

1	2	1	9	4	5	2	8	6	8	3	2	5	7	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	3	2	5	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

**EVIN Nonprofit Zrt.**

**1071 Budapest, Damjanich utca 12.**

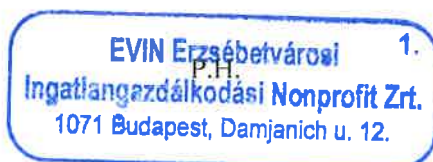
**2024. év**

**Egyszerűsített éves beszámoló**

Keltezés: Budapest, 2025. március 25.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



1	2	1	9	4	5	2	8	6	8	3	2	5	7	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	3	2	5	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

## EVIN Nonprofit Zrt.

### Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE

Eszközök (aktívák)

Adatok: ezer Ft-ban

Sor-szám	Tétel	Megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e	f
01	<b>A.</b>	<b>Befektetett eszközök (02-04 sorok)</b>	87 748		134 968
02	I.	Immateriális javak	39 988		45 351
03	II.	Tárgyi eszközök	26 160		89 617
04	III.	Befektetett pénzügyi eszközök	21 600		0
05	IV.	Halasztott adókövetelés	0		0
06	<b>B.</b>	<b>Forgóeszközök (06-09 sorok)</b>	403 980	0	617 419
07	I.	Készletek	0		0
08	II.	Követelések	189 254		250 983
09	III.	Értékpapírok	0		0
10	IV.	Pénzeszközök	214 726		366 436
11	<b>C</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	1 033 670		863 147
12		<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (1+5+10 sorok)</b>	<b>1 525 398</b>		<b>1 615 534</b>

Keltezés: Budapest, 2025. március 25.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

EVIN Erzsébetvárosi  
Ingatlankezelő és Nonprofit Zrt.  
1071 Budapest, Damjanich u. 12.

1.

1	2	1	9	4	5	2	8	6	8	3	2	5	7	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	3	2	5	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

**EVIN Nonprofit Zrt.****Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE**

Források (passzívák)

Adatok: ezer Ft-ban

Sor-szám	Tétel	Megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e	f
13	<b>D.</b>	<b>Saját tőke (13-20 sorok)</b>	<b>265 775</b>	<b>0</b>	<b>369 633</b>
14	I.	Jegyzett tőke	51 600		51 600
15	I/a.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0		0
16	II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0		0
17	III.	Tőketartalék	50 000		31 400
18	IV.	Eredménytartalék	74 247		188 637
19	V.	Lekötött tartalék	0		0
20	VI.	Értékelési tartalék	0		0
21	VII.	Adózott eredmény	89 928		97 996
22	<b>E</b>	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
23	<b>F</b>	<b>Kötelezettségek (23-25 sorok)</b>	<b>1 158 428</b>	<b>0</b>	<b>1 122 788</b>
24	I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
25	II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
26	III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	1 158 428		1 122 788
27	<b>G.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>101 195</b>		<b>123 113</b>
28		<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (12+21+22+26 sorok)</b>	<b>1 525 398</b>		<b>1 615 534</b>

Keltetés: Budapest, 2025. március 25.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**EVIN Erzsébetvárosi**  
**Ingatlankezelő Nonprofit Zrt.**  
1071 Budapest, Damjanich u. 12.

1.

1	2	1	9	4	5	2	8	6	8	3	2	5	7	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	3	2	5	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

## EVIN Nonprofit Zrt.

Egyszerűsített éves beszámoló "A"

### EREDMÉNYKIMUTATÁSA

(összköltség eljárással)

Adatok: ezer Ft-ban

Sor-szám	Tétel	Megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e	f
01	I.	Értékesítés nettó árbevétele	3 035 169		4 042 665
02	II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0		0
03	III.	Egyéb bevételek	5 244		9 306
04	IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 940 885		2 691 223
05	V.	Személyi jellegű ráfordítások	975 674		1 212 100
06	VI.	Értékcsökkenési leírás	11 835		7 457
07	VII.	Egyéb ráfordítások	33 404		46 414
08	A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	78 615	0	94 777
09	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	16 632		13 068
10	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0		0
11	B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	16 632	0	13 068
12	C.	Adózás előtti eredmény ( $\pm A \pm B$ )	95 247	0	107 845
13	X.	Adófizetési kötelezettség	5 319		9 849
14	X/1	Halasztott adókülönbözet	0		0
15	D.	Adózott eredmény ( $\pm C - X$ )	89 928	0	97 996

Keltezés: Budapest, 2025. március 25.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

EVIN Erzsébetvárosi  
Ingatlankezelési Nonprofit Zrt.  
1071 Budapest, Damjanich u. 12.

1.

# KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

**EVIN Nonprofit Zrt.**

**2024. évi egyszerűsített éves beszámolójához**

Budapest, 2025. március 25.

EVIN Erzsébetvárosi 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 Ingatlangezkezelési 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 képviselőre 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
<b>Összesen:</b>	<b>100%</b>	<b>51 600 000</b>

#### 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	Szárazföldi 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 Erzsébetváros Önkormányzata Vagyondirektóriumában 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 továbbszámlázása 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:	Tárgyév követő év január 31.

A Társaság számviteli politikájában 2023.12.01-jén módosította a mérlegkészítés időpontját, a korábbi „tárgyév követő február 28.” időpontról a „tárgyév 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 szerzési 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 szerzési 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:**

<b>100 eFt szerzési értékig</b>	<b>100,0%</b>
<b>100 eFt szerzési érték felett</b>	
- 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 szerzési 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%
<b>Eszközök összesen</b>	<b>1 525 398</b>	<b>100,00</b>	<b>1 615 534</b>	<b>100,00</b>	<b>90 136</b>	<b>105,9%</b>

### 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%
<b>Források összesen</b>	<b>1 525 398</b>	<b>100,00</b>	<b>1 615 534</b>	<b>100,00</b>	<b>90 136</b>	<b>105,9%</b>

### 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%
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>265 775</b>	<b>100,00</b>	<b>369 633</b>	<b>100,00</b>	<b>103 858</b>	<b>139,1%</b>

### d.) *Néhány fontosabb mutató alakulása*

M e g n e v e z é s	2023.12.31	2024.12.31	Index (%)
Tőkeerősség <i>(Saját tőke Források)</i> %	17,4%	22,9%	5,0%
Befektetett eszközök fedezete <i>(Saját tőke Befektetett eszközök)</i> %	302,9%	273,9%	-29,0%
Eladósodottság foka <i>(Kötelezettség Források)</i> %	75,9%	69,5%	-6,0%
Likviditási mutató I. <i>(Forgóeszközök Rövidlej. kötelezettség)</i> %	34,9%	55,0%	20,0%
Árbevétel arányos üzleti eredmény <i>(Üzleti eredmény (Nettó árbevétel - Egyéb bevétel))</i> %	2,6%	2,3%	0,0%
Tőkearányos adózott eredmény <i>(Adózott eredmény/Saját tőke)</i> %	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
<b>Immateriális javak összesen</b>	<b>56 049</b>	<b>7 818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63 867</b>
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
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>94 472</b>	<b>68 459</b>	<b>5 403</b>	<b>0</b>	<b>157 528</b>
Tartós részesedés kapcs. vállalkozásban	21 600	0	21 600	0	0
<b>Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>21 600</b>	<b>0</b>	<b>21 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Halasztott adókövetelés	0	0	0	0	0
<b>Befektetett eszközök:</b>	<b>172 121</b>	<b>76 277</b>	<b>27 003</b>	<b>0</b>	<b>221 395</b>

Megnevezés	Értéksökkenés				
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Vagyoni értékű jogok	460	2 455	0	0	2 915
Szellemi termékek	15 601	0	0	0	15 601
<b>Immateriális javak összesen</b>	<b>16 061</b>	<b>2 455</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 516</b>
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
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>68 312</b>	<b>5 002</b>	<b>5 403</b>	<b>0</b>	<b>67 911</b>
Tartós részesedés kapcs. vállalkozásban	0	0	0	0	0
<b>Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Halasztott adókövetelés	0	0	0	0	0
<b>Befektetett eszközök:</b>	<b>84 373</b>	<b>7 457</b>	<b>5 403</b>	<b>0</b>	<b>86 427</b>

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
<b>Immateriális javak összesen</b>	<b>39 988</b>	<b>5 363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45 351</b>
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
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>26 160</b>	<b>63 457</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89 617</b>
Tartós részesedés kapcs. vállalkozásban	21 600	0	21 600	0	0
<b>Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>21 600</b>	<b>0</b>	<b>21 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Halasztott adókövetelés	0	0	0	0	0
<b>Befektetett eszközök:</b>	<b>87 748</b>	<b>68 820</b>	<b>21 600</b>	<b>0</b>	<b>134 968</b>

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 energiaközpont létrehozása és működtetése (INNOV-2052-15/PALY-2020) projekt keretében megvalósult, Klauzál téri elektromos autótöltő és energiatároló 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 cégbírószága 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 Cégbírószága 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 zártkörűen 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 Cégbírószága 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 ezer Ft	
<b>Készletek értéke:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
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	%
<b>Követelések összesen:</b>	<b>189 254</b>	<b>250 983</b>	<b>61 729</b>	<b>24,6%</b>
<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)
<b>2024.01.01. nyitó értékvesztés</b>	<b>0</b>
2024. évi kivezetés behajthatatlan köv.	0
2024. évi kivezetés követelés visszairás	0
2024. évi képzés	342
<b>2024.12.31. záró értékvesztés</b>	<b>342</b>

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 értékvesztés 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 összege	Index
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	%
<b>Összes pénzeszköz:</b>	<b>214 726</b>	<b>366 436</b>	<b>151 710</b>	<b>170,7%</b>
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 összege	Index
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	%
<b>Aktív időbeli elhatárolások:</b>	<b>1 033 670</b>	<b>863 147</b>	<b>-170 523</b>	<b>83,5%</b>
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 tárasházi 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
<b>Saját tőke</b>	<b>265 775</b>	<b>234 807</b>	<b>111 528</b>	<b>389 055</b>
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 összegből 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 megemelésre 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 kivette 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 kivett 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.	Konszolidálás, összevezetés	Létrejelző EVIN Nonprofit Zrt.
<b>Saját tőke</b>	<b>265 775</b>	<b>27 462</b>	<b>72 141</b>	<b>271 637</b>
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	%
<b>Kötelezettségek könyv szerinti értéke:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
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	%
<b>Kötelezettségek könyv szerinti értéke:</b>	<b>1 158 428</b>	<b>1 122 788</b>	<b>-35 640</b>	<b>96,9%</b>
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 tárgyévot 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	%
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>101 195</b>	<b>123 113</b>	<b>21 918</b>	<b>121,7%</b>
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 energiaközziség 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	%
<b>Árbevétel</b>	<b>3 035 169</b>	<b>4 042 665</b>	<b>1 007 496</b>	<b>133,2%</b>
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	%
<b>Jutalék bevétel</b>	<b>19 401</b>	<b>40 119</b>	<b>20 718</b>	<b>206,8%</b>
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	%
<b>Közvetített szolgáltatások bevétele</b>	<b>2 887 940</b>	<b>3 826 582</b>	<b>938 642</b>	<b>132,5%</b>
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; Kisdíófa 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; Kisdíófa 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. Aktivált 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	%
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>5 244</b>	<b>9 306</b>	<b>4 062</b>	<b>177,5%</b>
ebből tárgyeszköz értékesítés bevétele	572	0	-572	-
ebből kapott kötbér, késedelmi kamat	347	698	351	201,2%
ebből visszaírt értékesítés 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 bevételeként 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	%
<b>Összes anyagjellegű ráfordítás:</b>	<b>1 940 885</b>	<b>2 691 223</b>	<b>750 338</b>	<b>138,7%</b>
<b>Anyagköltség</b>	<b>41 866</b>	<b>30 555</b>	<b>-11 311</b>	<b>73,0%</b>
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%
<b>Igénybe vett szolgáltatások</b>	<b>147 670</b>	<b>198 418</b>	<b>50 748</b>	<b>134,4%</b>
ebből bérleti díj	33 312	41 369	8 057	124,2%
ebből karbantartás, takarítás, szemétszállítás 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%
<b>Egyéb szolgáltatások</b>	<b>14 209</b>	<b>18 092</b>	<b>3 883</b>	<b>127,3%</b>
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%
<b>Eladott áruk beszerzési értéke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</b>	<b>1 737 140</b>	<b>2 444 158</b>	<b>707 018</b>	<b>140,7%</b>
<b>Anyagköltség</b>	<b>39 318</b>	<b>28 672</b>	<b>-10 646</b>	<b>72,9%</b>
<b>Igénybe vett szolgáltatások</b>	<b>553 485</b>	<b>657 989</b>	<b>104 504</b>	<b>118,9%</b>
<b>Egyéb szolgáltatások</b>	<b>23 924</b>	<b>26 836</b>	<b>2 912</b>	<b>112,2%</b>
ebből hatósági díjak, illetékek	6 126	9 518	3 392	155,4%
ebből bankköltség és biztosítás	17 798	17 318	-480	97,3%
<b>Közvetített szolgáltatás Önkormányzati KÖZMŰ</b>	<b>89 843</b>	<b>86 898</b>	<b>-2 945</b>	<b>96,7%</b>
<b>Alvállalkozók - Bonyolítói szerződések keretében</b>	<b>1 030 570</b>	<b>1 643 763</b>	<b>613 193</b>	<b>159,5%</b>

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 költségének a növekedésével magyarázható.

## 5. Személyi jellegű kiadások:

M e g n e v e z é s	2023. év	2024. év	Változás összege	Index
	ezer Ft	ezer Ft	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%
<b>Összes bér:</b>	<b>789 472</b>	<b>997 159</b>	<b>207 687</b>	<b>126,3%</b>
Egyéb juttatások (SZÉP kártya)	54 606	49 529	-5 077	90,7%
Reprezentáció	7 828	12 812	4 984	163,7%
Munkába járás költségei, bérletterítés	7 847	8 937	1 090	113,9%
Egyéb személyi jellegű juttatások	10 575	11 712	1 137	110,8%
<b>Személyi jell. egyéb kifizetések:</b>	<b>80 856</b>	<b>82 990</b>	<b>2 134</b>	<b>102,6%</b>
<b>Bérfelrakások</b>	<b>105 346</b>	<b>131 951</b>	<b>26 605</b>	<b>125,3%</b>
<b>Személyi jellegű kifizetések összesen:</b>	<b>975 674</b>	<b>1 212 100</b>	<b>236 426</b>	<b>124,2%</b>

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 összege	Index
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	%
<b>Értécsökkenés</b>	<b>11 835</b>	<b>7 457</b>	<b>-4 378</b>	<b>63,01%</b>
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:**

M e g n e v e z é s	2023. év	2024. év	Változás összege	Index
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	%
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>33 404</b>	<b>46 414</b>	<b>13 010</b>	<b>138,95%</b>
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:**

M e g n e v e z é s	2023. év	2024. év	Változás összege	Index
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	%
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>16 632</b>	<b>13 068</b>	<b>-3 564</b>	<b>-</b>
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:**

M e g n e v e z é s	2023. év	2024. év	Változás összege	Index
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	%
<b>Nyereséget terhelő adók</b>	<b>5 319</b>	<b>9 849</b>	<b>4 530</b>	<b>185,17%</b>
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:

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

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 jutaléokra (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 kapcsolt 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%
<b>Összesen:</b>	<b>35 690</b>	<b>40 026</b>	<b>4 336</b>	<b>112,15%</b>

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 - megbízását 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 könyvvizsgáló a beszámolási időszakban egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat nem végzett Társágunknak, 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 átölő 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.