



Módosító indítvány  
„az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolójának elfogadásáról”  
című képviselői előterjesztéshez  
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének  
2022. november 24-i rendes ülésére

1. Módosító indítvány

---

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2022. november 24-i rendes képviselő-testületi ülésére előterjesztést nyújtottam be „az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolójának elfogadásáról” megnevezéssel. Az előterjesztésben I. kerületi Házgondnoksági Kft. (székhelye: 1012 Budapest, Pálya u. 7., Cg: 01-09-265573, képviseli: Békési Zoltán, a továbbiakban: HÁZGA, vagy Társaság) ügyvezetője által benyújtott 2021. évi beszámolóját terjesztem elő elfogadásra a Képviselő-testület elé, melyet a HÁZGA Felügyelőbizottsága 2022. június 20. napján tartott online ülésén 3 igen szavazattal, majd 2022. augusztus 05. napján rendes ülés keretében is egyhangúlag elfogadott.

A Társaság ügyvezetője, Békési Zoltán november 17. napján a Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal részére benyújtott egy javított 2021. évi beszámolót (dátuma: 2022. november 10.), melyet az előterjesztésben kiküldött beszámoló helyett kíván a Képviselő-testület elé benyújtani. A Felügyelő Bizottság határozatát az új – 2022. november 10. napján módosított - 2021. évi beszámoló elfogadásáról vagy véleményezéséről a Képviselő-testület 2022. november 24. napján tartott üléséig a képviselők rendelkezésére fogja bocsátani az ügyvezető.

Továbbá a Társaság elkészítette a 2022. IV. - és 2023. I.-II. negyedévre vonatkozó intézkedési tervét (a továbbiakban: intézkedési terv) a Társaság gazdálkodásával kapcsolatban, amelyről tájékoztatni kívánja a Képviselő-testületet és mely szintén a fent megjelölt dátummal került benyújtásra.

Az előzőekben előadottak alapján módosítom az előterjesztésemet és a határozati javaslat címét:  
„az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolójának és 2022. IV. - és 2023. I.-II. negyedévre vonatkozó intézkedési tervének elfogadásáról”

Az előterjesztés határozati javaslatában az új 2022. november 17. napján benyújtott 2021. évi beszámoló szerepelni, mint melléklet, valamint kiegészül a Társaság intézkedési tervéről szóló tájékoztatás tudomásulvételéről.

A jelen módosító indítványnak, valamint a már benyújtott előterjesztésnek költségvetési vonzata nincs.

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

A fenti módosításokra tekintettel kérem a Képviselő-testületet, hogy módosító indítványomat szíveskedjen befogadni, továbbá kérem a módosított határozati javaslat elfogadására!

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

## 2. Módosított Döntési javaslat

---

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2022. (...) önkormányzati határozata

az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolójának és 2022. IV. - és 2023. I.-II. negyedévére vonatkozó intézkedési tervének elfogadásáról

1. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolóját - a határozat 1. számú melléklete szerinti tartalommal - jóváhagyja.

2. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az I. kerület Házgondnoksági Kft. által készített 2022. IV. - és 2023. I.-II. negyedévére vonatkozó intézkedési tervéről szóló tájékoztatást - a határozat 2. számú melléklete szerinti tartalommal - tudomásul veszi.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: I. kerületi Házgondnoksági Kft. ügyvezetője

2022. november " "

## 3. Az előterjesztés melléklete(i)

---

1. melléklet: 2021. évi módosított beszámoló (dátum: 2022. november 10.)
2. melléklet: I. kerületi Házgondnoksági Kft. intézkedési terve (dátum: 2022. november 15.)
3. melléklet: Megállapítások

AZ I. KERÜLETI HÁZGONDNOKSÁGI KFT.

2021. ÉVI BESZÁMOLÓJA



2022.

november 10.

Békési Zoltán

ügyvezető

~~I. Kerületi Házgondnoksági Kft.  
1072 Budapest, Pálya utca 7.  
Regisztrációs szám: 01-09-265573  
Adószám: 10858433-2-41~~



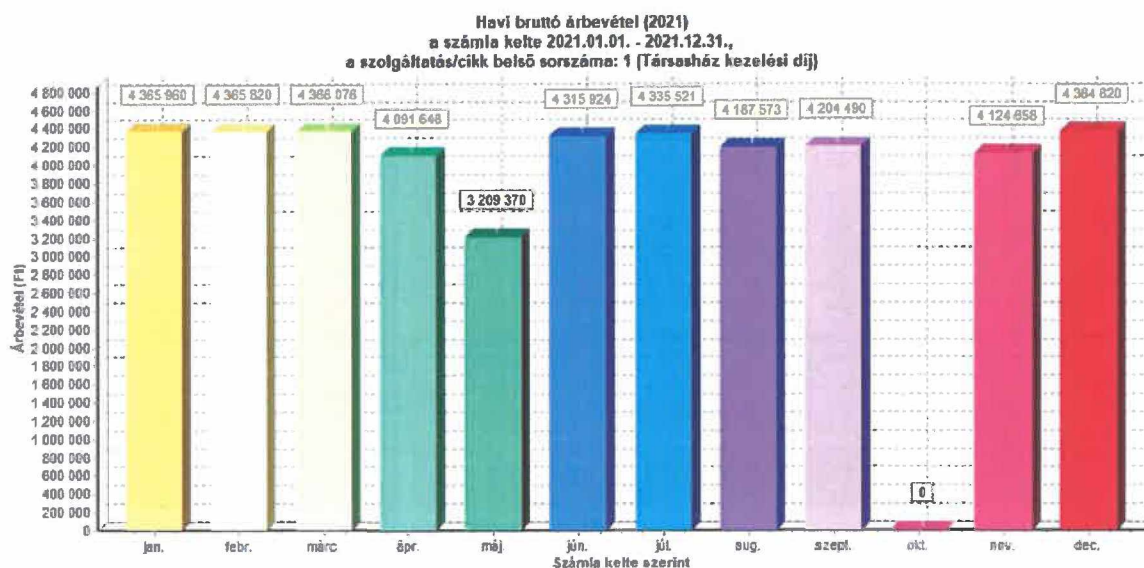
## Vezetői összefoglaló

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.

**Szumma 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 képviselő, 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%-a<sup>1</sup> 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 cégeként 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.

---

<sup>1</sup> Kerületi népesség adatairól lásd <https://www.penzcentrum.hu/karrier/20220314/budapest-lakossaga-kerületenkent-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 kezelt társasházaink közgyűlésein keresztül való megemelésének pénzügyi, bevételt növelő hatása a 2022-es pénzügyi évben jelentkezik, a határozatoktól függő 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 büncselekmény 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. A 2022-es év végére, és a 2023-as év második negyedévére az összes szabályzat felülvizsgálásra, korrigálásra, aktualizálásra, pótlásra kerül.

## 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 elengedhetetlenné 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 átadás-átvétel 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 tényezőből 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 bérköltségként 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 eredményénél.

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 módszer hatékonysága partnereink megelégedésére.

2022-ben a kerületi épületfelújítási pályázaton összesen 18 társasházzal indultunk, 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

- Ezek közül összesen 4 társasház részesült támogatásban, ami az egész pályázat induló/támogatott házak arányainál(4,6) 10%-al jobb teljesítmény.

A cég vesztesége csökkent, ez azonban a járványhelyzet miatt csak mérsékelten valósult meg. A 2022-es évben drasztikusan emelkedő energiaárak igen érzékenyen érintik a céget, mivel az irodánk fűtése korszerűtlen, szigetelése elégtelen. Ez ellen limitált fűtéssel, és home office-ban töltött munkaidővel tudunk védekezni. Társasházainknál igyekszünk a díjazásainkat a piaci szint középértékéhez igazítani, 2022 ősze – 2023 első negyedéve között 38 db társasháznál tartunk erre irányuló közgyűlést. Amennyiben az összes ház elfogadja az emelést, cégünk nullszaldós működést ér el 2023 második negyedévére, és nyugodt körülmények között készülhet fel a lakástörvény következtében újonnan megalakuló, várbéli társasházak nagyszámú állományba vételére.



Békési Zoltán

Ügyvezető

## I. Melléklet

### I. Kerületi Házgondnoksági Kft közös képviseleti díjak 2022:

13 albetétig:	33.000 Ft + ÁFA
13-20 albetétig:	2.700 Ft + ÁFA
20-30 albetétig:	2.500Ft + ÁFA
30-50 albetétig:	2.400 + ÁFA
50 albetét felett:	2.200 + ÁFA

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.



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) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	1 Belföldi értékesítés nettó árbevétele	45301		40156
2	2 Exportértékesítés nettó árbevétele			
3	<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	45301	0	40156
4	3 Saját termelésű készletek állományváltozása ±			
5	4 Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
6	<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)</b>	0	0	0
7	<b>III. Egyéb bevételek</b>	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	<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	11547	0	10716
15	10 Bérköltség	35394		40071
16	11 Személyi jellegű egyéb kifizetések	1601		301
17	12 Bérjárulékok	81		25
18	<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	37076	0	40397
19	<b>VI. Értécsökkenési leírás</b>	456		253
20	<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	1633		1205
21	ebből: értékvesztés			
22	<b>A. ÜZEMI (ÜZLETT) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	-4986	0	-11875
23	13 Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott			
25	14 Részesedések értékesítésének árfolyamvesztése			
26	ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott			
27	15 Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamvesztése			
28	ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott			
29	16 Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1		
30	ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott			
31	17 Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
32	<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	1	0	0
33	18 Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
34	ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott			
35	19 Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
36	ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott			
37	20 Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
38	21 Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			1
39	<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21)</b>	0	0	1
40	<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>	1	0	-1
41	<b>C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)</b>	-4985	0	-11876
46	X. Adófizetési kötelezettség	3095		2657
47	<b>D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-XII)</b>	-8080		-14533

Keltezés: Budapest, 2022. május 12.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

10858433-6832-113-01  
Statistikai számjel

01-09-265573  
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	605	0	482
2	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	0	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok	0		0
6	Szellemi termékek			
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak érték helyesbítése			
10	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	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 érték helyesbítése			
18	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	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 érték helyesbítése			
26	<b>B. Forgóeszközök</b>	12786	0	9295
27	<b>I. KÉSZLETEK</b>	0	0	0
28	Anyakok			
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
31	Késztermékek			
32	Áruk			
33	Készletekre adott előlegek			
34	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	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	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	0	0	0
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42	Egyéb részesedés			
43	Saját részvények, saját üzletrészek			
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
45	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	10118	0	7965
46	Pénztár, csekkok	126		125
47	Bankbetétek	9992		7840
48	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	593	0	3464
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	429		3296
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	164		168
51	Halasztott ráfordítások			
52	<b>Eszközök összesen</b>	13984	0	13241

Keltezés: Budapest, 2022. május 12.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

10858433-6832-113-01

Statistikai számjel

01-09-265573

Cégjegyzék száma

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53	<b>D. Saját tőke</b>	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	<b>E. Céltartalékok</b>	0	0	0
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
65	Egyéb céltartalék			
66	<b>F. Kötelezettségek</b>	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	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	552	0	624
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	552		624
93	Halasztott bevételek			
94	<b>Források összesen</b>	13984	0	13241

Keltetés: Budapest, 2022. május 12.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.



# KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Az I. kerületi HÁZGONDOKSÁGI Kft.

2021. évi éves beszámolójához

## Általános kiegészítések

A Budapest Főváros I. kerületi Önkormányzat Képviselő Testület (jogutódja a Budatest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő Testülete), a 421/1993 (V.13) Kt. számú határozatával, 1993. július 01-jével alapította meg az I. kerületi HÁZGONDOKSÁGI Korlátolt Felelősségű Társaságot, többek között a tulajdonában levő ingatlanok üzemeltetési feladatainak ellátására.

## A társaság tagja, 100 %-os tulajdonosa:

Budapest I. kerületi Budavári Önkormányzat

## A társaság törzstőkéje:

3.000.000 Ft (Hárommillió forint), mely apportból és pénzbeli betétből áll.

## Felügyelő bizottság választott tisztségviselői (2020. február 21-től):

Elnök: Pass Dániel 2021.10.21-ig

Budai Balázs 2021.10.22-től

Tagok: Lengyel Szilvia 2021.07.15-ig

Hegyesiné Orsós Éva 2021.07.16-tól

Tölgyszéki Papp Attila 2021.12.16-ig

Szuromi Benedek 2021.12.16-tól

## Könyvvizsgáló (2017. október 01-től):

Auditron Kft. (MKVK: 004185) ügyvezető igazgatója:

Kántor Dezső bejegyzett könyvvizsgáló (MKVK: 007245)

Az éves beszámolót mérlegképes könyvelő (Tirol Krisztina, reg.sz.: 134847) készítette el.

A közzétett adatokat könyvvizsgálattal Kántor Dezső bejegyzett könyvvizsgáló (MKVK: 007245) támasztotta alá.

#### Üzletvezetés (2020. október 01-től):

A cég ügyvezetését és a munkáltatói jogokat Békési Zoltán gyakorolja.

#### A vállalkozás bemutatása

A társasági szerződésben meghatározott tevékenységek közül elsősorban ingatlankezeléssel foglalkozik a vállalkozás. 2007. július 02-től társasházakkal kötött megbízási szerződések szerint a társasházak közös képviselői feladatait látja el.

Gondos mérlegelés után 2013. január 01-től a kisvállalati adózási formát választotta a Kft.

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, az I. kerületi Házgondnoksági Kft. a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

#### A számviteli politika főbb vonásai:

A számviteli politika célja az éves beszámolóban bemutatni a cég vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét – a számviteli alapelvekre, az alapelveken alapuló értékelési eljárásokra és a vezetés által kialakított számviteli politikára alapozva – a valóságos és megbízható összképet.

A számviteli politika módosítása akkor szükséges, ha a jogszabályi előírások megváltoznak, illetve ha a társaság információs igényeinek változás szükségessé teszi.

#### **A beszámolási forma meghatározása**

Jelen beszámoló a hatályos magyar számviteli törvény ismérvei szerint került összeállításra, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel. A beszámolás formájában az éves beszámoló készítése került megválasztásra.

#### **A mérleg formája**

Az éves beszámoló mérlege „A” változatban készül el.

### **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 költség szerkezet alakulása megmutatja, hogy a költségek jelentős hányadát a személyi jellegű ráfordítás teszi ki, ami az árbevétel 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
<b>Adózás előtti eredmény összesen</b>	<b>-4985</b>	<b>-11876</b>
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		
Eszközhatékonyosság	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	-
<b>Bruttó hozam (termelési érték)</b>	<b>45 301</b>	<b>-</b>	<b>40 156</b>	<b>-</b>
Egyéb bevétel	425	-	540	-
<b>Összes árbevétel és egyéb bevétel</b>	<b>45 726</b>	<b>1</b>	<b>40 696</b>	<b>1</b>
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
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>11 547</b>	<b>0</b>	<b>10 716</b>	<b>0</b>
Béreköltség	35 394	1	40 071	1
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 601	0	301	0
Bérbírlékok	81	0	25	0
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>37 076</b>	<b>1</b>	<b>40 397</b>	<b>1</b>
Értékcsökkenési leírás	456	0	253	0
Egyéb ráfordítások	1 633	0	1 205	0
<b>Összes költség és ráfordítás</b>	<b>50 712</b>	<b>1</b>	<b>52 571</b>	<b>1</b>
<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>	<b>-4 986</b>	<b>0</b>	<b>-11 875</b>	<b>0</b>



## 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 lejárató 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 lejárató 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.kimutítás 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	<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>		
		-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	<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)</b>		
		-333	-130
16	14 Befektetett eszközök beszerzése -	333	130
17	15 Befektetett eszközök eladása +	0	0
18	16 Kapott osztalék, részesedés +	0	0
19	<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)</b>		
		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 Végrelegesen 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 Végrelegesen átadott pénzeszköz -	0	0
30	28 Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	0	17000
31	<b>IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>	-3619	-2153

### 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	<b>0 e Ft</b>

#### 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	<b>482 e Ft</b>

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>	<b>1.330 e Ft</b>
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>	<b>3.464 e Ft</b>
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>	<b>0 e Ft</b>
-----------------------------------------	---------------

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

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

## Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítés

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

# Teljességi nyilatkozat

Budapest, 2022. május 12.

**Auditron Kft**  
1214 Budapest, Vénusz u. 7.

## **Kántor Dezső kamarai tag könyvvizsgáló részére**

A jelen teljességi nyilatkozat az **I. kerületi Házgondnoksági Kft.** („a Társaság”) a 2021. december 31-én végződő évre vonatkozó, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („a Számviteli törvény”) alapján készített éves beszámolójának (a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet a továbbiakban együtt: „a pénzügyi kimutatások”) Önök által végzett könyvvizsgálatával kapcsolatosan készült. A pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatának célja annak megállapítása, hogy a Társaság által a Számviteli törvény előírásai szerint készített pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak-e a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, a működés eredményéről. A könyvvizsgálat során ellenőrizni kell a pénzügyi kimutatások és a kapcsolódó üzleti jelentés adatainak összhangját, kapcsolatát is.

Legjobb tudomásunk és meggyőződésünk szerint megerősítjük az alábbiakat:

### ***Pénzügyi kimutatások készítése során eleget tettünk az alábbiaknak:***

- Teljesítettük a könyvvizsgálatra vonatkozó megbízási szerződésben rögzített kötelezettségeinket, amelynek megfelelően a mi felelőségünk volt a pénzügyi kimutatások Számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítése és bemutatása, valamint meggyőződésünk, hogy a pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a cég vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről. A Számviteli törvényben foglalt alapelveket következetesen alkalmaztuk a tárgyévvel megelőző évben zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítése során is.
- Felelőségünk az olyan belső kontroll kialakítása és működtetése, amelyet a vezetés és az irányítással megbízott személyek szükségesnek határoznak meg ahhoz, hogy lehetővé tegye olyan pénzügyi kimutatások készítését, amelyek nem tartalmaznak akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást.
- A számviteli becslések – beleértve a valós értéken értékelt számviteli becsléseket is – készítése során általunk alkalmazott jelentős feltételezések ésszerűek. A pénzügyi kimutatások készítése során tett jelentősebb becslések a Társaság pénzügyi kimutatásaiban megfelelően kerültek bemutatásra.
- Amennyiben léteztek a Számviteli törvénnyel összhangban, megfelelően történt a kapcsolt vállalkozások és kapcsolt felek közötti viszonyok és ügyletek elszámolása és közzététele, ideértve az ilyen ügyletekkel kapcsolatos követeléseket vagy tartozásokat, az értékesítések, beszerzések, hitelek, átruházások és pénzáadások összegét, a lízingszerződéseket, valamint a szóbeli és írásbeli garanciákat.
- Sor került minden olyan módosításra vagy közzétételre a pénzügyi kimutatásokban, amelyre vonatkozóan a pénzügyi kimutatások fordulónapja utáni időszakban bekövetkezett események miatt a Számviteli törvény helyesbítést vagy közzétételt ír elő.
- Meggyőződésünk szerint a nem helyesbített hibás állítások – amelyeket Önök a könyvvizsgálatuk során feltártak és beazonosítottak –, valamint ezek hatásai sem önmagukban, sem összességükben nem lényegesek a pénzügyi kimutatások egésze szempontjából. A nem helyesbített hibás állítások listája, ha voltak ilyen hibák, mellékletként csatolva van a jelen teljességi nyilatkozathoz.
- Elismerjük felelőségünket, hogy a Társaság teljesítse az általános forgalmi adó bevallással, a társasági adó bevallásával, a munkavállalók személyi jövedelemadójának levonásával, a társadalombiztosítási járulékokkal, valamint egyéb adókkal és illetékekkel kapcsolatos kötelezettségeit, továbbá megerősítjük, hogy legjobb tudomásunk szerint a mai napig minden ilyen jellegű bevallást a Társaság rendben elkészített



és beadott (ide nem értve az adózással kapcsolatban a könyvvizsgálat által feltárt hibákat, amelyeknek az adóhatósággal való utólagos elszámolásáért és rendezéséért a Társaság vezetése felel).

- Nincs tudomásunk bármilyen egyéb lényeges tartozásról vagy követelésről, amely jelentősen befolyásolná a cégünk pénzügyi helyzetét.
- Kijelentjük, hogy a jelen teljességi nyilatkozat tétel napjáig tett áttekintésünk és felmérésünk alapján nem azonosítottunk olyan eseményeket vagy feltételeket, amelyek önmagukban vagy együttesen olyan lényeges bizonytalanságot jeleznének, amely jelentős kétséget vethetne fel a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét illetően, a pénzügyi kimutatások fordulónapját követő 12 hónapot átölelő pénzügyi időszak vonatkozásában. Ennek alapján meggyőződésünk, hogy nincsenek olyan események vagy körülmények, és nem áll fenn olyan lényeges bizonytalanság, amelyeket a vállalkozás folytatásával kapcsolatban közzé kellene tennünk a kiegészítő mellékletben.
- A következőket megfelelően közzétettük a kiegészítő mellékletben a Számviteli törvénnyel összhangban:
  - a Számviteli törvény által tételesen előírt, továbbá a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről szóló megbízható és valós kép bemutatásához szükséges számszerű adatokat és magyarázatokat a tulajdonosok, a befektetők és a hitelezők részére.
  - a Társaság számviteli politikájának meghatározó elemeit és azok tárgyévi változását, a változás eredményre gyakorolt hatását
  - a mérlegen kívüli tételeket, azok jellegét, kockázatait.
- Amennyiben léteztek megerősítjük, hogy a Társaság pénzügyi kimutatásaiban megfelelően kerültek kimutatásra az alábbiak: (ha és amelyek relevánsak az alábbiak közül)
  - A Társaság kapcsolt vállalkozása, vezető tisztségviselő(i) vagy egyéb harmadik személy - ideértve ügyfeleket - nevében tett szóbeli garanciái.
  - Tulajdonrész (részvény, üzletrész) visszavásárlási opciók vagy megállapodások; egyéb opciók, utalványozások, konverziók vagy más követelmények miatt fenntartott jogok.
  - Pénzintézetekkel kötött egyenlegkompenzációs megállapodások vagy egyéb, készpénz egyenlegeket vagy hitelkeretet korlátozó vagy más megállapodások.
  - Korábban eladott eszközök visszavásárlására vonatkozó megállapodások.
  - Egyéb, a szokásos üzletmeneten kívül eső megállapodások.

***A rendelkezésre bocsátott információkkal kapcsolatban kijelentjük:***

- Megadtuk Önöknek az alábbiakat:
  - hozzáférést valamennyi olyan információhoz, amelyek tudomásunk szerint a pénzügyi kimutatások elkészítése szempontjából relevánsak, mint például a nyilvántartások, dokumentumok, valamint egyéb anyagok;
  - további információkat, amelyeket a könyvvizsgálat céljára kértek tőlünk; továbbá
  - korlátlan hozzáférést a gazdálkodó egységnél lévő olyan személyekhez, akiktől Önök szükségesnek tartották könyvvizsgálati bizonyíték beszerzését.
- Valamennyi ügylet rögzítése megtörtént a számviteli nyilvántartásokban, és azokat a pénzügyi kimutatások tartalmazzák. A pénzügyi kimutatásokban nincsenek jelentős tévedések és nem kerültek jelentős tételek sem kihagyásra. A pénzügyi kimutatások minden olyan információt tartalmaznak, amelyek a Társaság pénzügyi, vagyoni és jövedelmi helyzetének megbízható és valós bemutatásához szükségesek a Számviteli törvény szerint, valamint tartalmazzák azokat a bemutatandó információkat is, amelyeket a Társaságra vonatkozó más törvények és jogszabályok előírnak.
- A belső ellenőrzést érintően minden tudomásunkra jutott hiányosságról tájékoztattuk Önöket.
- Közöltük Önökkel azon kockázat általunk való felmérésének nemleges eredményeit, hogy a pénzügyi kimutatások csalás következtében lényeges hibás állításokat tartalmazhatnak. A felméréseket az

alábbiakban felsoroltak részvételével hajtottuk végre:

- vezetés
  - a belső ellenőrzésben fontos szerepet játszó munkatársak, vagy
  - mások, akik esetében a csalásnak lényeges hatása lehetett a pénzügyi kimutatásokra.
- Közöltük Önökkel minden a gazdálkodó egység pénzügyi kimutatásait érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tett, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó állítással kapcsolatos információt, és azt a megállapításunkat, hogy a pénzügyi kimutatásaink mentesek a csalásból és vélt csalásból fakadó lényeges hibás állításoktól.
  - Amennyiben előfordultak közöltünk Önökkel minden ismert jogszabályi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kellene venni pénzügyi kimutatások elkészítésekor vagy a pénzügyi kimutatásokban nyilvánosságra kellene hozni, vagy amely várható veszteség alapja lehetne.
  - Kijelentjük, hogy a felettes hatóságoktól, vagy tulajdonosoktól nem érkezett olyan visszajelzés, amely szerint pénzügyi számviteli beszámolási gyakorlatunk nem lenne megfelelő, vagy olyan hiányosságok mutatkoznának benne, amelyek jelentős hatással lehetnének a pénzügyi kimutatásokra.
  - Kijelentjük, hogy a Társaság minden szempontból teljesítette azon szerződéses megállapodásait, amelyek nem-teljesítés esetén jelentős hatással lennének a pénzügyi kimutatásokra
  - Amennyiben léteztek közöltük Önökkel a Társaság Számviteli törvényben, vagy más jogszabályban meghatározott kapcsolt vállalkozások, vagy kapcsolt feleinek azonosító adatait, valamint mindazokat a kapcsolt felek közti viszonyokat és ügyleteket, amelyekről tudomásunk van. A számviteli nyilvántartások, mint a pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja, pontosan és megbízhatóan, megfelelő részletességgel tükrözi a Társaság Számviteli törvényben meghatározott kapcsolt vállalkozásokkal, vagy kapcsolt felekkel megvalósult ügyleteit.
  - A 2021. december 31-i pénzügyi kimutatások tartalmazzák a Társaság összes olyan készpénz és bankszámla egyenlegét, valamint minden egyéb ingatlanát és vagyonát, amelyről tudomásunk van. A Társaság megfelelő jogcímmel rendelkezik a tulajdonában lévő összes eszközre és nincsenek olyan jelentős következményekkel járó jelzálogok, biztosítékok vagy egyéb terhelések a Társaság egyetlen eszközén sem, amelyek ne lennének bemutatva a pénzügyi kimutatásokban vagy a kiegészítő mellékletben.
  - Nincsenek a Társasággal szemben olyan nem érvényesített igények, amelyek Társaságunk jogi képviselőjének véleménye szerint érvényesíthetők lennének.
  - Nincs olyan tervünk vagy szándékunk, amelyet nem hoztunk volna tudomásukra, és amely lényegesen befolyásolná eszközeink és forrásaink besorolását vagy könyv szerinti értékét.
  - Nem merültek fel olyan jelentős kérdések, amelyek szükségessé tennék az előző időszaki hibák korrigálásának külön (harmadik) oszlopban történő megjelenítését a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatásokban.
  - A Társaság vezetésének, illetve az irányítással megbízott személyeknek nincs tudomása olyan eseményekről, amelyek a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló hatályos törvényben meghatározott visszaélések fogalmát kimerítenék.
  - Jelen nyilatkozat megtételének időpontjáig nem jutott tudomásunkra semmiféle olyan ügy vagy eset, amely jelentős hatással lehetne a 2021. december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásokra és az azokkal kapcsolatban közzétett információkra. Nincs ismeretünk olyan tényről, amely lényeges, kedvező vagy kedvezőtlen, változást idézett vagy idézhet elő a Társaság pénzügyi helyzetében vagy tevékenysége eredményében.

Melléklet: Nem helyesbített könyvvizsgálati eltérések jegyzéke

A pénzügyi kimutatásokat készítette:

*Christal-Kontó KFT*  
.....  
Neve/beosztása

**I. kerületi Házgondnoksági Kft.**

  
.....

**Békési Zoltán**  
ügyvezető

Melléklet a I. kerületi Házgondnoksági Kft., 2022. május 12., kelt Teljességi nyilatkozatához

**Nem helyesbített könyvvizsgálati eltérések jegyzéke**

Nem helyesbített könyvvizsgálati eltérés a 2021. december 31-n készített pénzügyi kimutatásokban nem szerepelnek.

A pénzügyi kimutatásokat készítette:

*Crystal-Kantó KFT.*  
.....  
Neve/beosztása

**I. kerületi Házgondnoksági Kft.**

  
.....  
**Békési Zoltán**  
ügyvezető

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

**Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. tulajdonosainak**

### Vélemény

Elvégeztük az **I. kerületi Házgondnoksági Kft. („a Társaság”)** 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 13 241 E Ft, az adózott eredmény - 14 533 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 éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2021. 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 Könyvvizsgálói 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 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint a Társaság 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

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

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

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

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

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

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a 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 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 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 könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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 könyvvizsgálati 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 éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati 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 hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az 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.

2022. május 12.

AUDITRON KFT  
1214 Budapest Vénusz utca 7. fszt. 1.  
Az.: 23748853-2-43  
Cgl.: 01-09-325273

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

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

**I. kerületi Házgondnoksági Kft**  
Intézkedési terv

Budapest, 2022. november 15.

**Budapest Főváros I. Kerület Budavári Polgármesteri Hivatal**  
**V. Naszályi Márta Polgármester Asszony részére**

1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.

Tárgy: Intézkedési terv

Tisztelt Polgármester Asszony!

Alulírott Békési Zoltán mint az I. kerületi Házgondnoksági Kft (Cégjegyzékszám: 01-09-265573, Adószám: 10858433-2-41, Székhely: 1012 Budapest, Pálya u. 7., a továbbiakban: „HÁZGA”) ügyvezetője 2022. november 15.-én az alábbi módosított intézkedési tervet nyújtom be.

**1. A Társaság szervezeti és működési szabályzatának (a továbbiakban: „SZMSZ”) felülvizsgálata, kiegészítése és aktualizálása – Határidő 2023. I. negyedév**

Az SZMSZ jelenleg hatályban lévő, 2006. májusában elfogadott változata számos tekintetben meghaladottá vált, amelyre tekintettel a legfontosabb az SZMSZ rendelkezéseinek jelenleg fennálló állapothoz való igazítása, így különösen a HÁZGA alapvető adatainak és végzett tevékenységeinek az aktualizálása, a munkaszervezetre vonatkozó rendelkezések teljes átdolgozása a munkavállalói létszámot és struktúrát érintő jelentős változásokra tekintettel. A megváltozott szervezeti struktúrára tekintettel (pl.: közép szintű vezetői státuszok teljes eltűnése) szükséges a feladatok, hatáskörök és felelősségi rendelkezések pontosítása. Az SZMSZ-be indokolt továbbá beépíteni a HÁZGA átvilágítása során feltárt alábbi hiányosságokat: (1) munkafolyamatok rögzítése [Ügyvitel rendje fejezetbe], (2) helyettesítési rend meghatározása [Ügyvitel rendje fejezetbe], (3) tartós távollét fogalmának beépítése [Ügyvitel rendje fejezetbe], valamint (4) ellenőrzési nyomvonal készítése [Ügyvitel rendje fejezetbe], (5) Kártyahasználattal kapcsolatos szabályok és pénztárellenőri funkció beépítése [Bankszámla feletti rendelkezés és utalványozás részbe].

**2. Közbeszerzési szabályzat – Határidő: 2023. I. negyedév**

A HÁZGA jelenlegi közbeszerzési szabályzata 2005. március 1. napján kelt, amely óta több alkalommal is teljes mértékben megváltoztak a közbeszerzési jogszabályok. Erre tekintettel szükséges közbeszerzésekkel foglalkozó szakember bevonásával a szabályzat hatályosítása vagy új szabályzat készítése céljából, különös tekintettel arra, hogy nem zárható ki a jövőre nézve, hogy a HÁZGA esetében közbeszerzés kiírása válik szükségessé.

# I. kerületi Házgondnoksági Kft

## Intézkedési terv

### 3. Cafeteria szabályzat

Tudomásom és a könyvelőtől kapott információk szerint a HÁZGA egyetlen munkavállalója sem részesül béren kívüli juttatásban, amelyen jelenleg nem is tervezünk változtatni. Erre tekintettel megítélésem szerint jelenleg Cafeteria szabályzat készítésére nincs szükség.

### 4. A HÁZGA könyvvizsgálójának bejelentése a cégbíróság részére – *Határidő 2023. II. negyedév*

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi IV. törvény (a továbbiakban: „Ctv.”) a közhitelesség elvének érvényre juttatása érdekében a cégek kötelezettségévé teszi, hogy a cégjegyzékadataiban bekövetkezett változásokat bejelentésük a cégbíróság részére. A Ctv. 34. § (1) bekezdése alapján főszabály szerint erre a társaságoknak 30 napos határidejük van.

A HÁZGA esetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 3:129. § (1) bekezdése alapján a könyvvizsgáló megválasztása a legfőbb szerv hatáskörébe, azaz Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő Testülete hatáskörébe tartozik. Így ahhoz, hogy a könyvvizsgáló személyének bejelentése megtörténhessen mindenképpen testületi döntés szükséges erről, illetve szükséges a HÁZGA alapító okiratának megfelelő módosítása, szintén a képviselő testület által.

Az átvilágítás során feltárt probléma orvoslására elméletileg két módon lehetséges, a gyakorlatban azonban inkább egy féle mód jöhet szóba az alábbiak szerint. Amennyiben ugyanis korábban született képviselő testületi döntés a könyvvizsgáló megválasztására és az alapító okirat módosításáról és csak annak cégbírósági bejelentése maradt el, akkor lehetőség lenne arra, hogy a korábbi határozatok alapján kérje a HÁZGA a cégjegyzékben szereplő adatok átvezetését. Ez azonban a Ctv. 34. § (2) bekezdésére tekintettel nem javasolt, mivel a 30 napot jelentősen meghaladó változásbejegyzési kérelem benyújtásával 50.000,- Ft-tól 900.000,- Ft-ig terjedő pénzbírság kiszabását kockáztatná a társaság.

Erre tekintettel intézkedési javaslatom, hogy a képviselő testület hozzon új döntést a könyvvizsgáló megválasztásáról és a társasági szerződés megfelelő módosításáról és annak alapján történjen meg a változások cégbírósági átvezetési, valamint a törvényes és közhiteles állapot helyreállítása. Tekintettel arra, hogy a képviselő testületi döntés meghozatala időigényes lehet a kérdésben, ezért került 2023. II. negyedéve megjelölésre teljesítési határidőként.

### 5. 2021. évi éves beszámoló elfogadása és közzététele – *Határidő: 2023. I. negyedév*

A Ptk. 3:109. § (2) bekezdése alapján a HÁZGA legfőbb szervének hatáskörébe tartozik a számviteli törvény szerint beszámoló jóváhagyása és a nyereség felosztásáról való döntés. Erre tekintettel a hiányosság orvoslásához képviselő testületi döntés szükséges. Tekintettel arra a körülményre, hogy a felügyelőbizottság a beszámolót elfogadta, a könyvvizsgáló pedig kiadta a független könyvvizsgálói jelentést, így javasoljuk, hogy a 2021. évi beszámoló mielőbb kerüljön újra a képviselő testület napirendjére. Elfogadás esetén pedig ügyvezetőként a könyvelő bevonásával haladéktalanul intézkedni fogok a beszámoló jogszabályoknak megfelelő közzététele iránt.

# I. kerületi Házgondnoksági Kft

## Intézkedési terv

### 6. Leltárkészítési és leltározási szabályzat, értékelési szabályzat és a pénzkezelési szabályzat jóváhagyói aláírása – *Határidő 2022. év IV. negyedév*

Tekintettel arra a körülményre, hogy itt a szabályzatok rendelkezésre állnak és csak adminisztratív hiányosság áll fenn, amely a 2021. január 1. napján kelt szabályzatok tekintetében pótolható, így a szabályzatok részemről történő aláírására 2022. IV. negyedévében sor fog kerülni.

### 7. Pénzkezelési szabályzat felülvizsgálata – *Határidő: 2022. év IV. negyedév*

A pénzkezelési szabályzat 2022.december 31.-ig felülvizsgálatra kerül, amelyben aktualizálásra kerülnek a jogszabályi előírások és a pénzkezelés rendje.

### 8. Számviteli politika elkészítése (különösen Sztv. 14. § (4) bek.-nek való megfelelés) – *Határidő: 2022. év IV. negyedév*

A számviteli politika 2022.december 31.-ig felülvizsgálatra kerül. Teljes dokumentáció ellenőrzésre és átvilágításra kerül a hatályos Sztv. alapján.

### 9. Számlarend és számlatükör készítése – *Határidő: 2022. év IV. negyedév*

A számlarend és számlatükör 2022.december 31.-ig felülvizsgálatra kerül összhangban a számviteli politika ellenőrzésével együtt.

### 10. 2022. december 31-i fordulónappal leltár elkészítése, amely tételesen, ellenőrizhetően tartalmazza a fordulónapon meglévő valamennyi eszközt és forrást mennyiségben és értékben – *Határidő: 2022. év IV. negyedév*

A leltár 2022.december 31.-ig elkészítésre kerül a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

### 11. Szigorú számadású nyomtatványok nyilvántartása (készpénzfelvételi utalvány, bevételi és kiadási pénztárbizonylatok, pénztárjelentés) – *Határidő: 2022. év IV. negyedév*

A szigorú számadású nyomtatványok rendjét 2022.december 31.-ig felülvizsgáljuk összevetve a meglévő szabályzatokkal.

Tisztelettel,

  
I. kerületi Házgondnoksági Kft  
Békési Zoltán ügyvezető  
1012 Budapest, Pálffy utca 7.  
Céginformációs Részleg  
Adószám: 1588433-2-41  
Törzsvégleges  
Cégjegyzékszám: 01-09-265573

# MEGÁLLAPÍTÁSOK

**Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. vizsgálatáról**

Cg: 01-09-265573

Adószám: 10858433-2-41

2022. július 29.

## **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat**

(székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.;

adószám: 15735643-2-41) részére

### **Bevezetés**

Végrehajtottuk azokat a vizsgálati eljárásokat, amelyekben Önökkel megállapodtunk a 2022.03.31-én kelt ajánlati felhívásban és az eljárást követően készült megbízási szerződésben a Szerződő Felek előtt ismert tartalommal.

Ezennel nyilatkozunk, hogy teljesen függetlenek vagyunk a szerződésben foglalt feladatok tevékenységeitől és pénzügyi lebonyolításától.

### **A vizsgálat keretében elvégzett feladatok**

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. (székhelye: 1012. Budapest, Pálya út 7. továbbiakban „a Társaság”) 1993.07.01.-én alakult. A Társaság fő tevékenysége ingatlankezelés. A Társaság egyedüli tulajdonosa Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő testülete – képviseli: a mindenkori polgármester. Jogi formája korlátolt felelősségű társaság, melyet a tulajdonos 28 710 eFt jegyzett tőkével alapított. A Társaság jelenlegi jegyzett tőkéje 2009.02.25-től 3 millió Ft. A Társaságnak székhelyén kívül nincs más bejegyzett telephelye, fióktelepe.

A Társaság a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzattal (mint tulajdonossal) megkötött megbízási szerződés alapján az Önkormányzat tulajdonát képező és a területén fekvő egyéb tulajdonú ingatlanok kezelését végzi.

A Társaság működésére a könyvvezetés és a beszámolás tekintetében a 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Sztv.) és 2013.01.01.-től a 2012. évi CXLVII. törvény a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról (továbbiakban: KIVA tv.) szabályai az irányadók.

A Társaság rendelkezik Szervezeti és Működési Szabályzattal, mely szabályzat 2006.05.25.-től hatályos és a mai napig nem került módosításra, aktualizálásra. A Társaság alapító okirata az ellenőrzött időszakban az FB tagok illetve az ügyvezetők személyi változásai miatt több alkalommal módosult (2020. 10.01., 2020.10.15., 2021. 07.08., 2021.07.15., 2021.08.16., 2021.10.21., 2021.11.18.) A személyi változások Cégbíróság felé történő bejelentése megtörtént.

A Társaság általános irányítását a társaság Alapítója, operatív irányítását az ügyvezető látja el. A társaság pénzügyeinek és gazdálkodásának ellenőrzésére az Alapító 3 tagú Felügyelő Bizottságot és Könyvvizsgálót nevezett ki. A Társaság a Sztv. 155. §-ban foglaltak szerint



könyvvizsgáltra nem kötelezett, az Alapító írta elő a könyvvizsgálati kötelezettséget a Társaság részére.

A Társaság ügyvezetőjének személye a vizsgált időszakban változott, 2020.10.01.-től Békési Zoltán került kinevezésre:

- Szabó Dezső László: képviselet módja: önálló, Jogviszony: 2016.06.23.-2020.10.01.
- Békési Zoltán: képviselet módja: önálló, Jogviszony: 2020.10.01 -

A Társaság könyvvizsgálója a vizsgált időszakban:

AUDITRON Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Üdülő sor 163., Cg: 13-09-152957, nyilvántartási szám: 004185), személyében felelős könyvvizsgáló Kántor Dezső (nyilvántartási szám: 007245). A Cégbírósághoz a választott könyvvizsgáló bejelentése 2017.10.01-2019.09.30.-ig megtörtént. A könyvvizsgáló ismételt megválasztásának Cégbíróság felé történő bejelentése elmaradt.

Szervezeti felépítés

A Társaság ügyvezetőjének közvetlen irányítása alatt működik:

- a Titkárság
- Kezelési ágazat
- Gazdasági ágazat

A szervezeti egységek, munkakörök és az alkalmazotti létszám jelentősen átalakult a hatályos Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltakhoz képest. A szervezeti változások nem kerültek a szabályzatban átvezetésre. Az SzMSz szerint az ügyvezető munkáját 43 fő támogatja és a bérszámfejtés, jogi szolgáltatás, munka-és tűzvédelmi feladatok, biztonsági-és portaszolgálat ellátására külső szolgáltatót vesz igénybe. A Társaság 2021. évi beszámolójában foglaltak szerint jelenleg az ügyvezetőn kívül 5 főállású munkavállaló vesz részt a Társaság feladatainak ellátásában. A szervezeti felépítés vonatkozásában a szabályzat módosítása szükséges.

A Társaság által kezelt házak, albetétek száma 2021.12.31.-én:

- 81 db kezelt ház
- 1 466 db kezelt albetét
- 98 456 m<sup>2</sup>

A Társaság 2020. évben az ügyvezetőn kívül 6 főállású munkavállalót foglalkoztatott, melyből 2021. évben 1 munkavállaló felmondott és egy fő nyugdíjba vonult, mely jelentős kihívást jelentett a Társaság működésének biztosítása szempontjából. Az év során sikerült a pozíciókra új kollégák felvétele. A munkaerő fluktuáció megállítására béremelést hajtottak végre, hogy a meglévő tapasztalt munkatársakat megtartsák.

## **Az üzleti terv vizsgálata kiemelten a megalapozott kiadások és a tervezett bevételek megalapozottságának függvényében**

A Társaság a vizsgált időszakban rendelkezett üzleti tervvel, a terv egy számszaki üzleti tervből (bevétel – költségek alakulásának bemutatása) és egy szöveges kiegészítésből állt. A számszaki rész a várható bevételek és várhatóan felmerülő költségek részletezését tartalmazta. A 2020. évre vonatkozóan üzleti terv nem került csatolásra, de a 2021. év terv – tény adatainak összehasonlítását a következő táblázatban részletezzük, az üzleti terveben foglalt számokat átdolgoztuk egy főkönyvi számonként megbontott, felmerült költségek, ráfordítások és bevételek bemutatására alkalmas táblázatban. A Társaság üzleti terve inkább Cash-Flow alapú megközelítésben készült, de így összehasonlíthatók az adatok a főkönyvben, beszámolóban szereplő adatokkal. Az eltérések oszlop a terv/tény adatok eltérését mutatja.

A 2021. évi tervezés során bevételnövekedéssel nem kalkuláltak, melynek oka egyrészt a járványhelyzet miatti fizetőképesség romlás illetve az előző évek hibás működéséből fakadó rossz reputáció volt. A piaci összehasonlításban alacsony díjak megemelését ebben a gazdasági és piaci környezetben bizonytalan kimenetelűnek ítélték és a rendelkezésre álló munkaerőlétszámmal új házakat nem tudtak vállalni. A Társaságnak számolnia kellett az FB tagok és a könyvvizsgáló díjával, ráadásul az előző vezetés által ki nem fizetett FB tagok megbízási díjai és az irodahelyiség elmaradt bérleti díjának összege is terhelte a költségvetést. A Társaság az irodahelyiséget a GAMESZ-től bérlti, mely szintén önkormányzati tulajdonú épület és jelentős felújításra szorul.

2021. évben 6 társasháznál leváltották a képviselői megbízásból a Társaságot. Több korábbi munkavállaló, illetve ügyvezető ellen van bűncselekmény elkövetése (csalás, sikkasztás...stb.) miatt eljárás folyamatban. Az eljárásokról nincs pontos információnk, a szöveges beszámolókból nyertük ezen információkat. Az ügyvezető elsődleges feladata a korábbi cégvezetés által okozott károk enyhítése, a bizalom visszaszerzése és a korrupció szigorú tilalmának betartatása volt.

Véleményünk szerint a 2021. év tervezése a bemutatott körülmények és a tény adatok tükrében is megalapozott volt. 2021. évre a bevezetett költségcsökkentő intézkedések már megtakarítást hoztak: mobil flotta szerződés módosítás, munkaerő létszámcsökkentés, házkezelő szoftver költség minimalizálás.

Az üzleti terv készítése során javasoljuk az egyes Eredménykimutatás sorokkal történő egyezőség biztosítását.

A Társaság éves nettó árbevétele 2021. évben mintegy 5 millió Ft-tal esett vissza. A legjelentősebb tétel a bérköltség, mely 2019. évhez képest mintegy 15 mFt-os növekedést mutat. A korábbi ügyvezetés hibáiból fakadóan a Felügyelő Bizottság tagjainak elmaradt megbízási díjainak kifizetésére került sor 2021. évben. A megbízási díjak összege nem került 2020. évben elhatárolásra, 2021. évi költségként került elszámolásra és kifizetésre. Az igénybe vett szolgáltatásokon belül a GAMESZ részére határidőben ki nem fizetett irodabérleti díj (bruttó 6 525 eFt) is rendezésre került. 2021. évben a tulajdonos Önkormányzat 17 millió Ft értékben pótbefizetés keretében biztosította a többlet kiadások fedezetét. Az elfogadott és csatolt beszámolóban a pótbefizetés nem jelenik meg lekötött tartalékként a társaság saját tőke elemei között. Főkönyvi karton nem került csatolásra, így nem rendelkezünk információval arról, hogy esetleg év közben visszafizetésre került-e a tulajdonos részére. A Saját tőke / Jegyzett tőke arány nem süllyedt a törvényben előírt mérték alá.

**"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.	2020.	2021.
a	b	c	d	e
<b>1</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>728</b>	<b>605</b>	<b>482</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	728	605	482
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
<b>29</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>18 335</b>	<b>12 786</b>	<b>9 295</b>
30	I. KÉSZLETEK	0	0	0
37	II. KÖVETELÉSEK	4 598	2 668	1 330
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK	13 737	10 118	7 965
<b>56</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>489</b>	<b>593</b>	<b>3 464</b>
<b>60</b>	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>19 552</b>	<b>13 984</b>	<b>13 241</b>

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.	2020.	2021.
a	b	c	d	e
<b>61</b>	<b>D. Saját tőke</b>	<b>12 412</b>	<b>4 332</b>	<b>6 799</b>
62	I. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	3 000
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
65	III. TÖKETARTALÉK	13 194	13 194	13 194
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-3 918	-3 782	5 138
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
68	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	0		0
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	136	-8 080	-14 533
<b>72</b>	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>76</b>	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>6 488</b>	<b>9 100</b>	<b>5 818</b>
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	6 488	9 100	5 818
<b>105</b>	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>652</b>	<b>552</b>	<b>624</b>
<b>109</b>	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>19 552</b>	<b>13 984</b>	<b>13 241</b>

## **Eszközgazdálkodás értékelése**

A befektetett eszközök értéke 2020. és 2021. év alatt mindösszesen 123 ezer Ft-tal csökkent. 2021. év során megtörtént az iroda és az irattár villamoshálózatának felújítása, de kizárólag csak a szükséges minimális mértékben. Egyéb eszközbeszerzés csak a leszükségesebb mértékben történt (1 db mobiltelefon vásárlása). 2020. év során 333 eFt, 2021. évben 81 eFt értékben került sor tárgyi eszköz beszerzésre. Az eszközpark működésének fenntartása érdekében elsősorban karbantartási költségek merültek fel.

Selejtezés az ellenőrzött időszakba nem volt.

A Számviteli törvény által előírt, kiegészítő mellékletben kötelezően bemutatandó tárgyi eszköz mozgástábla az ellenőrzött időszak vonatkozásában csatolásra került, de nem a törvény által előírt részletezettséggel. A Sztv. 92. § (1) bekezdése rendelkezik a bemutatandó információkról: „be kell mutatni az immateriális javak, a tárgyi eszközök nyitó bruttó értékét, annak növekedését, csökkenését, záró bruttó értékét, külön az átsorolásokat, továbbá a halmozott értékcsökkenés nyitó értékét, tárgyévi növekedését, csökkenését, záró értékét, külön az átsorolásokat, a tárgyévi értékcsökkenési leírás összegét legalább a mérlegképezési leírás szerinti bontásban.,,

A társaság tulajdonában lévő eszközök bérbeadására a vizsgált időszakban nem került sor. A legutolsó Számviteli törvény által előírt 3 évente kötelezően elvégzendő mennyiségi leltárfelvétel időpontjáról nem árt rendelkezésünkre információ, de annak elvégzése, tekintettel a korábbi ügyvezetők és munkavállalók még teljesen nem tisztázott cselekedeteire, és a beszámolóban szereplő adatok alátámasztása érdekében mindenképpen szükséges. A tárgyi eszköz analitikus listában szerepel olyan tétel pl. Vagyoni értékű jog „valami” megnevezéssel 5 499 eFt bekerülési értékben 2007.01.01.-ei nyilvántartásba vétellel, melynek felülvizsgálata szükséges.

## **A készletek vizsgálata**

A Társaság az ellenőrzött évek vonatkozásában nem rendelkezett készlettel.

## **Munkaerő- és illetménygazdálkodás**

A Társaság átlagos állományi létszáma 2020. évben 7 fő volt, 2021. évben 6 fő volt az ügyvezetővel együtt. Az ellenőrzött időszak alatt az átlagos állományi létszám 1 fővel csökkent. Az ellátandó feladatok csökkenésével párhuzamosan 1 fő csökkenéssel kellett számolniuk. Bevezetésre került a cafeteria juttatás a dolgozók részére és béremelésre is sor került a fluktuáció csökkentése érdekében. A korábban ismertettek szerint az előző ügyvezetés alatt az FB tagoknak ki nem fizetett megbízási díjak többletkiadást jelentettek. Cafeteria juttatást kaptak a dolgozók, de Cafeteria Szabályzat nem került csatolásra.



adatok ezer Forintban

Sorszám	A tétel megnevezése	2021	2021	Eltérés
		Terv	Tény	
		Összesen	Összesen	
<b>I.</b>	<b>I.</b>	<b>Beruházás/Eszközbekzerzés</b>		
		-	81	81
1.			81	81
<b>II.</b>	<b>II.</b>	<b>Személyi jellegű kiadások</b>		
		45 698	40 397	- 5 301
<b>1.</b>	<b>Béreköltség + járulékok</b>	40 870	40 397	- 473
	Hátralékok: FB bér 2020.12.31.-ig	1 735	1 735	
	Hátralékok: Iroda bérleti díj 2020.12.31.-ig	3 093	3 093	
<b>III.</b>	<b>III.</b>	<b>Anyag jellegű kiadások</b>		
		650	653	3
1.	Vásárolt anyagok költsége	650	653	3
<b>IV.</b>	<b>IV.</b>	<b>Igénybevett/közvetített/egyéb szolgáltatások</b>		
		9 465	13 500	4 035
1.	Szállítás, raktározás	-	2 040	2 040
2.	Posta, telefon, internet költség	1 940	1 584	- 356
3.	Bérleti díjak	4 480	6 995	2 515
4.	- ebből: iroda bérleti díj	4 080	4 682	602
5.	- ebből: Eszközök bérleti díja	-	80	80
6.	- főkönyvben nem részletezett bérleti díj (nyomtató bérlet)	400	2 192	1 792
7.	egyéb bérleti díjak		41	41
8.	Fénymásolás, nyomtatás		176	176
9.	Jogi szolgáltatás		-	-
10.	Informatikai szolgáltatás	700	116	- 584
11.	Könyviteli szolgáltatás (könyvelő, könyvvizsgáló)	1 345	1 296	- 49
12.	Egyéb igénybe vett szolgáltatás	700	533	- 167
13.	Karbantartás		5	5
14.	Hirdetés, reklám, propaganda költségek		18	18
15.	Egyéb szolgáltatások költségei	300	737	437

<b>I.</b>	<b>I.</b>	<b>Bevételek</b>			
		41 301	40 156	- 1 145	
		Értékesítés nettó árbevétele (Budavári Önkormányzattól várható)	41 301	40 156	- 1 145
		- ebből: Társasház kezelési díj		39 357	39 357
		- ebből: postaköltség és egyéb költség tovább 2021 számlázás		799	799
<b>II.</b>	<b>II.</b>	<b>Egyéb saját bevételek</b>			
		425	540	115	
	<b>I.+II.</b>	<b>Bevételek mindösszesen</b>			
		41 726	40 696	- 1 030	

A 2020. és 2021. évi beszámoló adatok az alábbiak szerint alakultak:

Sorszám	A tétel megnevezése	adatok ezer Ft-ban		
		Eredménykimutatás		
		2019.	2020.	2021.
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	46 982	45 301	40 156
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
03.	<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	46 982	45 301	40 156
04.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
05.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
06.	<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±04+05)</b>	0	0	0
07.	<b>III. Egyéb bevételek</b>	453	425	540
08.	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
09.	Anyagköltség	949	1 296	653
10.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	8 638	7 388	9 018
11.	Egyéb szolgáltatások értéke	703	682	737
12.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4632	2181	308
14.	<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (09+10+11+12+13)</b>	14 922	11 547	10 716
15.	Béreköltség	25 273	35 394	40 071
16.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 007	1 601	301
17.	Bérfeladások	0	81	25
18.	<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (15+16+17)</b>	27 280	37 076	40 397
19.	<b>VI. Értékcsökkenési leírás</b>	337	456	253
20.	<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	1 613	1 633	1 205
21.	Ebből: értékvesztés			
22.	<b>A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	3 283	-4 986	-11 875
23.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
24.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
25.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
26.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
27.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
28.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
29.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1	1	0
30.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
31.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
32.	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33.	<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (23+25+27+29+31)</b>	1	1	0
34.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
35.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
37.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0
39.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
41.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	1
42.	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43.	<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (34+36+38±40+41)</b>	0	0	1
44.	<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>	1	1	-1
45.	<b>C. Adózás előtti eredmény (±A±B)</b>	3 284	-4 985	-11 876
46.	<b>X. Adófizetési kötelezettség</b>	3148	3095	2657
47.	<b>D. Adózott eredmény (±C-X)</b>	136	-8 080	-14 533



Megbízási díjak (Forintban)	2020.	2021.
Megbízásos jogviszonyosok összesen	6 658 000	14 757 098
Békési Zoltán ügyvezető	2 900 000	10 800 000
Horváth Adrián (FB tag: 2014.07.01-2019.06.30.)	120 000	-
Lengyel Szilvia (FB tag 2020.02.21-2021.07.15)	618 000	389 032
Nádas Ágnes (FB tag: 2014.07.01-2019.06.30)	120 000	-
Pass Dániel (FB elnök 2020.02.21-2021.10.21.)	2 060 000	1 935 484
Tölgyszéki Papp Attila (FB tag: 2020.02.11-2022.01.20)	840 000	806 130
Budai Balázs (FB tag: 2021.10.21-2025.02.20.)	-	464 516
Dr. Hegyesiné Orsós Éva (FB tag: 2021.07.16.-2025.02.20)	-	330 968
Szuromi Benedek (FB tag 2022.01.13.-tól)	-	30 968

A Felügyelő Biztosság tagjain kívül, az ügyvezető is megbízási jogviszonyban látta el feladatait a Társaságnál az ellenőrzött időszakban. Betöltetlen létszámhelytekintetében nem rendelkezünk információval, erről nem kaptunk a Társaságtól tájékoztatást.

#### A gazdálkodás szabályszerűsége

A Társaság rendelkezett a pénzügyi és vagyongazdálkodást megalapozó belső szabályzatokkal, de a szabályzatok nem feleltek meg a jogszabályi előírásoknak. A Számviteli törvényben (2000. évi C. törvényben, továbbiakban: Sztv.) 14.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján „a törvényben rögzített alapelvek, értékelési előírások alapján kel kialakítani és írásba kell foglalni a gazdálkodó adottságainak, körülményeinek leginkább megfelelő számviteli politikát.” A Társaságnak az ellenőrzött időszakban 2 hatályos Számviteli Politikája volt. Az egyik 2020.01.01.-től, a másik 2021.01.001-től volt hatályos. A szabályzatok nem kerültek aláírásra.

A Társaság nem rendelkezett a Sztv. előírásainak megfelelő Számlarenddel és számlatükörrel. A Társaság ellenőrzött időszak alatt hatályos Számviteli politikái II.12. pontjában foglaltak szerint a Számviteli Politika melléklete tartalmazza a vállalkozás számlarendjét és számlatükrét. Ez sajnos egyik szabályzat esetében sem került csatolásra.

A Sztv. 14. § (4) bekezdése szerint „a számviteli politika keretében írásban rögzíteni kell - többek között - azokat a gazdálkodóra jellemző szabályokat, előírásokat, módszereket, amelyekkel meghatározza, hogy mit tekint a számviteli elszámolás, az értékelés szempontjából lényegesnek, jelentősnek, nem lényegesnek, nem jelentősnek, kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek, ráfordításnak továbbá meghatározza azt, hogy a törvényben biztosított választási, minősítési lehetőségek közül melyeket, milyen feltételek fennállása esetén alkalmaz, az alkalmazott gyakorlatot milyen okok miatt kell megváltoztatni.” A Társaság számviteli politikája megítélésünk szerint nem tartalmaz erre vonatkozó teljeskörű bemutatást.

Az Sztv. 14.§ (5) bekezdésében foglaltak szerint „a számviteli politika keretében el kell készíteni:

- a) az eszközök és a források leltárkészítési és leltározási szabályzatát;
- b) az eszközök és a források értékelési szabályzatát;
- c) az önköltségszámítás rendjére vonatkozó belső szabályzatot;
- d) a pénzkezelési szabályzatot.”

A Társaság ellenőrzött időszak alatti hatályos Számviteli Politikáiban foglaltak szerint a Leltárkészítési és leltározási szabályzat, az értékelési szabályzat és a Pénzkezelési Szabályzat a Számviteli Politika elválaszthatatlan részét képezik. Ezek a szabályzatok 2020.01.01. és 2021.01.01.-ei hatállyal csatolásra kerültek, a jóváhagyó vezetők által a szabályzatok nem kerültek aláírásra.

A Társaságnak önköltségekészítési szabályzattal jogszabályi előírás alapján nem kellett rendelkeznie.

A Sztv. 14. § (11) bekezdésében foglaltak szerint „Az újonnan alakuló gazdálkodó a (3)-(4) bekezdés szerinti számviteli politikát, az (5) bekezdés szerint elkészítendő szabályzatokat a megalakulás időpontjától számított 90 napon belül köteles elkészíteni. Törvénymódosítás esetén a változásokat annak hatálybalépését követő 90 napon belül kell a számviteli politikán keresztülvezetni.” A táblázatban bemutatott, néhol még csak hatályba sem helyezett szabályzatok jogszabályi változások miatti felülvizsgálata a Társaságnál nem történt meg.

Javadalmazási szabályzattal a Társaság nem rendelkezett. A Közbeszerzési Szabályzat 2005. évben készült, azóta a Közbeszerzésre vonatkozó jogszabályok jelentős mértékben változtak, a szabályzat felülvizsgálata szükséges.

Szabályzat neve	Kelte	Hatályos (-tól)	Jóváhagyó	Megjegyzés
Javadalmazási Szabályzat				Nem került megküldésre
Leltárkészítési és Leltározási Szabályzat	2020.02.01	2020.01.01	Szabó Dezső László	A szabályzat nem került aláírásra
Leltárkészítési és Leltározási Szabályzat	2021.02.01	2021.01.01	Békési Zoltán	A szabályzat nem került aláírásra
Pénzkezelési Szabályzat	2005.01.01	2005.01.01	Nincs jóváhagyó, az SZMSZ része	SZMSZ 7.számú melléklete
Pénzkezelési Szabályzat	2020.02.01	2020.01.01	Szabó Dezső László	A szabályzat nem került aláírásra
Pénzkezelési Szabályzat	2021.02.01	2021.01.01	Békési zoltán	A szabályzat nem került aláírásra
Számviteli Politika	2020.02.01	2020.01.01	Szabó Dezső László	A szabályzat nem került aláírásra
Számviteli Politika	2021.02.01	2021.01.01	Békési Zoltán	A szabályzat nem került aláírásra
Számlatükör				A Számviteli Politikában foglaltak szerint a Számviteli Politika melléklete a Számlarend és a Számlatükör, de ez nem került megküldésre
Szervezeti és Működési Szabályzat	2006.05.30	2006.05.25	Deézi Tibor	



Közbeszerzési Szabályzat	2005.03.01	2005.03.01	Nincs jóváhagyó, az SZMSZ része	SZMSZ 8. sz. melléklete
Értékelési Szabályzat	2020.02.01	2020.01.01	Szabó Dezső László	A szabályzat nem került aláírásra
Értékelési Szabályzat	2021.02.01	2021.01.01	Békési Zoltán	A szabályzat nem került aláírásra

A szabályzatokkal kapcsolatosan általánosságban megállapítható, hogy dátumot tartalmaznak, de a jóváhagyó szerv/testület határozat számát, illetve a jóváhagyó aláírását, valamint az esetleges módosítást jelző verzió számot nem.

A Társaság a Számv. tv. 69. § (1) bekezdésében és a Leltározási szabályzatban foglaltakkal ellenében nem állított össze leltárt, amely tételesen, ellenőrizhető módon tartalmazta volna a mérleg fordulónapján meglévő valamennyi eszközét és forrását mennyiségben és értékben.

Az ellenőrzött években nem történt teljes körű mennyiségi leltárfelvétel. A mérlegsorokat analitikus nyilvántartásokkal, Pénztár jegyzőkönyvvel (a jegyzőkönyv aláírásokat nem tartalmazott) alátámasztotta, de külön Leltározási Ütemterv, Leltározási utasítás kiadására nem került sor. A beszámoló főkönyvi kivonattal, analitikával való alátámasztottsága biztosított volt az ellenőrzött években. A pénztár záró értéke nem haladta meg a Pénzkezelési szabályzatban foglalt záró értéket. Az eszközökben és forrásokban bekövetkezett változások a főkönyvi könyvelésben átvezetésre kerültek az analitikus nyilvántartásokkal egyezően.

Az ellenőrzött években hatályos számviteli Politikákban foglaltak szerint a Társaság éves beszámolót készített. A Könyvvizsgáló jelentés 2019. és 2020. évre egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáról szól. A 2021. évi éves beszámoló könyvvizsgálata megtörtént, az FB jóváhagyta (1/2022.(05.19.)), elfogadta a beszámolót, a könyvvizsgáló 2022.05.12. -ével kiadta a független könyvvizsgálói jelentést, taggyűlési határozat nem került csatolásra. A 2021. évi beszámoló közzétételére a mai napig nem került sor.

### **Pénzgazdálkodás szabályszerűsége**

A Társaság 3 db Pénzkezelési Szabályzatot csatolt. A Pénzkezelési Szabályzatok 2005.01.01.-től; 2020.01.01.-től és 2021.01.01.-től hatályosak. A készpénzkezelés helyszíne a szabályzat szerint a székhely.

### **Pénztár**

A Társaságnál a csatolt fordulónapi Pénztárjegyzőkönyvek és a főkönyvi kivonat alapján egy forint pénztár működik. A Társaságnál az utalványozás, az érvényesítés, a pénztár ellenőrzése és a pénztári feladatok is egy kézben összpontosulnak, az ügyvezető kezében. Véleményünk szerint vagy külön pénztáros megbízására van szükség, vagy lennie kell egy pénztár ellenőrnek (akár a tulajdonos részéről kijelölve szűrőpróbaszerű ellenőrzési feladatokra) a pénzkezelés szabályosságának biztosítása érdekében és az egy kézben összpontosuló pénzkezelés visszaélésre okot adó sajátosságaira tekintettel.

A szabályzat minden bizonnyal egy minta szabályzat alapján készült, ami nem került teljes körűen a Társaságra jellemző sajátosságokkal felülvizsgálatra. A 17. oldalon már

utalványozásra jogosult az ügyvezető igazgató, a gazdasági vezető, vagy azok helyettesei. Ezek a munkakörök nem is relevánsak a Társaság esetében. A Szabályzatot teljes körűen felülvizsgálni és a hatályos jogszabályoknak megfelelően aktualizálni szükséges.

Az elszámolásra kiadható előleg maximális mértéke nem került a szabályzatban meghatározásra. A házipénztárban tartható napi záró pénzkészlet maximális értéke 200 000 Ft, a többletet a pénztáros köteles bankszámlára befizetni. Az ellenőrzött időszakban 2020.12.31.-én 125.805,- Ft, 2021.12.31.-én 124.730,- Ft volt. Nem haladta meg a szabályzatban foglalt maximális mértéket. A Társaság az ellenőrzött évek vonatkozásában főkönyvi kartonokat nem csatolt, így a záró pénzkészlet alakulása az egyes napokon nem volt megállapítható.

### **Pénzforgalmi számlák**

A cégkivonat és a 2020., 2021. évi főkönyvi adatok alapján a Társaságnak egy OTP –nél vezetett pénzforgalmi bankszámlája volt az ellenőrzött időszakban. A szabályzat helyesen tartalmazza a cégkivonat szerinti pénzforgalmi bankszámla számát. A bankszámla feletti rendelkezésre kizárólag az ügyvezető Békési Zoltán jogosult. A bankszámlához tartozó bankkártya felhasználási limit. 100 eFt.

Szigorú számadású nyomtatványokról rendelkezik a szabályzat: készpénzfelvételi utalvány, bevételi és kiadási pénztárbizonylatok, pénztárjelentés. A szigorú számadású nyomtatványok nyilvántartása nem került csatolásra.

### **Összegzés**

Az átvilágítás során végzett eljárásaink és a megállapításunkban fentebb részletezett egyéb eljárásaink alapján megállapítottuk, hogy a Társaság a vizsgált időszakban nem felelt meg teljes körűen a belső szabályzatokban, valamint a jogszabályi és számviteli előírásokban előírtaknak. A szabályozottságra és a szabályzatok aktualizálására nagyobb figyelmet kell fordítaniuk. Mindenképpen szükség van a szabályzatok felülvizsgálatára és hatályosítására, illetőleg a Felügyelő Bizottság jóváhagyására. Az üzleti terv elkészítése során a beszámolóban és az üzleti tervben szereplő adatok összehasonlíthatóságát és megfeleltetést biztosítani kell.

A Társaság a lehetőségeihez mérten próbál a rendelkezésre álló erőforrásokkal hatékonyan gazdálkodni, törekszik a törvényes működés visszaállítására és a Társaság reputációjának visszaszerzésére egy gazdaságilag minden piaci szereplő tekintetben nehéz időszakban. A fennálló kötelezettségeit igyekszik folyamatosan határidőben teljesíteni. Éven túli lejárt tartozási és kintlévőségei nincsenek. A vizsgált időszakban NAV és más Hatósági ellenőrzés nem volt a Társaságnál. Az adófolyószámlák egyenlege az ellenőrzött időszakban az adókötelezettségek folyamatos bevallásáról tanúskodnak és a kötelezettségek folyamatos teljesítését tükrözik.

A Társaság tevékenysége 2020. évben is veszteséges volt, de 2021. évre a vesztesége jelentős mértékben növekedett. Az árbevétel csökkenése önmagában nem magyarázza az eredmény csökkenését. A Társaságnál a személyi jellegű ráfordítások aránya indokolatlanul magas. A 2021. évi beszámoló adatai szerint a megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak ráfordítása a személyi jellegű ráfordítások 36,5%-át teszi ki, az árbevétel arányában 36,7%-ot mutat. A Társaság a KIVA

törvény hatálya alatt van, bérjárulékokkal nem kell számolnia. A bértömeg ezzel szemben jelentős terhet ró a Társaságra. Javasoljuk a megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak díjainak felülvizsgálatát.

Amennyiben a megállapításunkban megfogalmazottakkal kapcsolatban kérdéseik merülnek fel, azok megvitatása céljából készséggel állunk rendelkezésükre.

Vizsgálatot vezette:	Töröcsik Erika, könyvvizsgáló
Vizsgálatban részt vett:	Priskin Tamás, könyvvizsgáló
	Gulyás Csaba, könyvvizsgáló

Budapest, 2022. július 29.

  
Gulyás Csaba  
ügyvezető

**GMB AUDIT**  
Könyvvizsgáló és Tanácsadó Bt.  
1097 Budapest, Vaskapu u. 1/a.2.e.1.  
Adószám: 27930027-1-43