló cég észrevételezett-e bármit, ami érdemleges?

Békési Zoltán ügyvezető elmondja, hogy a beszámoló elkészülte után jelezte a könyvvizsgáló, hogy a tavalyi évi tulajdonosi pótbefizetését támogatásként könyvelte le a cég szerződött könyvelője, amennyiben viszont ez pótbefizetés volt, át kell könyvelnie a megfelelő számlaosztályba, ez megtörtént, a könyvvizsgálat egyéb észrevételt nem tett, de két hiánypótlás még hátravan: banki audit, és vevő-szállító egyenlegközlő, melyek nem képezik akadályát a könyvvizsgálati jelentés kiadásának. A könyvelő cég késedelmes és hibás teljesítései miatt (melyek miatt csúszott a beszámoló véglegesítése, a könyvvizsgálói jelentés, és jelen ülés összehívása) megfontolásra kerül új könyvelő cég szerződtetése.

Budai Balázs FB elnök megkérdezi, hogy van-e további észrevétel, kérdés a napirend előadójához, javaslatot tesz a határozat szövegére és ellenvetés hiányában azt szavazásra bocsátja.

A Felügyelőbizottság egyhangúlag, 3 igen szavazattal, az alábbi határozatot hozta:

1/2022. (05.19.) Fb. határozat

A Felügyelőbizottság a Társaság 2021. évi éves beszámolóját megtárgyalta és 3 igen szavazattal elfogadta.

2. napirendi pont

Az I. kerületi Házgondnokság Kft. 2022 üzleti terv elfogadása.

Budai Balázs FB elnök felkéri a napirend előadóját, Békési Zoltán ügyvezetőt tájékoztatója megtartására.

Békési Zoltán ügyvezető elmondja, hogy az előzetesen megküldött 2022-es évi üzleti terv számadataiban, célkitűzéseiben változás csak akkor várható, ha a korábban a bizottsággal ismertetett lakástörvény folyamánként várható nagy léptékű bővülés az újonnan alakuló várbéli társasházak irányában, legkorábban tárgyév utolsó negyedévében elindul. Ezen bővüléshez folyamatban van a költségek felmérése, mely iratselejtezés szinten a Pannon Archiv Kft részéről árajánlat formájában már megtörtént, irodafelújítás tekintetében pedig jelenleg is folyamatban van. Nagyságrendileg összességében 20 millió Ft költséggel lehet számolni.

Hegyesiné Orsós Éva felvetése, hogy a sorrend nagyon fontos, azaz egy beruházáshoz mindenképpen fedezet szükséges.

Békési Zoltán ügyvezető elmondja, hogy tisztában van a sorrend fontosságával, és lehetősége sem lenne a cégnek testületi támogatás hiányában a szükséges fejlesztéseket, munkákat megrendelni.

Budai Balázs FB elnök megkérdezi, hogy nincs-e lehetősége a cégnek más irodahelyiséget bérelni, valamint felhívja a figyelmet, hogy véleménye szerint az iroda felújításának költségét mindenképpen a tulajdonos kéne, hogy finanszírozza, a cégnek óvatosan kell eljárni ilyen irányú kölcsön felvételével.

Békési Zoltán ügyvezető elmondja, hogy a GAMESZ vezetőjével, Vas Hunorral már külön egyeztetett mindkét kérdésben: önkormányzati helyiség nincs hasonló adottságú a kerületben, piaci alapon pedig csak jóval drágábban lehetne ilyet bérelni, hiszen a két helyiségért, mely összességében ~500 nm hasznos területet tesz ki, mindösszesen bruttó ~360e Ft bérleti díjat fizet a cég havonta. Az irodafelújítási költség első körben a cégre lett ráterhelve informálisan a GAMESZ részéről, de ez ügyben még tárgyalások várhatóak a cég és a tulajdonos(Budavár) között.

A Felügyelőbizottság egyhangúlag, 3 igen szavazattal, az alábbi határozatot hozta:

2/2022. (05.19.) Fb. határozat

A Felügyelőbizottság a Társaság 2022. évi üzleti tervét megtárgyalta és 3 igen szavazattal elfogadta.

A jegyzőkönyvet készítette:

.....
Békési Zoltán, ügyvezető

A jegyzőkönyvet hitelesítette:

.....
Budai Balázs FB elnök

Jegyzőkönyv
I. kerületi Házgondnoksági Kft. Felügyelő Bizottsági ülése
2022. június 20. 15.30 óra

Online, saját elektronikus eszközön keresztül, a <https://meet.google.com/ncj-sjss-znn> link használatával

Jelenlévők: Békési Zoltán ügyvezető, Budai Balázs FB elnök, Hegyesiné Orsós Éva FB tag. Szuromi Benedek FB tag technikai okokból nem tud csatlakozni (előzetesen a meghívót és annak a mellékletét a kiegészített beszámolót megkapta, azt megismerte. Erről a nyilatkozatát és a szavazatát írásban, e-mailben megküldte. Lásd a jegyzőkönyv 1. sz. mellékletét.).

Jegyzőkönyvvezető: Békési Zoltán, ügyvezető
Hitelesítő: Budai Balázs FB elnök

Budai Balázs FB elnök köszönti a jelenlévőket, megállapítja, hogy az ülés határozatképes. A résztvevők azonosítása webkamerán keresztül történt. Az ülés online megtartását a jelenlévők egyhangúlag elfogadták.

Budai Balázs FB elnök
Felkéri Békési Zoltán, ügyvezetőt a jegyzőkönyv vezetésére.
Az FB tagjai egyhangúlag elfogadják a napirendeket.

A bizottság az alábbi napirendet egyhangúlag, 3 igen szavazattal elfogadta:

Napirendek:

1. Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi kiegészített beszámolójának és a könyvvizsgálati jelentésnek az elfogadása.
Előadó: Békési Zoltán ügyvezető (írásos előterjesztés, melyhez tájékoztatásul megküldte a beszámoló szöveges kiegészítését és az aláírt könyvvizsgálati jelentést korábban)

1. napirendi pont

Tájékoztató az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021 évi beszámoló és könyvvizsgálati anyagáról.


Budai Balázs FB elnök felkéri a napirend előadóját, Békési Zoltán ügyvezetőt tájékoztatója megtartására.

Békési Zoltán ügyvezető elmondja, hogy a megküldött szöveges kiegészítés adatváltozást nem tartalmaz, csak szöveges összefoglalását a 2021-es év működésének.


3/2022. (06.20.) Fb. határozat

A Felügyelőbizottság a Társaság 2021. évi éves kiegészített beszámolóját megtárgyalta és 3 igen szavazattal elfogadta.

A jegyzőkönyvet készítette:


.....
Békési Zoltán, ügyvezető

A jegyzőkönyvet hitelesítette:


.....
Budai Balázs FB elnök

1. sz. melléklet

Re: FB ülés

Tárgy: Re: FB ülés

Feladó: Benedek Szuromi <szuromi.benedek@gmail.com>

Dátum: 2022.06.20. 20:49

Címzett: Budai Balázs <budai.balazs1@gmail.com>, Békési Zoltán <bekesi@hazga.hu>, orsoseva@t-online.hu

Sziasztok!

Előzetesen a meghívót, és annak a mellékletét a kiegészített beszámolót megkaptam, azt megismertem. Az elfogadását támogatom.

Üdv,

Benedek



FDU / 12. sz. - 4/2022

Jegyzőkönyv

I. kerületi Házgondnoksági Kft. Felügyelő Bizottsági ülése

2022. augusztus 05. 11.00 óra

Jelenlévők: Budai Balázs FB elnök, Szuromi Benedek FB tag, Hegyesiné Orsós Éva FB tag,

Jegyzőkönyvvezető: Szuromi Benedek FB tag

Hitelesítő: Budai Balázs FB és Hegyesiné Orsós Éva FB tag

Budai Balázs FB elnök köszönti a jelenlévőket, megállapítja, hogy a felügyelő bizottsági ülés határozatképes.

Az FB tagjai egyhangúlag elfogadják, hogy az ülés határozatképes.

Felkéri Szuromi Benedek FB tagot a jegyzőkönyv vezetésére.

Az FB tagjai egyhangúlag elfogadják a napirendi pontot.

Napirendek

1. A június 20-án tartott online ülés határozatainak elfogadása.

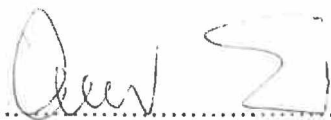
1. napirendi pont

A Házgondnoksági Kft. 2022. június 20-án tartott online ülés határozatainak elfogadása.

Az első napirendi pontot a Felügyelő Bizottság egyhangúlag elfogadta.

Budai Balázs FB elnök megkérdezi, hogy van-e még valakinek kérdése. Kérdés, észrevétel nem volt, és így az ülést 11.45 perckor lezárta.

A jegyzőkönyvet hitelesítette:



Hegyesiné Orsós Éva FB tag



Budai Balázs FB elnök