



**FÓKERT**  
FŐVÁROSI KERTÉSZETI  
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
NONPROFIT  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
Alapítva: 1867

KIEMELTEN KÖZHASZNÚ SZERVEZET

# ÜZLETI JELENTÉS

**A FÓKERT NONPROFIT ZRT.**

**ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT)  
MÉRLEGBESZÁMOLÓHOZ**

**2009. ÉV**

# I. A FŐKERT Nonprofit Zrt. tevékenysége (2009.)

## 1. Bevételek és költségek alakulása

A Főkert Nonprofit Zrt. 2009. éves bevételeit és költségeit az 1. sz. táblázat mutatja. A közhasznú és nem közhasznú tevékenységekkel kapcsolatos bevételek és költségek alakulása a 2. sz. táblázatban látható.

1. sz. táblázat: Bevételek és költségek összesen (ezer Ft-ban)

Tételek megnevezése	2008.Bázis	2009.Terv	2009.Tény	INDEX %	INDEX %
	Társaság összesen			Bázishoz	Tervhez
<b>Bevételek: Közhasznú, átvett állami feladatellátáshoz és működésre kapott támogatás</b>					
Park- és fasorfenntartás		1 223 459	1 223 459		
Alulkompenzáció megtérítése			62 000		
<b>Kiemelt zöldterület összesen</b>	<b>0</b>	<b>1 223 459</b>	<b>1 285 459</b>		
Kerítés létesítés, fennt.		645 000	39 348		
Egyéb Föv.Üo-ok kompenzációja		248 160	248 160		
<b>Kompenzáció összesen</b>	<b>0</b>	<b>2 116 619</b>	<b>1 572 967</b>	-	74,3%
Számlázott árbevétel	1 961 353	325 449	299 933	15,3%	92,2%
<b>Kompenzációval korr. tevékenységi bevétel</b>	<b>1 961 353</b>	<b>2 442 068</b>	<b>1 872 900</b>	<b>95,5%</b>	<b>76,7%</b>
Befej.tlen termelés, készl. áll.vált. és aktivált saját telj. értéke	19 174	13 000	27 935	145,7%	214,9%
Egyéb, pénzügyi bevételek	154 504	77 000	135 796	87,9%	176,4%
Rendkívüli bevételek: pályázati támogatások	22 317	1 000	822	3,7%	82,2%
<b>Bevételek összesen</b>	<b>2 157 348</b>	<b>2 533 068</b>	<b>2 037 453</b>	<b>94,4%</b>	<b>80,4%</b>
<b>Ráfordítások</b>					
Költségek	1 913 367	2 510 148	1 945 214	101,7%	77,5%
Eladott áruk önkgtg-e	8 855	9 000	11 497	129,8%	127,7%
Közvetített szolgáltatás	183 217	34 000	23 060	12,6%	67,8%
Egyéb, pénzügyi, rendk. ráford.	50 790	42 000	57 516	113,2%	136,9%
<b>Költségek, ráford. összesen</b>	<b>2 156 229</b>	<b>2 595 148</b>	<b>2 037 287</b>	<b>94,5%</b>	<b>78,5%</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 119</b>	<b>-62 080</b>	<b>166</b>	<b>14,8%</b>	-

**2. sz. táblázat: Bevételek és költségek alakulása közhasznú és nem közhasznú tevékenységek bontásban (ezer Ft-ban)**

Tételek megnevezése	Terv 2009. év			Tény 2009. év		
	Társaság összesen	Közhasznú	Nem közhasznú	Társaság összesen	Közhasznú	Nem közhasznú
<b>Bevételek: Közhasznú, átvett állami feladatellátáshoz és működésre kapott kompenzáció</b>						
Park- és fasorfennt.	1 223 459	1 223 459		1 223 459	1 223 459	
Alulkomp.megtér.	0			62 000	62 000	
<b>Kiemelt zöldterület összesen</b>	<b>1 223 459</b>	<b>1 223 459</b>	<b>0</b>	<b>1 285 459</b>	<b>1 285 459</b>	<b>0</b>
Kerítés létesítés, fennt.	645 000	645 000		39 348	39 348	
Egyéb Föv.Üo-ok komp.	248 160	248 160		248 160	248 160	
<b>Kompenzáció összesen</b>	<b>2 116 619</b>	<b>2 116 619</b>	<b>0</b>	<b>1 572 967</b>	<b>1 572 967</b>	<b>0</b>
Számlázott árbevétel	325 449	65 449	260 000	299 933	56 182	243 751
<b>Kompenzációval korr. tevékenységi bevétel</b>	<b>2 442 068</b>	<b>2 182 068</b>	<b>260 000</b>	<b>1 872 900</b>	<b>1 629 149</b>	<b>243 751</b>
Befej.tlen term., készl. áll.vált. és aktivált saját telj. értéke	13 000		13 000	27 935	-625	28 560
Egyéb, pü-i bevételek	77 000	68 802	8 198	135 796	118 123	17 673
Rendkívüli bevételek	1 000	1 000		822	822	
<b>Bevételek összesen</b>	<b>2 533 068</b>	<b>2 251 870</b>	<b>281 198</b>	<b>2 037 453</b>	<b>1 747 469</b>	<b>289 984</b>
<b>Ráfordítások</b>						
Költségek	2 510 148	2 256 622	253 526	1 945 214	1 689 845	255 369
Eladott áruk önkgt-e	9 000		9 000	11 497		11 497
Közvetített szolgáltatás	34 000	22 000	12 000	23 060	11 736	11 324
Egyéb, pü., rendkív. ráf.	42 000	37 528	4 472	57 516	50 031	7 485
<b>Ktg-ek, ráf., össz.</b>	<b>2 595 148</b>	<b>2 316 150</b>	<b>278 998</b>	<b>2 037 287</b>	<b>1 751 612</b>	<b>285 675</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-62 080</b>	<b>-64 280</b>	<b>2 200</b>	<b>166</b>	<b>-4 143</b>	<b>4 309</b>

## 2. Közhasznú zöldfelületi tevékenység

### 3. sz. táblázat: Közhasznú zöldfelületi tevékenység bevétele (eFt-ban)

Megnevezés	Bázis 2008.	Terv 2009.	Tény 2009.
<b>Környezetgazdálkodási és Energetikai Ügyosztály (kiemelt zöldfelület)</b>			
Park- és fasorfenntartás	1 427 302	1 223 459	1 223 459
Alulkompenzáció megtérítése			62 000
<b>Kiemelt zöldterület összesen</b>	<b>1 427 302</b>	<b>1 223 459</b>	<b>1 285 459</b>
Kerítés létesítés, fenntartás (tervezés, társadalmi vita)	0	645 000	39 348
<b>Fővárosi Ügyosztályoknak végzett egyéb közhasznú feladatok</b>			
Környezetgazdálkodási és Energetikai Üo.: egyéb szakmai feladatok	22 185	23 700	23 700
Közlekedési Ügyosztály	155 253	150 000	150 000
Vállalkozási és Vagyonkezelési Ügyosztály	23 252	25 000	25 000
Lakás Ügyosztály	0	41 510	41 510
Egyéb Ügyosztályok (Védelmi és Gazdasági, Települési Értékvédelmi Üo.)	18 664	7 950	7 950
<b>KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS összesen</b>	<b>1 646 656</b>	<b>2 116 619</b>	<b>1 572 967</b>
Fővárosi Ügyosztályok 2008. évről áthúzódó bevételek	0	35 449	35 449
Környezetgazdálkodási és Energetikai Ügyosztály: Zöldterület tervezés-fejlesztés	40 954	30 000	20 733
<b>KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉSEN KÍVÜLI közhasznú feladatok összesen</b>	<b>40 954</b>	<b>65 449</b>	<b>56 182</b>
<b>KÖZHASZNÚ BEVÉTEL MINDÖSSZESEN</b>	<b>1 687 610</b>	<b>2 182 068</b>	<b>1 629 149</b>

#### 2.1. Közzolgáltatási szerződés keretében végzett tevékenység

A 2009. évi Közzolgáltatási Szerződésben egységes egészsként jelenik meg azon fővárosi ügyosztályok megrendelésére végzett közzolgáltatási feladatok köre, mely feladatokat az előző években mintegy 15 vállalkozási szerződés alapján végzett társaságunk.



## Park- és fasorfenntartás

A Közzolgáltatási Szerződésben rögzített feladatok súlyponti részét a kiemelt zöldterületek park- és fasorfenntartása jelenti. A park- és fasorfenntartásra fordítható forrás az elmúlt 4 évben folyamatosan csökkent, melyet a 4. számú táblázatban mutatunk be.

**4. sz. táblázat:** Környezetgazdálkodási és Energetikai Ügyosztály:  
Park- és fasorfenntartásra biztosított bruttó forrás alakulása ezer Ft-ban

Fenntartási forrás alakulása 2006-2009. év						
2006. évi forrás	2007. évi forrás	2008. évi forrás	2009. évi forrás	Inflációval korrigált 2006. évi forrás	Forrás csökkenés 2006. évhez	
					nominál értéken	reál értéken
1 600 000	1 487 900	1 454 365	1 225 964	1 904 911	-374 036	-678 947

A táblázatban látható, hogy a kiemelt zöldterületek fenntartásában már nominál értéken is jelentős mértékű (374 mFt) csökkenés jelentkezik, mely az inflációs változások figyelembe vételével mintegy 679 millió Ft forráskiesést jelent.

2009. évben a Közzolgáltatási Szerződés keretén belül kaptunk megbízást „Kerítéslétesítés, fenntartás” célfeladatra.

Az egyéb ügyosztályoknak végzett közhasznú tevékenységünk a tervezett szinten alakult.

## 2.2. Közzolgáltatási szerződés keretén kívül eső közhasznú feladatok

Ide tartoznak a Fővárosi Ügyosztályokkal korábban megkötött szerződések 2009. évre áthúzódó feladatai, valamint a kiemelt zöldterületek tervezés-fejlesztési, parkrekonstrukciós szerződéseikhez kötődő feladatok. A Közzolgáltatási Szerződésen kívül végzett közhasznú tevékenység bevétele a bázishoz képest 15 millió forint növekedést mutat a 2008. évről áthúzódó bevételek miatt. A Közzolgáltatási Szerződésen kívüli zöldterület tervezés-fejlesztési tevékenység bevétele viszont mintegy 20 millió forinttal csökkent.

Közhasznú tevékenységünk részletes elemzése a Közhasznú Jelentésben olvasható.

### 3. Nem közhasznú zöldfelületi tevékenység

#### 5. sz. táblázat: Nem közhasznú zöldfelületi tevékenység bevétele (eFt-ban)

MEGNEVEZÉS	Bázis 2008.	Terv 2009.	Tény 2009.	Index % Bázishoz	Index % Tervhez
Zöldfelületi tervezések és egyéb kertészeti kivitelezések	88 018	85 000	90 150	102,4%	106,1%

Piaci tevékenységünk zöldterület-fenntartási és fejlesztési megrendeléseiből 2009. évben 90,15 millió forint árbevételt realizáltunk. Az elvégzett munkákat az alábbiakban ismertetjük:

2009. évi zöldfelületi tervezések, kivitelezések részletesen	Árbevétel (eFt)
Budapesti Temetkezési Intézet: temető fenntartás, növényvédelem	20 667
Sziget fesztivál utáni helyreállítási munkák	17 635
FŐGÁZ Zrt.: parkfenntartási munkák	6 619
Lélegzet alapítvány: faültetés Városligeti fasorba	5 600
BKV Zrt.: műszeres favizsgálat Fogaskerekű nyomvonala mentén	3 799
MH2009. Konzorcium: Margithíd felújításhoz kötődő kertészeti munkák	2 195
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.: balesetveszélyes fák visszavágása	2 100
Corvinus Egyetem: arborétum fenntartás	1 781
Egyéb faállomány felmérési, faápolási és faültetési munkák	5 447
Egyéb zöldfelület rendezési, tervezési munkák összesen	24 307
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>90 150</b>

Az Egyéb zöldfelület-fenntartási tevékenységünk kiemelkedő megrendeléseit a Budapesti Temetkezési Intézet, a Főgáz Zrt., és a Corvinus Egyetem megbízása szerint végzett parkfenntartási tevékenység jelenti. Évek óta társaságunk végzi a Sziget fesztivál utáni zöldterület helyreállítási munkákat is.

2009. évi piaci tevékenységünk jelentős részben kötődik faállomány felmérési, faápolási, ill. faültetési munkák elvégzéséhez. Kisebb megrendelőink közül kiemelkedik a BKV Zrt. (műszeres favizsgálat), Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (balesetveszélyes fák visszavágása), valamint a Lélegzet alapítvány, mely megbízásával kapcsolatban 2009. évben befejeztük a Bp. VI. kerület Városligeti fasorba telepített gesztenyefák ültetését.

2009. év során nagyszámú, kisebb volumenű zöldfelület rendezési, tervezési feladatot láttunk el, melyek a pár ezer forintos megrendeléstől több százezer forintos megrendelésig terjedtek.

#### 4. Egyéb tevékenységek

6. sz. táblázat: Egyéb tevékenységekből származó bevétel (eFt-ban)

MEGNEVEZÉS	Bázis 2008.	Terv 2009.	Tény 2009.	Index % Bázishoz	Index % Tervhez
Termesztőtelep árbevétele	20 367	20 000	14 199	69,7%	71,0%
Komposzttelep árbevétele	40 672	40 000	30 515	75,0%	76,3%
Ingatlanüzemeltetés árbevétele	100 086	90 000	83 605	83,5%	92,9%
Ügyviteli szolgáltatás árbevétele	24 600	25 000	25 282	102,8%	101,1%
<b>Mindösszesen</b>	<b>185 725</b>	<b>175 000</b>	<b>153 601</b>	<b>82,7%</b>	<b>87,8%</b>

Általánosságban megállapítható, hogy a piaci tevékenységünk árbevétele 2009. évben minden területen csökkent, mely jól mutatja a világgazdasági válság hatását a hazai piac beszűkülésére. Egyéb tevékenységünk árbevételét 2010-ben marketing tevékenységünk kiszélesítésével (hírlevelek, hirdetések, web áruház), nagyobb arányú piaci részvétellel kívánjuk növelni.

#### 4.1. Termesztési tevékenység

Mintegy 6.500 m<sup>2</sup> fűtött üvegházi felület alatt termeljük meg a szükséges egy- és kétnyári virágokat. A termesztőtelep végzi a városdekorációt szolgáló edényes növények tárolását, teletetését, felújítását is. A betétekkel együtt kiemelt növények a telepen szakszerű ápolást, metszést, tápanyag-utánpótlást, növényvédelmet kapnak.

7. sz. táblázat: A termesztőtelep árbevétele és belső növényátadása (eFt-ban)

Megnevezés	BÁZIS 2008.	TERV 2009.	TÉNY 2009.	Index % Bázishoz	Index % Tervhez
Növényértékesítés	20 367	20 000	14 199	69,7%	71,0%
Saját felhasználás (növény, komplex szolgáltatás)	92 655	83 000	74 209	80,1%	89,4%
<b>Összesen</b>	<b>205 677</b>	<b>186 000</b>	<b>162 617</b>	<b>79,1%</b>	<b>87,4%</b>

## Növényértékesítés

A termesztőtelep külső értékesítésből származó árbevétele az alábbiakból tevődött össze:

- Primula értékesítés: 3.023 ezer Ft
- Egy- és kétnyári palánták értékesítése: 553 ezer Ft
- Ciklámen értékesítés: 995 ezer Ft
- Cserje értékesítés: 5.072 ezer Ft
- Üvegházi terület bérbeadása: 1.800 ezer Ft
- Egyéb árbevétel: 2.756 ezer Ft

Az árbevétel csökkenését a külön munkák elmaradása okozta, ami a jelenlegi gazdasági helyzettel és a parképítő vállalkozások piaci tevékenységének beszűkülésével magyarázható.

## Saját növényfelhasználás (belső átadás)

A fővárosi kertészeknek immár több mint 140 éve egyik legfontosabb és talán leglátványosabb feladata a főváros feldíszítése gyönyörű virágkiültetési kompozíciókkal. A növényanyag folyamatos biztosítására régen 6 kertészeti telep, napjainkra már csak 1, igaz a legrégebbi és a legnagyobb kiterjedésű termesztőtelep áll rendelkezésre.

Közszolgáltatási Szerződésünk értelmében 2009. évben is legfontosabb feladat volt a Parkfenntartási Igazgatóság részére előállítani

- 91.000 db tavaszi-, és őszi árvácskát,
  - 3.300 db virághagymát,
  - 1.225 db cserjét,
  - 308.000 db hagyományos és extra egynyári növényt,
  - 318 db primulát,
- melyek a kiemelt közcélú zöldterületeket díszítették.

További feladatunk a Főváros tulajdonában levő mediterrán növények teleltetése. A teleltető ház kapacitását a bázis évhez hasonlóan maximálisan kihasználtuk.

A korábbi évekhez hasonlóan a városi kandeláberek díszítéséhez a termesztőtelepen ültettük be és gondoztuk a kandeláber edényeket. A 2007. évben elindított planténer programnak megfelelően az idei évben is elvégeztük, illetve folyamatosan gondozzuk a telepen lévő edényeket.

A Zöldfelület Fejlesztési Igazgató által koordinált különmunkákra, valamint a központi épület mintakertjének kialakítására

- 8.300 db árvácskát,
- 7.400 db egynyári növényt,
- 2.600 virághagymát valamint
- 2.800 db konténeres és nagy edényes cserjét adtunk át.

A saját felhasználás bevétele a kiültetett növényállomány volumencsökkenése, illetve a komoly költségcsökkentési intézkedésekkel elért alacsonyabb önköltség hatására, mintegy 18,5 millió forinttal csökkent.

#### 4.2. Komposzttelep tevékenysége

8. sz. táblázat: A komposzttelep tevékenységének adatai, árbevétel és kompenzáció alakulása (ezer Ft-ban)

Megnevezés	Bázis 2008. év	TERV 2009. év	TÉNY 2009. év	Index % Bázishoz	Index % Tervhez
Zöldhulladék beszállítások árbevétele	20 700	21 000	11 817	57,1%	56,3%
Komposztértékesítés	8 850	9 000	11 497	129,9%	127,7%
Egyéb bevétel	11 122	10 000	7 201	64,7%	72,0%
<b>Árbevétel összesen</b>	<b>40 672</b>	<b>40 000</b>	<b>30 515</b>	<b>75,0%</b>	<b>76,3%</b>
Komposzt belső felhasználás kompenzációja	9 279	0	733	7,9%	-
Zöldhull. beszállítás komp.	39 953	40 000	37 733	94,4%	94,3%
<b>Mindösszesen</b>	<b>89 904</b>	<b>80 000</b>	<b>68 981</b>	<b>76,7%</b>	<b>86,2%</b>

#### Zöldhulladék beszállítás

2009. évben a komposzttelepre beszállított, kezelésre átvett zöldhulladék mennyisége 39.000 m<sup>3</sup> volt. Ez a mennyiség mintegy 20%-kal maradt el a bázis évitől. A külső beszállítók (vállalkozók, magánszemélyek) által lerakott hulladék mennyisége mindössze 9.900 m<sup>3</sup> volt, szemben a 2008-as 17.800 m<sup>3</sup>-rel. Ez a 45%-os mennyiségcsökkenés az árbevétel oldalon is hasonló csökkenést eredményezett. A nagymértékű csökkenés a negyedik negyedévben történt, ugyanis a Főkert Parkfenntartó Kft. leállította a zöldhulladék beszállítását üzemünkbe, így a negyedik negyedévben mindössze 1.500 m<sup>3</sup> külső beszállítás történt, míg 2008. hasonló időszakában 7.000 m<sup>3</sup> volt.

#### Komposztértékesítés

A komposzt forgalmazás területén az első három negyedévben tapasztalt erős növekedés nem folytatódott, sőt minimálisan gyengült a forgalom a IV. negyedévben. Ennek ellenére még a gazdaságot érintő válság mellett is jelentős növekedést sikerült elérnünk 2009. évben. 2008-ban 2.700 m<sup>3</sup>-t értékesítettünk, míg 2009-ben mintegy 30%-kal többet, 3.500 m<sup>3</sup>-t. A többletértékesítés az árbevételben is 30%-os növekedést eredményezett.



## **Egyéb**

Az év folyamán mintegy 7,2 millió forint árbevételünk származott egyéb feladatokból. Ezen árbevétel energetikai apríték értékesítésből és béraprításból tevődik össze.

A bázisban elért mintegy 11 millió forint árbevételtől való eltérés oka a gallybeszállítás, és így az értékesíthető energetikai apríték volumencsökkenése.

A belső beszállítások alakulását és a Parkfenntartási Igazgatóság által a kiemelt zöldfelületekre kijuttatott komposzt mennyiségi adatainak elemzését Közhasznú beszámolónkban ismertetjük.

### **4.3. Ingatlan- és vagyonkezelés**

Az ingatlangazdálkodás feladata a fővárosi, illetve saját tulajdonunkban lévő ingatlanok és lakások üzemeltetése, karbantartása, nyilvántartása és az ehhez szorosan kapcsolódó jogi, és egyéb adminisztratív feladatok ellátása.

Az ingatlanüzemeltetés árbevétele a bázisnál 16,5%-kal, a tervnél 7,1%-kal lett alacsonyabb. A költségcsökkentés hatására az ingatlangazdálkodás helyzete pozitív eredménnyel zárult.

Az eredményjavulást az alábbi költségcsökkentési intézkedések okozták:

#### **Megtakarításaink az alábbi intézkedésekből adódtak:**

- A gázszolgáltatás szabadpiaci nyitása miatt lehetőség nyílt a szolgáltatók megversenyeztetésére, a Keresztúri telepen a teljesítmény lekötés csökkentésével az alapidíj mérséklését értük el a Fővárosi Gázműveknél.
- Energetikus tanácsadó bevonásával telephelyeink elektromos energiaköltségeit a fogyasztási igényeknek megfelelően csökkentettük. Áramváltó cserével két helyen jelentős alapidíj megtakarításra van lehetőség (Keresztúri út, Margitszigeti szökőkút), emellett a szolgáltatók megversenyeztetésével a fogyasztás utáni áramdíj is mérséklődött. Ezáltal a 2010-es évben, amennyiben a fogyasztási paraméterek jelentősen nem változnak, akár 5,2 millió forintos éves megtakarítás realizálható.
- Komoly lépéseket tettünk a versenyeztető cég közreműködésével a telefonköltség csökkentése érdekében:
  1. a vonalas beszélgetéseket kedvezőbb díjcsomag tarifával számolják,
  2. a mobil szolgáltatók, a még futó hűségidő alatt, a forgalmi díjakat kb. 45%-kal mérsékeltek.

Telefonközpont fejlesztéssel további megtakarítások érhetőek el 2010. évben:

- 1) A központi irodaházból kimenő hívások nagy része mobiltelefon hívás. Kezelésükre 2db GSM adapter lett beépítve, ezeken keresztül bonyolódik az összes mobil hívás. A kártyák a Pannon flottába tartoznak, melynél jelentős forgalmi díjkedvezményt értünk el.
- 2) Elindult a Compargó program is, mely egy költség elszámoló és nyomon követő rendszer. A költségek személyhez, ill. osztályhoz rendelésével további költségcsökkenést remélünk.
- 3) Az automata híváskezelő rendszer mentesíti a portaszolgálat ilyen irányú feladatát.

A Terebesi telep gazdaságtalan hasznosítása, melyet a rossz közmű- és fűtőhálózata idézett elő, ebben az évben teljes mértékben felszámolásra került. A bérleti tevékenység megszűnt, így az indokolatlanul magas szolgáltatói számlák nem terhelik az ingatlangazdálkodás eredményét. Ennek köszönhető részben, hogy bár az ingatlangazdálkodás bevételei csökkentek, azonban a ráfordítások még nagyobb arányú csökkenése az üzemi eredmény jelentős javulását eredményezte. Itt jegyeznénk meg ugyanakkor, hogy a Terebesi telep kiürített állapotában is (örzés, értékcsökkenés, közmű alapidjak, az esetlegesen kivetésre váró helyi adó, stb.) évi közel 20 millió forint ráfordítást okoz.

Az Igénybe vett szolgáltatások megtakarításait a tisztázatlan jogviszonyú ingatlanok visszatartott bérleti díja, és az ingatlanok őrzésének átszervezése (őrzési helyek megszüntetése, örök számának, illetve az őrzési óraszámnak a csökkentése, a bérelt örkonténer kiváltása) eredményezte.

A személyi jellegű költségek is csökkentek (2008. évi átszervezés).

Az anyag- és az igénybe vett szolgáltatásoknál nagyobb költségmegtakarítást lehetne elérni, ha az elavult közmű hálózatok teljeskörű felújítására megfelelő pénzügyi fedezet lenne.

Az **ingatlanüzemeltetés jövedelmezősége javult**, ugyanakkor 14,3 millió forint határidőn kívüli követelést tartunk nyilván, mely meg nem fizetett bérleti díjakból és közüzemi költségekből áll. A gazdasági válság miatt, egyre több bérlő került hátralékba. Velük szemben a szükséges intézkedéseket megtettük, szerződést bontottunk, fizetési meghagyást bocsátottunk ki feléjük, ill. amennyiben ez sem hozta meg a kívánt eredményt, ügyüket peres útra tereltük.

2009. év végén 35 ingatlan szerepel nyilvántartásunkban, megoszlásuk az alábbi:

Tevékenységhez szükséges	25	db
Tevékenységhez nem szükséges, visszaadásra, értékesítésre váró ingatlanok száma	10	db

2009. évben 10 ingatlannal tudtuk csökkenteni az állományt. Egyrészt a VÁB több tisztázatlan jogviszonyú ingatlan ügyében határozott, valamint egy, a Főkert által már nem használt ingatlant a kerületi Önkormányzatnak adtunk vissza.

Az ingatlanállomány csökkenése az alábbiakból adódik:

**Tulajdonosnak történő átadás:**

- I., Attila út 91.	Főv. Önkormányzatnak
- IX., Dési Huber u. 7.	Főv. Önkormányzatnak
- XIV., Balázs park 12.	Főv. Önkormányzatnak
- XVII., Ferihegyi út 74.	Főv. Önkormányzatnak
- XI., Kérő u. 3.	Főv. Önkormányzatnak
- XVIII., Lakatos u. 13.	Főv. Önkormányzatnak
- X., Újhegyi sétány 16.	Főv. Önkormányzatnak
- IX., Telepy u. 6-8.	Főv. Önkormányzatnak
- XV., Késmárk u. 100/a.	XV.Ker. Önkormányzat

**Értékesítés:**

A tevékenységünkhöz nem szükséges saját tulajdonú ingatlanok közül a XI. ker. Keveháza u. 10. ingatlant 2009. szeptember 10-én 19,4 millió forint vételárért értékesítettük.

**A 10 nem szükséges ingatlanok között szerepeltetjük:**

**A XIX. ker. Szamos köz 5. sz. alatti ingatlanunkat**, melynek értékesítéséhez továbbra is várjuk a Gazdasági Bizottság hozzájárulását. Ez ügyben többször készítettünk előterjesztést a Vállalkozási és Vagyonkezelési Ügyosztály felé, melyeket cégünk Igazgatósága határozataival ismételten megerősített. Kétszer készült értékbecslés, jelenleg független értékszakértőnél van az ügy.

**Az ingatlancserébe bevont X. ker. Terebesi út 1-3. sz. ingatlanunkat:** (alapterület 20 629 m<sup>2</sup>, beépített terület 4 795 m<sup>2</sup>), melyet saját célra egy évtizede nem használ a Főkert, bérbeadását elavult közműhálózata, valamint a kerületi szabályozási terv gátolja.

A Főkert Igazgatósága és a Főváros Vállalkozási- és Vagyonkezelési Ügyosztálya megoldást keres, az ingatlan tulajdonjogának, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok tulajdonjogára történő cseréjével kapcsolatban.

A BFVK 2009-ben aktualizált ingatlanforgalmi szakvéleménye alapján, az ingatlan becsült forgalmi értéke felépítményekkel együtt nettó 263,12 millió forint. A kért csereingatlanok felértékelését a Fővárosi Önkormányzat elvégezte, a cserébe bevont ingatlanok értéke 262.294 ezer forint lett. A csereingatlanok között szerepel a IV. kerületi Önkormányzat által később megfellebbezett Virág u. 9-11. sz. ingatlan is, amelyet a cseréből ki kellett venni, így érték különbözetként 31.080 ezer forint mutatkozik. A különbözetként mutatkozó összegnek a rendezését Fővárosi Önkormányzattal közösen meg kell találni. Mindaddig a szükséges ingatlanok között tartjuk nyilván, míg a közös döntés meg nem születik.

**További 3 ingatlan átadását** (1037 Budapest, Harang u.8, 1077 Budapest, Baross tér 13, 1072 Budapest, Akácfa u. 5.) többször kezdeményeztük, de sajnos erre a mai napig nem került sor.

A nem szükséges állományok között is van 4 tulajdonjogilag rendezetlen ingatlan, amelyeket a Főkert nem használ. Ezen ingatlanok jogos tulajdonosának visszaadása akkor kezdeményezhető, ha arról jogerős VÁB határozat születik és a tulajdonjogot a Földhivatal bejegyzi.

Ezek az alábbiak:

Cím	Hrsz.	Megjegyzés
I.ker. Döbrentei u. 19-20.	6225/0/A/2	a Föv.VÁB 8/2009.sz. határozatával a Föv. Önkormányzat tulajdonába adta, mely ellen az I.ker. Önkormányzat fellebbezett. A másodfokú eljárás folyamatban van.
II.ker. Tölgyfa u. 18.	13518/0/A/2	A Tolna m-i VÁB az ingatlanokat a 12-13/2008.sz. határozataival a Föv. Önkormányzat tulajdonába adta. Ezt a II.ker-i Önkormányzat megfellebbezte. A tulajdonviszony rendezése több fórumot megjárt azóta, jelenleg a Főváros peres útra tereli a tulajdonjog rendezését.
II.ker. Tölgyfa u. 18.	13518/0/A/2	
II. ker. Tölgyfa u. 20.	13517/0/A/1	

### **Lakások rendezése (XII.ker. Felhő u. 4.)**

A Főkert Nonprofit Zrt. veszteségeinek csökkentése érdekében a határozatlan időre kötött 24-218/5/1997. sz. Lakásüzemeltetési szerződést annak VIII. pontja alapján 2009. március 31-i határidővel felmondta, melyet a Főkert Igazgatósága a 28/2008. (09.30.) sz. Igazgatósági határozatával egyhangúan elfogadott.

A Lakásüzemeltetési szerződés felbontását meg kellett előznie egy megállapodásnak a Lakás Ügyosztály és a Főkert között azon 9 lakásról, mely a Főkert saját tulajdonú ingatlanjainak üzemi területén helyezkednek el. Ezen megállapodás keretében:

- A lakásként még funkcionáló ingatlanokat (2 db) a Főkert megvásárolja (Tahi Nagykert, valamint X.ker. Keresztúri u. 130.) összesen 11 millió forintért, az emberi tartózkodásra, lakásfunkció betöltésére alkalmatlan 6 db ingatlan pedig bontásra kerülne.  
Ezekből 1 db lakott, de szintén bontásra ítélt lakás, a lakó elhelyezéséről a Főkert gondoskodik.
- A Gazdasági Bizottság 687/2009. (12.08.) határozatával döntött, hogy a Fővárosi Önkormányzat és a Főkert Nonprofit Zrt. között megállapodás születik a Budapest, X., Keresztúri út 130. alatt található 1 db lakás és a Tahitótfalu, Tahi-Nagykert 05061 hrsz. 1. sz. épületben lévő 1 db lakás jogi helyzetének rendezésére. A megállapodás megkötése folyamatban van.



- A Gazdasági Bizottság 700/2009. (12.15.) határozatával jóváhagyta a XII., Városmajor u. 61. sz. alatt található 3 db – L1, L2, L3 - üresen álló lakás bontásáról szóló megállapodást.
- A Gazdasági Bizottság 701/2009. (12.15), valamint a 75/2010.(03.02.) sz. határozatával jóváhagyta a XII., Városmajor u. 61. sz. alatt lévő 1 db – L4 jelű – lakás bontásáról szóló megállapodást, olyan formában, hogy a bontás megkezdése előtt a Főkert Nonprofit Zrt. a lakót a X. ker. Keresztúri u. 130.sz. alatt kialakított 37 m<sup>2</sup>-es szoba, konyha komfortos lakásba átköltözteti.
- A Margitszigeti kirendeltség mellett, üresen álló, volt gondnoki lakásról a lakás jelleg törlését és üzemi területté való minősítését kértük. A G.B. 702/2009.(12.15.) sz. határozatával - a Pénzügyi és Közbeszerzési Bizottság hozzájárulásával – jóváhagyta az előterjesztést. Az üzemi területté való átminősítés folyamatban van.

### **Az ingatlangazdálkodás 2010. évre áthúzódó feladatai**

- Dob utcai irodaház őrszolgálatának megszüntetése a már működő automata telefonközponttal, ill. egy beléptető és kulcskezelő rendszer kialakításával.
- A Keresztúri telep fűtés- és melegvíz ellátásának optimalizálása: 2009-ben megkezdtük a telepen egy központi öltöző kialakítását, valamint a fűtési rendszertől független melegvíz ellátás biztosítását. 2010. évben tovább folytatódik a természetőtelep szociális épületének fűtés- és melegvíz ellátását biztosító rendszer korszerűsítése.
- Virág és Berda J. utcai ingatlanok esetében a fűtési díj csökkentése érdekében kezdeményeztük, hogy a Főtáv Zrt. a nem használt helységekben szedje le a radiátorokat.
- Vérmezői alközpont átépítése, a Városmajori telep gépállomásának kiépítésével. Az alközpont teljes átépítése, és az életveszélyes állapotban lévő majori épületek lebontása szükséges. A budai terület gépállomását a jövőben egy könnyűszerkezetes épülettel kívánjuk megoldani. Jelenleg folyamatban van a tervek átdolgozása és a közbeszerzési eljárás előkészítése. Kivitelezési költség kb. 115-120 millió forint között várható.
- A Rezeda utcai (Gellérthegy) alközpont épülete a 2009. év utolsó negyedében a Gellért-hegy mozgása miatt megcsúszott, alá kellett dúcolni. A statikai jelentésből kitűnik, hogy az épületet legkésőbb 2010. tavaszán meg kell erősíteni. Az alapokat le kell horgonyozni a hegy sziklás alapjához, és az épület falát, mely a déli oldalon szétcsúszott, össze kell fogatni. Mivel a fővárosi tulajdonban lévő épület nem rendelkezett biztosítással, helyreállítását saját költségünkől kell finanszírozni. A költségek mérsékelésére támogatáskérő levelet küldtünk mind a Fővárosi Önkormányzat, mind a biztosítónk felé.



#### **4.4. Ügyviteli szolgáltatás és közbeszerzés**

A FŐKERT-csoport tagjai (Parkfenntartó Kft., Tervezési Stúdió, és 2009. évben utoljára Tahí Faiskola) számára a számviteli, munkaügyi feladatokat társaságunk funkcionális szervezeti egységei végzik. Emellett a jogi-, munkavédelmi-, tűzvédelmi és orvos-egészségügyi tevékenységeik ellátását is - a Kft-vel kötött szolgáltatási szerződés keretében - a Zrt. biztosítja. Az Egyéb tevékenység keretén belül a Kft-k gazdálkodásáról havonta üzemági elszámolást, különböző kimutatásokat, statisztikai jelentéseket készítünk. A szolgáltatási szerződés tartalmazza az éves mérlegbeszámoló, eredmény-kimutatás, kiegészítő melléklet és üzleti jelentés elkészítését is, mely dokumentumokat könyvvizsgáló hitelesíti.

Az ügyviteli szolgáltatás éves árbevétele minimálisan meghaladta a bázis időszakban realizált árbevételt.

#### **5. Minőségbiztosítás**

Részvénytársaságunk – a DEKRA cég tanúsítása szerint – 2002. IV. negyedévtől az ISO 9001 és a 14001 szabvány szerinti Integrált Minőség- és Környezetirányítási Rendszer alapján végzi tevékenységét. Az Integrált Minőség- és Környezetirányítási Rendszer 2005. évi megújító auditja után társaságunk áttért az EN ISO 14001:1996 szabványról az EN ISO 14001:2004 szabványra.

2008. novemberi sikeres tanúsító audit alapján a minőség- és környezetirányítási rendszerünk az ISO 9001:2008 és ISO 14001:2004 szabványok előírásainak megfelel. Tanúsítványunk 2011. december 17-ig érvényes. A 2009. novemberi felügyeleti audit sikeresen zárult.

## II. A társaság gazdálkodása (2009.)

### 1. Adózás előtti eredmény

9. sz. táblázat: Adózás előtti eredmény alakulása a társaság egészére vonatkozóan (eFt-ban)

Megnevezés	BÁZIS 2008.	TERV 2009.	TÉNY 2009.	Index % Bázishoz	Index % Tervhez
<b>Tevékenység bevétele kompenzációval</b>	<b>1 961 353</b>	<b>2 442 068</b>	<b>1 872 900</b>	<b>95,5%</b>	<b>76,7%</b>
Saját term.készl. állományvált.	-1 730	-5 000	5 371	-310,5%	-107,4%
Saját előáll. eszk. aktívált értéke	20 904	18 000	22 564	107,9%	125,4%
<b>Aktívált saját teljesítm. értéke</b>	<b>19 174</b>	<b>13 000</b>	<b>27 935</b>	<b>145,7%</b>	<b>214,9%</b>
<b>Egyéb bevételek (komp. nélkül)</b>	<b>72 090</b>	<b>17 000</b>	<b>25 920</b>	<b>36,0%</b>	<b>152,5%</b>
Egyéb bev.ből kompenzáció (tevékenységi bevételén szerepel)	0	1 811 882	1 268 230	0,0%	70,0%
Egyéb, egyéb bevétel	72 090	17 000	25 920	36,0%	152,5%
Anyagköltség	297 538	336 000	332 202	111,7%	98,9%
Igénybe vett szolgáltatások	547 682	1 089 200	554 950	101,3%	51,0%
Egyéb szolgáltatások értéke	9 585	10 000	10 020	104,5%	100,2%
Eladott áruk előállítási ktg-e	8 855	9 000	11 497	129,8%	127,7%
Közvetített szolgáltatások ktg-e	183 217	34 000	23 060	12,6%	67,8%
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>1 046 877</b>	<b>1 478 200</b>	<b>931 729</b>	<b>89,0%</b>	<b>63,0%</b>
Béreköltség	644 932	668 000	661 755	102,6%	99,1%
Személyi jellegű kifizetések	105 067	114 000	99 449	94,7%	87,2%
Bérfelrakások	223 673	215 000	218 315	97,6%	101,5%
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>973 672</b>	<b>997 000</b>	<b>979 519</b>	<b>100,6%</b>	<b>98,2%</b>
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>84 890</b>	<b>77 948</b>	<b>68 523</b>	<b>80,7%</b>	<b>87,9%</b>
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>50 790</b>	<b>42 000</b>	<b>57 516</b>	<b>113,2%</b>	<b>136,9%</b>
<b>Üzemi (Üzleti) tev. eredménye</b>	<b>-103 612</b>	<b>-123 080</b>	<b>-110 532</b>	<b>106,7%</b>	<b>89,8%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	79 987	60 000	109 876	137,4%	183,1%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	-	-
<b>Szokásos vállalkozási eredmény</b>	<b>-23 625</b>	<b>-63 080</b>	<b>-656</b>	<b>2,8%</b>	<b>1,0%</b>
Rendkívüli ráfordítások	0	0	0	-	-
Rendkívüli bevételek	24 744	1 000	822	3,3%	82,2%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 119</b>	<b>-62 080</b>	<b>166</b>	<b>14,8%</b>	<b>-</b>

Társaságunk tevékenységi bevétele az egyéb bevétel soron jelentkező kompenzációt is figyelembe véve, a bázisnál 4,5%-kal, a tervezettnél pedig 23,3%-kal alacsonyabb. Az adózás előtti eredmény a tervezett 62 millió forint alulkompenzáció megtérítésének köszönhetően 166 ezer forint nyereség lett.

A közhasznú tevékenység árbevétele a tervhez képest 553 millió forinttal csökkent: kerítés projekt 544 millió forint, egyéb fővárosi parkrekonstrukciós munkáknál 9 millió forint az elmaradás.

A kerítés projektre szánt forrás 645 millió forint volt. Ebből 2009. évben 39,3 millió forint valósult meg, alulkompenzációra fordítottunk 62 millió forintot, így a kerítés projektre 2010. évre 544 millió forint maradt, mint áthúzódó kötelezettség.

A nem közhasznú tevékenység árbevétele 16 millió forinttal csökkent a természetös és komposzttelep, és az ingatlanüzemeltetés bevételekiesése (21 millió forint), valamint a nem közhasznú kertészeti tevékenység árbevétel növekedése (5 millió forint) mellett.

A kerítés projekt és egyéb parkrekonstrukciós tevékenység volumencsökkenése kihatott az anyagjellegű ráfordítások alakulására is, mely jelentős mértékben visszaesett a tervhez képest.

A költségek alakulását a 2. pontban részletezzük.

A támogatáson kívüli Egyéb bevételek értéke a bázistól 46 millió Ft-tal marad el, míg a tervnél csaknem 9 millió forinttal magasabb. A bázis évi értéket növelte a XIII. ker. Ipoly utcai kirendeltségért kapott 8,5 millió forint kártérítés, az ingatlan értékesítés 3 millió forinttal magasabb bevétele, valamint 35 millió forinttal több céltartalék felhasználás. A tervtől való eltérés oka a tervben nem szereplő ingatlanértékesítés (19,4 millió forint), valamint az alacsonyabb összegű céltartalék felszabadítás (-11,1 millió forint).

Az Egyéb ráfordítások értéke mind a tervet, mind a bázis értéket meghaladja.

A bázishoz képest a bevétel arányosan számított, vissza nem igényelhető általános forgalmi adó 6,6 millió forinttal magasabb (áfa kulcs 2009. július 1-től 20% helyett 25%). További 8,8 millió forint növekedést jelent a helyi adó törvény változása miatt, visszamenőlegesen kivetésre váró építmény- és telekadó (amelyet még vitatunk), valamint a természetölelep 2009. évi 3 millió forint értékű készletsejtezése. Ezt mérsékelte a fizetett bírságok csökkenése (-1,1 millió forint), valamint az értékesített ingatlanok könyvszerinti értékének különbsége, mely a bázis évinél 10,5 millió forinttal volt alacsonyabb.

A tervtől való eltérést részben a nem tervezett ingatlanértékesítés, részben a közhasznú/nem közhasznú árbevétel arányának eltérése eredményezi (vissza nem igényelhető áfa).

2009. évben céltartalékot nem állt módunkban képezni.

Pénzügyi műveletek bevétele jelentősen megnőtt, a Főkert Parkfenntartó Kft. 2008. évi osztalékának (27,5 millió forint), és a szabad pénzeszközök kedvező kamatozású lekötésének köszönhetően.

Rendkívüli ráfordítás 2009. évben nem merült fel. A rendkívüli bevételek értéke terv szerint alakult, a korábbi évek pályázati támogatásával beszerzett tárgyi eszközök időarányos értékcsökkenését tartalmazza. Míg a bázis évben csaknem 21 millió forint vissza nem térítendő támogatást is kaptunk (Lélegzet Alapítvány).

## 2. Költségek alakulása

10. sz. táblázat: Költségek alakulása a társaság egészére vonatkozóan  
(ezer Ft-ban)

Tételek megnevezése	BÁZIS 2008.	TERV 2009.	TÉNY 2009.	Index % Bázishoz	Index % Tervhez
Anyagköltség	297 538	336 000	332 202	112%	98,9%
Igénybevett szolgáltatások	547 682	1 089 200	554 950	101%	51,0%
Egyéb szolg. ktg-e	9 585	10 000	10 020	105%	100,2%
Béreköltség	644 932	668 000	661 755	103%	99,1%
Személyi jellegű egyéb kif.	105 067	114 000	99 449	95%	87,2%
Bérfelrakások	223 673	215 000	218 315	98%	101,5%
Értékcsökkenési leírás	84 890	77 948	68 523	81%	87,9%
<b>Működési ktg. összesen</b>	<b>1 913 367</b>	<b>2 510 148</b>	<b>1 945 214</b>	<b>102%</b>	<b>77,5%</b>
Eladott áruk előáll.önktg-e	8 855	9 000	11 497	130%	127,7%
Közvetített szolgáltatások	183 217	34 000	23 060	13%	67,8%
<b>Költségek mindösszesen</b>	<b>2 105 439</b>	<b>2 553 148</b>	<b>1 979 771</b>	<b>94%</b>	<b>77,5%</b>

2009. évi számviteli sajátosság, hogy a szerződésforma, illetve a finanszírozás változása miatt a költségeket át kellett rendezni a költségcsoportok között.

Mivel 2009. év második negyedétől a kiemelt zöldfelületek fenntartásával kapcsolatban megszűnt a számla kiállítás, a közhasznú tevékenységnél nem értelmezhető a közvetített szolgáltatás. A korábban itt kimutatott költségek a II. negyedétől az anyag- illetve igénybevett szolgáltatások értékét növelték. Mindez csak költségeken belüli átrendezést jelent, a költségek összértékét nem befolyásolja.

A fenti költségcsoportok tényleges változását a 10. számú táblázat mutatja, melyben költségeinket a jelenlegi költségelszámolás szerint szerepeltetjük mindkét évben.

**11. sz. táblázat: Anyagjellegű ráfordítások alakulása**  
(korrigált adatok eFt-ban)

Megnevezés	BÁZIS 2008.	TERV 2009.	TÉNY 2009.	Index % Bázishoz	Index % Tervhez
Anyagköltség	367 936	338 973	335 182	91,1%	98,9%
Igénybe vett szolgáltatások	641 533	1 097 963	563 706	87,9%	51,3%
Közvetített szolgáltatások ktg-e	18 968	22 264	11 324	59,7%	50,9%
<b>Összesen:</b>	<b>1 028 437</b>	<b>1 459 200</b>	<b>910 212</b>	<b>88,5%</b>	<b>62,4%</b>
Egyéb szolgáltatások értéke	9 585	10 000	10 020	104,5%	100,2%
Eladott áruk előállítási ktg-e	8 855	9 000	11 497	129,8%	127,7%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>1 046 877</b>	<b>1 478 200</b>	<b>931 729</b>	<b>89,0%</b>	<b>63,0%</b>

A Zrt. működéséhez szükséges összes költség 6%-kal alacsonyabb a bázisnál, és 22,5%-kal a tervezettnél. Alakulása jól követi a tevékenységi bevétel változását.

Az anyagjellegű ráfordítások összességében a bázishoz képest 11%-kal, a tervhez viszonyítva pedig 37%-kal csökkentek. Azon belül csaknem minden költség nem csökkent mind a bázis évi mind a tervezett értékhez képest. Jelentősebb növekedés az eladott áruk előállítási költsége értékében mutatkozik, mely az értékesített kompozit volumennövekedésével függ össze.

A működési költségek közül a bérköltség 3%-kal nőtt annak ellenére, hogy 2009. évben társaságunk nem hajtott végre béremelést. A bázishoz viszonyított növekedést a 2009. évi kötelező minimálbér emelések, valamint a vezérigazgató felmentési bére okozta.



### 3. A társaság erőforrásainak alakulása

#### 3.1. Beruházások

A 2009. évi 46.439 ezer forintos beruházási és felújítási kiadásaink megoszlása a 11. sz. táblázatban látható.

12. sz. táblázat: Beruházási és felújítási kiadások (eFt-ban)

Beruházás	Bázis 2008.	Terv 2009.	Tény 2009.
Vagyoni értékű jogok (szoftverek)	1 000	0	
Ingatlanok, épületek, építmények	771	8 000	9 271
Műszaki berendezések, gépek, járművek	6 430	5 000	10 181
Egyéb berendezések	5 083	2 000	1 401
Kisértékű immat. javak, tárgyi eszközök	12 531	5 000	6 326
<b>Beruházások összesen</b>	<b>25 815</b>	<b>20 000</b>	<b>27 179</b>
<b>Értéknövelő felújítás</b>			
Épület	21 250	15 000	18 077
Gép, egyéb berendezés	1 645	5 000	1 183
<b>Felújítás összesen</b>	<b>22 895</b>	<b>20 000</b>	<b>19 260</b>
<b>Beruházás és felújítás összesen</b>	<b>48 710</b>	<b>40 000</b>	<b>46 439</b>
<b>Beruházási és felújítási kiadásaink megoszlása</b>			
Saját forrás	48 710	40 000	46 439
Önkormányzati támogatás	0	0	0
Egyéb támogatás	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>48 710</b>	<b>40 000</b>	<b>46 439</b>

A beruházásokra és felújításokra 2009. évben 46.439 ezer forintot fordítottunk, mintegy 22 millió forinttal kevesebbet, mint amit az adótörvény szerint elszámolt éves értékcsökkenés alapján (68.523 ezer forint) az eszközállományunk pótlására fordíthattunk volna.

Beruházási kiadásaink a bázisnál 5%-kal magasabbak, a tervezett értéket viszont jelentősen, 36%-kal haladják meg. Ez részben a kertészeti tevékenységhez vásárolt két KIA platós tehergépkocsi beszerzése, részben az ingatlanokkal kapcsolatos beruházások értékének növekedése okozta. 2008. évben az ingatlanállományon mindössze 771 ezer forint beruházást végeztünk.

Az ingatlanállománnyal kapcsolatos beruházások között a Dob utcai központi irodaépületben kialakított chipes beléptető és riasztó rendszer szerepel, mely kiépítésére az őrzési díj csökkentése érdekében volt szükség, valamint az udvaron elbontott, romos épület helyén saját beruházásban kialakított díszkert költségeit számoltuk el.

A kis értékű tárgyi eszközök között kertészeti szerszámok, irodabútorok és egyéb szociális és számítástechnikai eszközök, programmodulok beszerzése szerepel.

A 2009. évben felújításra fordított összeg mintegy 16%-kal alacsonyabb a bázisnál, 4%-kal pedig a tervnél. Messze elmaradt a gépek felújítására fordított érték a tervezettől. Az idei évben mindössze 1,2 millió forintot fordítottunk egyetlen gép, a komposzttelep rakodógépének felújítására. Az ingatlanállományon elvégzett felújításokra 18 millió forintot fordítottunk, melyet egyrészt néhány társaságunk által használt helység funkcióváltása, másrészt a bérbe adott ingatlanokon elvégzett szükségszerű felújítások indokoltak.

### 3.2. Humánerőforrások

13. sz. táblázat: 2009. évi létszám és béradatok

Megnevezés	Bázis 2008. év	Terv 2009. év	Tény 2009. év	Index%	
				Bázis- hoz	Terv- hez
Bértömeg felmentési bérekkel (ezer Ft)	644 932	668 000	661 755	102,6	99,1
Bértömeg felmentési bérek nélkül (ezer Ft)	634 390	646 817	642 513	101,3	99,3
Átlagos statisztikai létszám (fő)	311,8	312,0	309,0	99,1	99,0
Teljes munkaidős dolgozók átlagkeresete (Ft/hó/fő)	168 305	170 930	169 927	101,0	99,4
Teljes munkaidős fizikai dolgozók átlagkeresete (Ft/hó/fő)	123 837	127 068	128 743	104,0	101,3

A 2009. évi bértömeg megközelítően a tervezett szinten alakult, a bázisnál pedig a felmentési bérekkel együtt is mindössze 2,6%-kal magasabb. A növekedés döntő hányadát az üzleti tervezés időszakában már kalkulálható, de nem év mint év jelentkező felmentés bérnövekménye, valamint a 2009. évi kötelező minimálbér emelés adja. A tervtől való elmaradás oka az átlagos statisztikai létszám csökkenése, mely átlagosan a bázishoz képest 3 fővel alacsonyabb.

A cégszintű átlagkeresetek megközelítőleg terv szinten alakultak. A bázishoz képest a fizikai állomány átlagbére 4%-kal magasabb, míg a teljes állományt tekintve mindössze 1%-os növekedés tapasztalható.

A fizikai állomány átlagkeresetének 4%-os növekedését a 2008. év májusában végrehajtott béremelés áthúzódó hatása, a kötelező minimálbéremelés, valamint a csökkenő létszám miatt elrendelt túlóra okozta.

Idén két alkalommal került sor törvény szerinti minimálbéremelésre. A január 1-én végrehajtott emeléssel 40 fő bérét növeltük a kötelezően előírt szintre (minimálbér 71,5 ezer forint/hó, szakmai minimálbér 87 ezer forint/hó), július 1-vel pedig 27 középfokú végzettségű munkavállalónk esetében újabb béremelést kellett végrehajtanunk (szakmai minimálbér 87,5 ezer forint/hó).

2009. évben a közszolgáltatási feladatok ellátására biztosított kompenzáció nem tette lehetővé az alapbérek emelését, holott társaságunk bérszínvonala jelentősen alatta marad a többi közüzemi cég bérszínvonalának. Ez a tendencia komoly humánpolitikai válságot eredményezhet, egyrészt a jól képzett, dinamikus munkavállalóknak nem nyújt vonzó alternatívát társaságunk választása, másrészt bérfeszültséget terem a minimálbéres dolgozók és a nagyobb szaktudással, munkatapasztalattal rendelkező munkatársak között. Ezzel párhuzamosan a közszolgáltatás minőségi színvonalának biztosítása is veszélybe kerülhet.

## **Humánpolitika**

Társaságunk működésében kiemelt helyet foglal el a humánpolitika, mivel a munkavállalók nagy része közelít a nyugdíjkorhatárhoz.

A Zrt.-nél mind a szellemi dolgozók, mind a fizikai teljes munkaidős állomány átlagéletkora meghaladja a 45 évet, a funkcionális szellemi dolgozók átlagéletkora még ennél is magasabb: 50 év.

Fentiekből következik, hogy év, mint év növekszik a nyugdíjba vonulók létszáma, felmentési bérük és a megüresedő helyre az új munkaerő alkalmazása a betanulási időszakban dupla bérkiáramlást okoz. A felmentési bérek nagyságát növeli továbbá, hogy a nyugdíjba vonulók nagy része több évtizedes Főkeres munkaviszonnyal rendelkezik, és egyre több középvezető, vezető beosztású dolgozó éri el a nyugdíjkorhatárt.

A nyugdíjba vonulók felmentési bérére és járulékaira társaságunk minden évben igyekszik céltartalékot képezni, ezt sajnos 2008-2009. évben nem tudtuk megvalósítani.

A generációváltás nehezen valósítható meg, melynek egyik oka a cégnél elérhető alacsony átlagjövedelem, valamint az, hogy a közterületen végzett kertészeti munka társadalmi elismertsége változatlanul alacsony.

## **Képzés-oktatás**

Társaságunknak komoly problémát jelent a megfelelően képzett, elhivatott munkavállalók toborzása, megtartása, ezért képzési, oktatási tevékenységünk úgy épül fel, hogy együttesen szolgálja a meglévő dolgozói állomány folyamatos képzésével a minőségi munkavégzés feltételeinek megteremtését, valamint lehetőséget nyújtson pályakezdő fiatalok felvételére és betanítására a szükséges utánpótlás biztosítása érdekében.

Humánpolitikánk kiemelt fontosságú eleme saját dolgozóink képzési programja, melyben helyet kapnak a jogszabályi változások miatt szükséges képzések, valamint azon képzési programok, amelyek működésünk hatékonyságának, munkavállalóink eredményességének javulását szolgálják.

2009. II. félévtől – jogszabályi változás miatt – a közhasznú tevékenység után nem kell szakképzési hozzájárulást képezni. Mivel társaságunk működése döntően közhasznú tevékenység ellátásával kapcsolatos (87%), már a 2009. évi szakképzési hozzájárulásunk értéke is jelentősen lecsökkent.

Az érvényben lévő Együttműködési megállapodások alapján idén is részt vettünk gyakorlati képzés szervezésében. Az iskolai időszak alatt természetű telepünkön 20 fő gyakorlati képzését biztosítottuk, a nyári szünet – 4 hetes – termelési gyakorlaton pedig 41 fő vett részt, amelyhez a szükséges feltételeket a törvényi előírások betartásával biztosítjuk. Idén először felsőoktatási intézmények hallgatói számára is biztosítottunk gyakornoki képzést, 4 fő 12 hetes, illetve 2 fő 15 hetes szakmai gyakorlatát végezhette társaságunknál.

A gyakorlati oktatás szervezésével kapcsolatos költségek, a törvényben biztosított kereteken belül, a Szakképzési Hozzájárulási Alap terhére elszámolhatók, illetve a felmerült többletköltségek is lehívhatók. Ezen felül azonban beszűkült a forrás saját dolgozóink továbbképzésére a Szakképzési Alapból. A 2009. év első félévében még igénybe tudtuk venni a képzett szakképzési hozzájárulást az első féléves képzési költségekre, a továbbiakban azonban dolgozóink képzése elsősorban saját forrásból valósul meg.

### III. Pénzügyi műveletek (2009.)

#### 1. Követelések és kötelezettségek alakulása, likviditás

14. sz. táblázat: Pénzeszközök, Követelések és Kötelezettségek (eFt-ban)

Megnevezés	2008. XII.31.	2009. XII.31.
<b>Pénzeszközök</b>	<b>477 320</b>	<b>434 248</b>
<b>KÖVETELÉSEK</b>		
VEVŐK (Kapcsolt vállalkozással)	172 527	107 072
Egyéb rövid lejáratú követelések	31 239	3 508
<b>Rövid lejáratú követelések összesen</b>	<b>203 766</b>	<b>110 580</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>		
SZÁLLÍTÓK (Kapcsolt vállalkozással)	83 532	26 744
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	105 427	104 396
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>188 959</b>	<b>131 140</b>
<b>EGYENLEG: pénzeszközök+követelések-kötelezettségek</b>	<b>492 127</b>	<b>413 688</b>

14. táblázat: A pénzügyi helyzet rövid távú mutatói

Mutató megnevezése	2008. XII.31.	2009. XII.31.
<b>Azonnali likviditás</b>		
Pénzeszközök/Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	<b>4,53</b>	<b>4,16</b>
<b>Készpénz likviditási ráta</b>		
Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	<b>2,53</b>	<b>3,31</b>
<b>Likviditási gyorsráta</b>		
Pénzeszközök+Vevő követelések/Rövid lejáratú kötelezettségek	<b>3,44</b>	<b>4,13</b>
<b>Vevők és szállítók aránya</b>		
Vevők/Szállítók (kapcsolt vállalkozásokkal)	<b>2,07</b>	<b>4,00</b>

A társaság fordulónapi pénzeszközállománya 43 millió forinttal alacsonyabb a bázisnál. Csökkenés mutatkozik mind a vevő, mind a szállító állományban.

A vevőállomány 65 millió forinttal csökkent a bázis évhez képest. A vevőkövetelések mindössze 34%- a kapcsolódik a kertészeti tevékenységünkhöz. Megnőtt viszont a ingatlanüzemeltetési tevékenységgel kapcsolatos kintlévőség állománya, melynek jelentős részét a határidőn túli kintlévőségek között tartjuk nyilván. A Vevő állomány között szerepel a Virágért Kft. 2009. évi 44 millió forintos osztaléka is.



A szállító állomány is jelentős mértékben visszaesett, a bázis évhez képest 68%-os csökkenés mutatkozik. A szállítói kötelezettségünk 86,5%-ban kertészeti tevékenységhez kötődik. További 13,5%-ot tesznek ki a korábbi fejlesztési munkákhoz kapcsolódó garanciális visszatartások, valamint a társaság üzemeltetésével, a bérbeadott ingatlanokkal kapcsolatban felmerült közüzemi és egyéb kötelezettségek, melyek teljesítése folyamatos.

Az Egyéb rövid lejáratú követelések összege 27,7 millió forinttal alacsonyabb a bázisnál. A bázis évben a közszolgáltatási tevékenységgel kapcsolatban Áfa és társasági adó túlfizetésünk keletkezett, melyet az év végén igényelhettünk vissza.

Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek értéke megközelítőleg bázis szinten alakult, a december havi jövedelem elszámolással kapcsolatos költségeken felül az elhatárolásként beállított, de még ki nem vetett 2009. évi telekadót tartalmazza.

A társaság fordulónapi likviditási mutatói javultak, még a lecsökkent vevő/szállító arány is megfelelőnek mondható, mivel a követelések fedezetet nyújtanak a kötelezettségekre.

Az egy hónapon belül esedékes bérek és költségvetési befizetések pénzeszköz-fedezettsége biztosított, melyet a magas azonnali likviditási mutató is alátámaszt. Pénzeszközeink fedezetet nyújtanak az összes rövid lejáratú kötelezettségünkre, melyből következik, hogy a likviditási gyorsráta is kedvező.

A mutatókat együttesen vizsgálva elmondható, hogy társaságunk fizetési kötelezettségeit időben teljesíteni tudja, pénzügyi helyzete stabil.

Költségvetési befizetési kötelezettségeinknek határidőre eleget tettünk.

## 2. Határidőn túli követelések

15. sz. táblázat: Határidőre ki nem egyenlített követelések (ezer Ft-ban)

Kintlevőség ideje	2008.XII.31.	2009.XII.31.
91-180 napos követelések	1 502	1 568
181-360 napos követelések	742	10 087
360 napon túli	1 761	6 201
<b>Összesen:</b>	<b>4 005</b>	<b>17 857</b>
Ebből:		
Bérleti díjak közüzemi számlákkal	3 017	12 869
Lakbér tartozások közüzemi számlákkal	864	1 468
Kertészeti Igazgatóság vevőkövetelések	123	3 520
<b>Összesen:</b>	<b>4 005</b>	<b>17 857</b>

A határidőre ki nem egyenlített követelések összege a bázishoz képest csaknem 14 millió forinttal magasabb. Több mint 14 millió forint határidőre ki nem egyenlített követelés halmozódott fel az ingatlanok hasznosításával kapcsolatban, ami jelzi a gazdasági válság hatását a bérlők fizetési hajlandóságára, ill. képességére.

A kertészeti tevékenységgel kapcsolatos határidőn túli követeléseink 3,4 millió forinttal nőttek a bázishoz képest, melyből 1,3 millió forint garanciához kötődő visszatartás.

Követeléseink behajtása érdekében a jogi intézkedéseket megtettük.

A 2009. december 31-i állapot szerint határidőre ki nem egyenlített követelések részletezése az alábbi:

## Határidőn túli kintlévőségek 2009. 12. 31-én

Cég és tartozás megnevezése	Összeg	Megjegyzés
<b>90-180 napon belüli</b>		
Jávorszky Tiszafa Kft. (növényeladás)	1 363 950	Többször felszólítva
Kardosné Fedor Ilona (használati díjak, közüzemi díjak)	156 669	A tulajdonos önkormányzat járt el, I.fokú, nem jogerős ítélet van, ennek ismeretében lehet megállapítani, hogy a Főkéntnek van-e teendője.
Przybytek Csaba (bérleti díjak, közüzemi díjak)	12 702	Fizetési meghagyás benyújtva 2009. 09.30-án, kitűzésre vagy jogerőre várunk
Záborszky Entertainment Kft. (víz fogyasztás)	35 156	Fizetési meghagyás benyújtva 2009.05.08-án, kitűzésre vagy jogerőre várunk; bírósági intézkedés még nem történt
<b>Összesen</b>	<b>1 568 477</b>	
<b>181-365 napon belüli</b>		
Jávorszky Tiszafa Kft. (növényeladás)	799 500	Többször felszólítva
Kardosné Fedor Ilona ( használati díjak, közüzemi díjak)	300 798	A tulajdonos önkormányzat járt el, I.fokú, nem jogerős ítélet van, ennek ismeretében lehet megállapítani, hogy a Főkéntnek van-e teendője.
MENKER Élelmiszerker. Kft. (közüzemi díjak)	440 812	Fizetési meghagyás benyújtva 2009. 06.29-én, bírósági intézkedés még nem történt
Motorexpressz Szolgáltató Kft. (bérleti díj, közüzemi díjak)	176 780	Fizetés meghagyás benyújtva IV.10-én; Tárgyalás kitűzve 2009. 11.12-re
Nagy József (vízdíj)	20 000	Részletfizetési kedvezményt kapott
PA-NAM Travel Kft. (bérleti díj, közüzemi díj)	4 880 378	Fizetési meghagyás benyújtva IV.10-én kitűzésre vagy jogerőre várunk, bírósági intézkedés még nem történt.
Przybytek Csaba (bérleti díjak, közüzemi díjak)	78 706	Fizetési meghagyás benyújtva 2009. 09.30-án, kitűzésre vagy jogerőre várunk
Samling Kiállítási Kft. (közüzemi díjak)	2 697 894	Fizetési meghagyás benyújtva 2009.05.08-án, kitűzésre vagy jogerőre várunk, bírósági intézkedés még nem történt.
Saso Klíma Ker. és Szolg. Kft.(bérleti díjak)	652 532	Fizetési meghagyás benyújtva 2009. 05.05-én, kitűzésre vagy jogerőre várunk; bírósági intézkedés nem történt
Zs & J Autó-Hungária Ker. és Szolg. Kft.(víz)	40 000	2010. márciusig részletfizetési kedvezmény
<b>Összesen</b>	<b>10 087 400</b>	
<b>365 napon túli</b>		
Artwood Kft. (bérleti díjak, közüzemi díjak)	1 497 173	Végrehajtás lap benyújtva, végrehajtási eljárás folyamatban
Ander-Transz Kft. (közüzemi díjak)	1 094 252	Felszámolás alatt, hitelezői igény visszaigazolva
Betonút Szolg. És Építő Zrt.	35 800	2010.07.22-ig visszatartás
BPV Metro 4 NeKe Építési Kkt.(favágás)	1 285 600	2010-ig visszatartás
Kardosné Fedor Ilona (használati és közüzemi díjak)	418 096	A tulajdonos önkormányzat járt el, I.fokú, nem jogerős ítélet van, ennek ismeretében lehet megállapítani, hogy a Főkéntnek van-e teendője.
Szilágyi Krisztina (használati és közüzemi díjak)	592 234	Ismeretlen helyre költözött, tulajdonos önkormányzat jogosult perelni.
ÚJ-ATI Autósiskola Kft.(bérleti díjak, közüzemi díjak)	263 855	I. fokon kereset elutasítva, II. fokú tárgyalás: 2009.06.04-én volt , elsőfokú ítélet helybenhagyva,; vége
VAR-LA Építőipari Kft.(bérleti díjak, közüzemi díjak)	1 014 173	I. fokú eljárás első tárgyalása 2009.07.02-án volt, hiánypótlásra halasztva, bírósági eljárás folyamatban van
<b>Összesen</b>	<b>6 201 183</b>	
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>17 857 060</b>	

<b>ÖSSZESÍTÉS ADÓSONKÉNT</b>	<b>Ft</b>
Jávorszky Tiszafa Kft. (növényeladás)	2 163 450
Záborszky Entertainment Kft. (víz fogyasztás)	35 156
Betonút Szolg. És Építő Zrt.	35 800
BPV Metro 4 NeKe Építési Kkt.(favágás)	1 285 600
<b>Kertészeti Ig. vevőkövetelés:</b>	<b>3 520 006</b>
Ander-Transz Kft. (közüzemi díjak)	1 094 252
Artwood Kft. (bérleti díjak, közüzemi díjak)	1 497 173
Kardosné Fedor Iona (használati díjak, közüzemi díjak)	875 563
MENKER Élelmiszerker. Kft. (közüzemi díjak)	440 812
Motorexpressz Szolgáltató Kft. (bérleti díj, közüzemi díjak)	176 780
Nagy József (vízdíj)	20 000
PA-NAM Travel Kft. (bérleti díj, közüzemi díj)	4 880 378
Przybytek Csaba (bérleti díjak, közüzemi díjak)	91 408
Samling Kiállítási Kft. (közüzemi díjak)	2 697 894
Saso Klima Ker. és Szolg. Kft.(bérleti díjak)	652 532
Szilágyi Krisztina (használati díjak, közüzemi díjak)	592 234
ÚJ-ATI Autósiskola Kft.(bérleti díjak, közüzemi díjak)	263 855
VAR-LA Építőipari Kft.(bérleti díjak, közüzemi díjak)	1 014 173
Zs & J Autó-Hungária Ker. és Szolg. Kft.(víz)	40 000
<b>Bérlők, lakók:</b>	<b>14 337 054</b>
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>17 857 060</b>

# Virágértékesítő (VIRÁGÉRT) Kft.

Székhelye: 1134 Budapest, Lehel u. 4/a.

**Főtevékenységi kör:** 47.76 Egyéb, máshová nem sorolt áru kiskereskedelmén belül a Dísznövény, vetőmag kiskereskedelme

A Kft. 75%-ban a Fővárosi Kertészeti Nonprofit Zrt., 14,5%-ban belföldi magánszemélyek tulajdona, 10,5 % visszavásárolt, saját üzletrész.

A vezetést az ügyvezető látja el, mellette 3 tagú választott felügyelő bizottság működik.

## 1.) A vállalkozás tevékenysége, gazdálkodása

A társaság fő tevékenysége virágok, dísznövények és kertészeti segédanyagok értékesítése. A VIRÁGÉRT Kft. Budapest belső kerületeiben vezető szerepet tölt be a virágértékesítésben.

A tevékenységek közül döntő szerepet betöltő virágkereskedelem szakmai színvonalának emelése érdekében kiemelt figyelmet fordítanak az üzletek külső korszerűsítésére, egységesítésére, másrészt a dolgozók folyamatos elméleti és gyakorlati továbbképzésére.

## 2.) A gazdálkodás főbb mutatói és azok értékelése

Megnevezés	Bázis 2008	Tény 2009	Index %
Értékesítés nettó árbevétele ( ezer Ft )	601 106	520 103	86,5
Adózás előtti eredmény ( ezer Ft )	105 432	79 256	75,2

A társaság 2009. évi árbevétele 13,5 %-kal, adózás előtti eredménye 24,8 %-kal maradt el a bázis évtől.

Az árbevétel 75,6 %-át a saját kezelésben lévő boltok adták, amelyből a virágeladás 89,1%-ot, a vegyes cikkek eladása (könyv, élelmiszer) 10,9 %-ot ért el. A tárgyévi árbevétel további 24,4 %-át a vállalkozásba kiadott boltok bérleti díja tette ki.

Prognózis: a gazdasági környezet hatásaként 2010. évre az értékesítési árbevétel és az eredmény stagnálása vagy további visszaesése várható.

## 3.) A piaci pozíciók, vevőkapcsolatok értékelése

Jelenleg 49 üzlettel rendelkeznek, ebből saját tulajdonú: 27,  
bérelt: 22



A 49 boltból

24 virágértékesítő,  
25 vegyes profilú.

Az üzletekből 21 saját üzemeltetésű, melyből 18 virág, 1 grill-büfé, 2 jelenleg nincs kiadva. A 27 saját tulajdonból 5 virág, 22 vegyes (ruha, cipő, óra, pék stb.).

Saját üzemeltetésű boltok:

Cím	Profil
1012 Bp Magyar jakobinusok tere	Virág
1033 Bp Flórián téri aluljáró	
1043 Bp Újpest Centrum aluljáró	Virág
1053 Bp Fereciek tere "A" aluljáró	Virág
1052 Bp Deák téri aluljáró	Virág
1053 Bp Vámház krt. 8.	Virág
1067 Bp Nyugati pu aluljáró	Virág
1067 Bp Nyugati hosszúfolyosó	Virág
1075 Bp EMKE aluljáró	Virág
1052 Bp ASTORIA aluljáró	Virág
1092 Bp Boráros téri aluljáró	
1092 Bp Ferenc krt. aluljáró	Virág
1091 Bp Nagyváradi téri aluljáró	Büfé
1091 Bp Kálvin téri aluljáró	Virág
1114 Bp Móricz Zs. Körtér 1.	Virág
1119 Bp Andor utca 2.	Virág
1132 Bp Lehel téri aluljáró	Virág
1132 Bp Árpád hídi aluljáró	Virág
1146 Bp Thököly út 104.	Virág
1191 Bp Üllői út 257.	Virág
1211 Bp Kossuth L. u. 89/a.	Virág

A piac telített, ezért a piaci részesedés növelésére jelenleg nem számíthatnak.

Az épülő bevásárló központokban eddig – a magas bérleti díjak miatt – nem nyitottak boltot, és ez a továbbiakban sincs szándékukban.

Az üzletközpontok elterjedésével a belvárosi boltok vásárlói igénye nagymértékben megváltozott, ezért a lehető legeredményesebb működés biztosítása érdekében profil és választékbővítésre kényszerülnek.

2007. évben a társaság visszavásárolt 5.240eFt értékű üzletrészt, mely a Társasági szerződés szerint egy éven túl is a Kft. tulajdonában maradhat. Bevonás, illetve értékesítés egy éven belül nem várható.

A társaság fő célkitűzései:

- A Metró-hálózat bővítése során az épülő aluljárókban tervezik új üzletek nyitását.
- A pályázat elbírálásakor előnyt jelenthetnek:
  - a bevezetett üzlethálózat,
  - a megszokott egységes arculat,
  - a bőséges választék,
  - a minőségi kiszolgálás.

Jelenleg a Metró építés negatív hatását érzik. 2007. májusban a Baross téren lévő üzletet kellett bezárni, és a Kálvin téri bolt esetében is olyan mértékű volt a forgalomcsökkenés, hogy a bolt a költségeit sem termelte ki, ezért 2010. január 31-én ott is megszüntették az árusítást.

#### 4.) A felhasznált erőforrások alakulása

##### 4.1.) Humán erőforrás

Átlagléttség, átlagkeresetek alakulása	Bázis	Tény	Index%
Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	57,0	55,0	96,5
Teljes munkaidős átlagkereset (Ft/fő/hó)	149 250	170 095	114,0
Teljes munkaidős fizikai átlagkereset (Ft/fő/hó)	104 252	107 311	102,9

A bázis évhez képest a létszám 3,5 %-kal csökkent, az átlagkeresetek 14 %-kal emelkedtek.

A virágkötő „utánpótlás” biztosítása érdekében a Magyar Gyula Kertészeti Szakmunkásképző Iskola tanulói együttműködési szerződés keretében rendszeres gyakorlati képzésen vesznek részt virágboltjaikban.

##### 4.2.) Szállítói kapcsolatok

A város különböző pontjain elhelyezkedő saját üzemeltetésű boltok áruellátását nem központi beszerzéssel, hanem vállalkozók közreműködésével biztosítják, a helyi igények minél jobb kielégítése érdekében.

##### 4.3.) Beruházások, fejlesztések

A saját boltoknál a korábban kialakított egységes kép megőrzésére, továbbfejlesztésére törekszenek. Ezt szolgálja a cégfelirat, a csomagolópapír, a bolti alkalmazottak formaruhája. A korábban is egységes üzleti berendezést

folyamatosan új, korszerűbb, szebb berendezésre cserélték, karbantartásra 6.689 eFt-ot fordítottak.

Vendéglátó tevékenység végzésére alakították ki a Bp. IX., Boráros téri és a Nagyváradi téri aluljárókban levő boltokat, az átalakítás költségeit és a berendezések értékét aktiválták.

**4.4.) A környezetvédelemmel** kapcsolatban teljesítették kötelezettségüket. A hasznosítási és környezetvédelmi termékdíjat a csomagolópapír és a műanyag táskák gyártója átvállalta.

## 5.) Pénzügyi helyzet

Pénzeszközök, követelések és kötelezettségek (eFt-ban )

Pénzeszközök, követelések és kötelezettségek (e Ft-ban)

Megnevezés	2008. XII.31.	2009. XII.31.
Pénzeszközök	28 069	23 535
Rövid lejáratú értékpapírok	56 175	61 000
<b>KÖVETELÉSEK</b>		
VEVŐK	4 904	6 234
Egyéb rövid lejáratú követelések	880	10 027
Rövid lejáratú követelések összesen	5 784	16 261
<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>		
SZÁLLÍTÓK	59 950	47 089
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	26 025	24 276
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	85 975	71 365
<b>EGYENLEG: Pénzeszközök+követelések-kötelezettségek</b>	<b>-52 122</b>	<b>-31 569</b>
<b>A pénzügyi helyzet rövid távú mutatói</b>		
Mutató megnevezése	2008.XII.31.	2009.XII.31.
<b>Azonnali likviditás</b>		
Pénzeszköz/Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1,08	0,97
<b>Készpénz likviditási ráta</b>		
Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	0,33	0,33
<b>Likviditási gyorsráta</b>		
(Pénzeszközök+Vevő követelések)/Rövid lejáratú kötelezettségek	0,38	0,42
<b>Vevők és szállítók aránya</b>		
Vevők/Szállítók (kapcsolt vállalkozásokkal)	0,08	0,13

A társaság rövid távú likviditása jó. A boltok árbevételének befizetése és az áruszámlák kiegyenlítése készpénzben történik. Minden év december 31-én ezt a fenntartott arányt az osztalék előírása rontja.

## **FŐKERT Parkfenntartó Kft.**

**Telephely:** 1131 Budapest, Fiastyúk u. 4-8. III/307.

**Főtevékenységi kör:** 81.30 Zöldterület kezelés

Ezen belül: parkfenntartás, parképítés, játszóterek rekonstrukciós munkáinak kivitelezése.

A Kft. 50,6%-ban az UMBRELLA-Holding Kft., 34,4%-ban a Fővárosi Kertészeti Nonprofit Zrt., és 15%-ban belföldi magánszemélyek tulajdona.

A vezetést az ügyvezető igazgató látja el, mellette 6 tagú választott felügyelő bizottság működik.

### **1.) A vállalkozás tevékenysége, gazdálkodása**

1997-es alapítása óta a FŐKERT Parkfenntartó Kft. fő profilja változatlanul az önkormányzati tulajdonú zöldterületek, parkok, fasorok fenntartása és ebben a tevékenységben a hazai piacon meghatározó szerepet tölt be.

A parkfenntartás hosszú évek óta igen alacsony jövedelmezőségű, ezért a vállalkozás tevékenységében az elmúlt években egyre nagyobb szerepet kap a profilbővítés, a parképítési és felújítási munkák vállalásával. Ezen munkák vállalása minden esetben közbeszerzés során realizálódik, váltakozó sikerrel.

A Kft. 2009. decembere óta cégcsoport keretein belül – a Pannon Park Forest Kft-vel és a ZÖFE Kft-vel esetenként együttműködve – próbálja piaci pozícióit megőrizni a parkfenntartási üzletágban, és növelni a parképítési munkák területén.

2002. évben bevezetésre került a már tanúsított ISO 9001 és 14001 szabvány szerinti Integrált Minőség- és Környezetirányítási Rendszer. Ennek 2005. évi megújító auditja után áttértek az EN ISO 14001:2004 szabványra. A rendszer felügyeleti auditja, illetve újratanúsítása, valamint az OHSAS 18001:1999 MSZ 28001:2003 MEBIR rendszer tanúsítása 2009. március 12-én sikeresen zárult.

### **A FŐKERT Parkfenntartó Kft. környezetvédelmi tevékenysége**

A parkfenntartás során keletkező hulladék szakszerű kezelésére ártalmatlanítására nagy figyelmet fordítanak. A környezetvédelmi előírások betartását, a társaság környezet tudatos tevékenységét jelentős mértékben elősegíti a környezetirányítási rendszer bevezetése.

### **A FŐKERT Parkfenntartó Kft. munka-, egészség- és balesetvédelmi tevékenysége**

A MEBIR bevezetésére 2007. második félévében került sor. A rendszer működtetésével fokozottan figyelnek a munkavédelmi előírások betartására, valamint a biztonságos és egészséges munkakörülmények megvalósítására.



A társaság programjaiban a MEBIR-ben meghatározott célok eléréséhez a vonatkozó szabványrendszerek előírásainak betartása és betartatása a legfontosabb feladat.

## 2.) A gazdálkodás főbb mutatói és azok értékelése

Megnevezés	Bázis 2008.év	Tény 2009.év	Index%
Értékesítés nettó árbevétele (ezer Ft)	2 491 724	2 981 737	119,7%
Adózás előtti eredmény (ezer Ft)	118 981	91 504	76,9%

A táblázat adatai jól mutatják, hogy a gazdasági helyzet romlása ellenére a Kft. nettó árbevételét jelentősen, 19,7%-kal tudta növelni a bázis időszakhoz képest. Adózás előtti eredménye azonban mintegy 27,5 millió Ft-tal maradt el a bázis évitől.

### Bevételek és ráfordítások alakulása

Megnevezés	Bázis	Tény	Index%
Értékesítés közvetlen költségei	2 162 297	2 636 012	121,9
Értékesítés nettó árbevétele	2 491 724	2 981 737	119,7
<b>Értékesítés bruttó eredménye</b>	<b>329 427</b>	<b>345 725</b>	<b>104,9</b>
-Igazgatási költségek	163 607	176 177	107,7
-Egyéb ráfordítások	172 087	173 258	100,7
+Egyéb bevételek	107 577	73 618	68,4
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>101 310</b>	<b>69 908</b>	<b>69,0</b>
-Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 871	2 502	133,7
+Pénzügyi műveletek bevételei	19 637	25 598	130,4
<b>Szokásos vállalkozási eredmény</b>	<b>119 076</b>	<b>93 004</b>	<b>78,1</b>
-Rendkívüli ráfordítások	95	1 500	1 578,9
+Rendkívüli bevételek	0	0	-
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>118 981</b>	<b>91 504</b>	<b>76,9</b>
<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>27 912</b>	<b>28 939</b>	<b>103,7</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>91 069</b>	<b>62 565</b>	<b>68,7</b>
Fizetett osztalék, részesedés	80 000	0	-
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>11 069</b>	<b>62 565</b>	<b>565,2</b>

Míg az értékesítés nettó árbevétele 19,7%-kal nőtt, addig a közvetlen önköltségek ennél nagyobb arányban, 21,9%-kal növekedtek. Az Igazgatási költségek is 7,7%-kal magasabbak a bázis évinél.

Az egyéb ráfordítások a bázishoz képest kis mértékben növekedtek, míg az egyéb bevételek jelentős mértékben elmaradnak a 2008. évitől. A garanciális munkákra

2009. évben 27%-kal több céltartalékot képeztek, míg a felszabadított céltartalék az egyéb bevételek között 33%-kal marad el a bázis évi felhasználástól.

A pénzügyi műveletek bevételeinél a lekötött pénzeszközök után járó kamatok összege 30%-kal magasabb a bázis évinél. A Rendkívüli ráfordítások között 1,5 millió Ft alapítványi támogatás szerepel. A fentiek összegzéseként adózás előtti eredményük 23,1%-kal alacsonyabb a bázis évinél.

2009. évben a társaság nem fizetett osztalékot, ezáltal a Mérleg szerinti eredmény 51,5 millió Ft-tal magasabb a 2008. évinél. A Saját tőke 62,6 millió Ft-tal nőtt.

### **3.) A piaci pozíciók, vevőkapcsolatok értékelése**

2009. évben 60 közbeszerzési eljárásan indultak, ebből 8 eredménytelen, 9 db érvénytelen eljárás volt, visszavonásra pedig 1 db került. A társaság az 51 db eredményes eljárásból 22 pályázatot nyert el, ez 43,14%-os eredményességet jelent. Országosan jónak mondott a 30%-os arány. 2009. nyaratól pályázati lehetőségeik beszűkültek a pályázati feltételként meghatározott bankgaranciák szükséges készpénzfedezete miatt. Egyes pályázatokon - az indulással kapcsolatos döntéseknél - komolyan esik latba a pályázati kiírásokban megjelölt garanciák készpénzigénye a szokásos piaci-, és cégstratégiai szempontok figyelembe vétele mellett.

A 2009. évi pályázatok megoszlása parkfenntartásra és parképítésre:

#### **Parkfenntartási munkák:**

19 db eljárásan indultak, ebből eredménytelen 2 db, visszavonásra került 1 db, elnyert 8 db (eredményes eljárás 16 db), eredményesség: 50,00 %

#### **Parképítési munkák:**

41 db eljárásan indultak, ebből eredménytelen 6 db, érvénytelen 9 db, elnyert 14 db (eredményes eljárás 35 db), eredményesség: 40,00 %

#### **Külföldön tett ajánlatok:**

1 db eljárásan indultak, melyet érvénytelenné nyilvánítottak

A közbeszerzési ajánlatokon túl igen sok egyéb ajánlatot is adnak különböző generálkivitelező cégeknek (útépítés, bevásárló központ, irodaház, stb.). Sajnos ezen a területen jóval kevesebb a nyerési esélyük, mivel itt első lépésben tendereztetési eljárások indulnak, és a nyertes generálkivitelezőtől függ, hogy kér-e tőlük további ajánlatot.

## A társaság 2009. évben az alábbi jelentősebb pályázatokat nyerte el

adatok ezer Ft-ban

Kazincbarcika Város Önk. – csónakázó tó – játszótér felújít., bővítés	29 165
Békásmegyer Közig. Területe – környezetbarát parkoló építése	42 498
Zugló Önkormányzata – 7 db játszótér bekerítése, környezetrendezés	12 245
Zugló Önkormányzata – kutyaürülék láda kihelyezés, fenntartás	18 860
Terézváros Önkormányzata – park, zöldfelület, játszóterek fenntartása	29 486
Újbuda Önkormányzata – öntözőhálózat, szökőkút üzemeltetés, karbantartás	4 913
Újbuda Önkormányzata – közvilágítási oszlopokra muskátli kihelyezése, gondozása	11 644
Újpest Önkormányzata – játszótéri berendezések szabványossá tétele	41 357
Főkert Nonprofit Zrt. – élőlomkaerő, parkosítás, zöldterület és kapcsolódó szolgáltatás	266 940
Gödöllő Királyi Kastély Kht. – kastély felső kertjének revitalizációs terv I/a. ütemének megfelelő építési munkák (szökőkút, közmű, sétány és térburkolat, valamint díszvilágítás szerelés)	297 987
Füzesabonyi Önkormányzat – Ifjúsági, szabadidő park kialakítása	53 000
Magyar Nemzeti Múzeum – Visegrád – játszópark kivitelezése II-III. rész	35 919
Magyar Nemzeti Múzeum – Visegrád – játszóeszközök beszerzése	30 000
Eger – játszóeszközök beszerzése	7 663
Doboz - közösségi tér kialakítása	14 889
Hévíz – Játszóter felújítás	15 600
Bp. XXI. kerület – zöldfelület fenntartás 2009.12.17-2010. április 30.	42 400
Bp. XIII. Óvodai, udvari játszóeszköz	23 837
Bp. XXII. Pannónia u. játszókert felújítás	7 963
Fővárosi Csatornázási Művek, faültetés	12 261
Nagymegyer	egységár
XVI. Ker. Parkfenntartás	egységár

<b>Jelentősebb parképítési és rekonstrukciós munkák 2009. évben</b>	
<b>Megnevezés</b>	<b>Nettó érték (eFt)</b>
XIII. Dráva park	24 995
XIII. Viktor Hugó park	7 491
XIII. Játszószer program	33 134
XIV. Zugló játszóterek kerítései	19 791
XVI. Szepesi u-i és Hangos téri játszóterek	31 987
Kazincbarcika - Játszótér felújítás	29 165
Óbuda-Békásmegyierőnkormányzat - Parkolóépítések	16 106
Újbuda önkormányzat - Parkok és játszóterek építése	139 582
XIII. Hollán E. u.- sétáló utca kialakítása	83 334
Vegyépszer- Gizella malom kertépítészeti munkák	33 198
Sima Út Kft - Bp. XIII. ker UNIQUA Irodaház kertépítészeti munkák	22 850
VI. ker. Hunyadi tér átépítési munkái	15 526
Dunaépszer Zrt - Madárhegyi társasházak kertészeti munkái	35 627
Alterra-Colas - 4. sz. metróvonal felszínrendezés (faültetés, öntözőhálózat kiépítés)	21 129
Füzesabony - Ifjúsági és szabadisó park kialakítása	53 000
IV. ker. Intézményi játszóudvarok felújítása, új játékelemek telepítés	41 356
XIV. Közterületi játszóterek felújítása	86 911
XXI. Dühöngők felújítása	15 871
<b>Mindösszesen:</b>	<b>711 053</b>

**FŐKERT Parkfenntartó Kft. által fenntartott területek**  
 adatok m<sup>2</sup>-ben

MEGNEVEZÉS	2008. december 31.	2009. december 31.
III.ker	1 484 546	1 484 546
V. ker.	7 790	0
VI. ker.	20 003	20 003
IX. ker.	124 094	124 000
XI. ker.	562 863	562 863
XII. ker.	30 600	30 600
XIII. ker.	2 852 025	2 852 025
XIV. ker.	1 700 000	1 704 500
XVI. ker.	397 950	409 958
XVIII. ker.	532 023	532 023
XIX. ker.	22 500	0
XXI. ker.	1 723 493	1 723 493
Várpalota	280 238	0
Csatornázási Művek	154 498	0
Autópálya kaszálás	1 066 418	0
FŐGÁZ Zrt.	27 698	26 119
FŐTÁV Zrt.	118 199	0
Toldy Ferenc Gimnázium	1 500	0
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>11 106 438</b>	<b>9 470 130</b>

**4.) A felhasznált erőforrások alakulása**

**4.1.) Humán erőforrás**

Átlagléttség, átlagkeresetek alakulása	Bázis 2008.	Tény 2009.	Index %
Átlagos statisztikai létszám (fő)	81,15	91,00	112,1%
Teljes munkaidős átlagkereset (Ft/fő/hó)	132 940	171 887	129,3%
Teljes munkaidős fizikai átlagkereset (Ft/fő/hó)	107 209	112 905	105,3%

A 2009. évben az átlagos statisztikai állományi létszám 12,1%-kal, csaknem 10 fővel nőtt a bázishoz képest. A létszámnövekedés elsősorban a fizikai állománycsoportot érintette.



A teljes munkaidős átlagkereset 29,3%-os növekedését az okozza, hogy 2009. évben került kifizetésre a 2008. évre vonatkozó prémium összege. A teljes munkaidős fizikai átlagkereset növekedését pedig a kötelező minimálbér emelkedése eredményezte. Munkavállalók a bérjövödelmen kívül a Cafeteria rendszer keretén belül további juttatásokban részesülnek. Saját kapacitásaikat maximálisan kihasználják, az ezen felüli igény, illetve munkák esetében alvállalkozókat vesznek igénybe.

#### 4.2.) Szállítói kapcsolatok

Az alvállalkozók, fuvarozók beszállítók kiválasztása a Kft-nél bevezetett szabályozások (ISO) szerint történik folyamatos értékeléssel, minősítéssel.

A munkák anyagellátására jellemző, hogy folyamatosan figyelik a piaci árakat és a minőséget. Egyre inkább jellemző, hogy a kiválasztott beszállító először csak készpénzfizetéssel biztosítja a terméket.

Ez a tény is mutatja a magyar piaci helyzet bizonytalanságát, a körbetartozások nagyban befolyásolják a munkák eredményességét.

#### 4.3.) Beruházás

2009. évben 10.172 ezer Ft értékű beruházást valósítottak meg. Többek között beszereztek 2 db motoros fűrészt, 1 db motoros kapát, 1 db haszongépjárművet, számítógép hálózatot építettek ki fakataszter programmal, GPS és kamera vásárlásával, 5 db új számítógéppel és 1 db színes nyomtatóval korszerűsítették az informatikai rendszerüket. 2009. évben további 2,5 millió Ft-ot fordítottak kisértékű tárgyi eszközök beszerzésére.

#### 5.) Pénzügyi helyzet

##### Pénzeszközök, követelések és kötelezettségek (e Ft-ban)

Megnevezés	2008.dec.31.	2009.dec.31.
<b>Pénzeszközök</b>	<b>440 087</b>	<b>458 963</b>
<b>KÖVETELÉSEK</b>		
VEVŐK	460 448	673 553
Egyéb rövid lejáratú követelések	26 849	4 803
<b>Rövid lejáratú követelések összesen</b>	<b>487 297</b>	<b>678 356</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>		
SZÁLLÍTÓK	354 119	474 812
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	165 160	89 106
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>519 279</b>	<b>563 918</b>
<b>EGYENLEG: Pénzeszközök+követelések-kötelezettségek</b>	<b>408 105</b>	<b>573 401</b>

A társaság a fordulónapon csaknem 19 millió Ft-tal magasabb pénzeszköz állományt tart nyilván, mint a bázis évben. Megnövekedett a rövid lejáratú

követelések és kötelezettségek állománya is, melyet elsősorban tevékenységük volumenváltozásával összefüggő vevő és szállító állomány növekedése vált ki.

Az egyéb rövid lejáratú követelések és kötelezettségek állománya csökkent a bázishoz képest. Az egyéb kötelezettségek jelentős visszaesése annak köszönhető, hogy a bázis év fordulónapján társaságuk a 2008. évre vonatkozó - taggyűlés által megszavazott - osztalékot a rövid lejáratú kötelezettségek között mutatta ki, mivel kifizetésére 2009. év folyamán került sor. 2009. évi osztalékfizetésről nem született döntés.

### A pénzügyi helyzet rövid távú mutatói

Mutató megnevezése	2008. XII.31.	2009.XII.31.
<b>Azonnali likviditás</b>		
Pénzeszköz/Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	<b>2,66</b>	<b>5,15</b>
<b>Készpénz likviditási ráta</b>		
Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	<b>0,85</b>	<b>0,81</b>
<b>Likviditási gyorsráta</b>		
Pénzeszközök+Vevő követelések/Rövid lejáratú kötelezettségek	<b>1,73</b>	<b>2,01</b>
<b>Vevők és szállítók aránya</b>		
Vevők/Szállítók (kapcsolt vállalkozásokkal)	<b>1,30</b>	<b>1,42</b>

A FŐKERT Parkfenntartó Kft. rövidtávú likviditása stabilnak mondható, a mutatók összességében javultak a bázis évhez képest. A pénzeszközök az összes rövid lejáratú kötelezettség 81 %-át fedezik, értéke a vevőköveteléssel együtt több mint kétszerese a rövid lejáratú kötelezettségek állományának. A vevőállomány összege is magasabb a szállítónál. A pénzeszköz fedezetet nyújt a folyamatban lévő, anyagigényes parképítési feladatokra. A mutatók is jelzik, hogy a Kft. eredményesen gazdálkodik.

### Tahi Faiskola Kft.

**Telephelye:** H 2022 Tahi Nagykert 0292. hrsz.

**Fő tevékenységi kör:** 01.30 Növényi szaporítóanyag termesztése

A Kft. 52%-ban a Fővárosi Kertészeti Nonprofit Zrt., 48%-ban belföldi magánszemélyek tulajdona. A vezetést az ügyvezető látja el, mellette 3 tagú felügyelő bizottság működött 2009. július 19-ig.

#### 1.) A vállalkozás tevékenysége, gazdálkodása

A kedvezőtlen gazdasági hatások ellenére a Tahi Faiskola Kft. 2009. évben eredményes évet zárt.

A korábban kialakított termékszerkezeten belül, amit a piaci igényeknek megfelelően folyamatosan korszerűsítenek, a fajtaválaszték bővítése ellenére a

keresletcsökkenés miatt jelentős készlet halmozódott fel a cserjéknél, díszfáknál, örökzöldeknél egyaránt.

Az időjárás a termesztés szempontjából rendkívül kedvezőtlen és hektikus volt. Bár éves szinten sok csapadék esett (616,5 mm), eloszlása kedvezőtlenül alakult. A vegetációban csak 241,5 mm hullott, amikor legjobban kellett volna, akkor alig esett (április-május 18mm sok alkalommal, július 18,5 mm). Az orkánszerű szelek többször kidöntötték a konténeres fák támrendszerét, az iskolázott fák bambuszait. Az értékesítési időszak a késői kitavaszkodás miatt későn kezdődött, és nagyon rövid ideig tartott.

Gazdasági válságra a faiskolai termesztés érzékenyen reagál, hiszen először ezen a területen csökkentik a kiadásokat a megrendelők (lakosság, önkormányzat, vállalkozások).

## 2.) A gazdálkodás főbb mutatói és azok értékelése

Megnevezés	Bázis 2008. év	Terv 2009. év	Tény 2009. év	Index%	
				Bázis- hoz	Terv- hez
Értékesítés nettó árbevétele (ezer Ft)	180 004	145 000	156 095	86,7	107,7
Adózás előtti eredmény (ezer Ft)	8 839	3 090	3 340	37,8	108,1

2009. évben az árbevétel 7,7%-al haladta meg a tervezettet, míg eredményük 8,1%-al volt magasabb, ami a készletnövekedésből adódott

Az árbevétel megoszlása relációként:

Megnevezés	2008.		2009.	
	Összeg eFt	Megoszlás%	Összeg eFt	Megoszlás%
Belföld	124 212	69,0%	134 853	86,4%
Export	55 792	31,0%	21 242	13,6%
<b>összesen:</b>	<b>180 004</b>	<b>100,0%</b>	<b>156 095</b>	<b>100,0%</b>

A forgalom a bázis évhez viszonyítva országosan több, mint 25%-al csökkent, de több faiskolánál meghaladta az 50%-ot. A csökkenés mértéke a Kft-nél 13,3% volt.

A faiskola belföldi forgalma az előző évihez képest 8,6%-al nőtt, míg exportból származó bevételeik 62%-al csökkent annak ellenére, hogy több országba szállítottak, mint korábban (Szlovénia, Horvátország stb.).

Az export árbevétel megoszlása országonként:

Megnevezés	2008.		2009.	
	Összeg eFt	Megoszlás%	Összeg eFt	Megoszlás%
Románia	21 213	38,0%	8 170	38,5%
Oroszország	11 048	19,7%	6 021	28,3%
Szlovákia	12 362	22,2%	5 189	24,3%
Szlovénia		0,0%	463	2,2%
Ausztria		0,0%	181	0,9%
Horvátország		0,0%	394	1,9%
Szerbia	6 527	11,7%	824	3,9%
Lengyelország	810	1,5%		0,0%
Bulgária	3 832	6,9%		0,0%
<b>Összesen</b>	<b>55 792</b>	<b>100,0%</b>	<b>21 242</b>	<b>100,0%</b>

Az árbevétel megoszlása termékcsopontonként:

Megnevezés	2008.	2009.
Díszfa	78,4%	78,1%
Fenyők	14,7%	13,2%
Cserjék	6,9%	8,7%

A táblázat jól szemlélteti, hogy a termékcsoportokból származó bevétel megoszlása évekként korábban kialakult, a tendencia az egyes években hasonló. Az árbevétel 27%-a konténeres kultúrából származott.

### 3.) A piaci pozíciók, vevőkapcsolatok értékelése

A Tahi Faiskola Kft. a hazai és a külföldi piacokon egyre ismertebb. Folyamatosan nő a megelégedett vevők száma. A cég hosszú, kitartó munkával vívta ki jó hírnevét.

Számos önkormányzat, kertépítő vállalkozás, építőipari cég tartozik vevőik közé. Vevőkapcsolataik azonban nem állandóak, több az eseti ügyfél.

A faiskola évek óta képviselteti magát az IPM Essen, Európa legnagyobb faiskolai kiállításán. 2009. évben Plovdivban és Bukarestben is kiállítottak, hiszen a jelenlét a kiállításokon egyre fontosabb.

Termékeik árszínvonala 2001. évi szinten van, az újdonságok, máshol nem beszerezhető növények kivételével.

Az árakat emelni nem lehet, a piac nem tolerálja. Számos európai faiskola a nagyobb eladás reményében már az őszi szezonban 20-30%-al csökkentette az árakat. A piacokon jelentős keresletcsökkenés tapasztalható. Rendszeresen küldenek árajánlatot bel-és külföldre egyaránt.

Ma egyre inkább az ár a döntő tényező, a minőség újra kezd másodlagos lenni. Az ültetésre kerülő fák törzs-körmérete csökken.

Tevékenységükben a fő termékük életciklusa hosszú. Sokszor 8-10 évre kell előre gondolniuk a termékszerkezet kialakításában. Ezért folyamatosan szerzik be az újdonságokat, saját fajtákat szelektálnak (*Fraxinus ornus*, *Taxus*, stb.), ezeket kipróbálják, szaporítják. Több általános faiskolai gyakorlatban nem szaporított fajok neveléstechnikáját dolgozzák ki és alkalmazzák (pl.: *Celtis occidentalis*, *Ginkgo biloba*, *Platanus* fajták stb.).

#### 4.) A felhasznált erőforrások alakulása, azok értékelése

##### 4.1.) Humán erőforrás

Átlagléttség, átlagkeresetek alakulása	Bázis	Tény	Index %
Átlagos statisztikai létszám (fő)	17,42	15,85	91,0
Teljes munkaidősök átlagkeresete (Ft/fő/hó)	242 125	258 576	106,8
Teljes munkaidős fizikai átlagkereset (Ft/fő/h)	138 451	131 055	94,7

Az átlagos statisztikai létszám a bázishoz képest 9%-al csökkent. Az átlagkeresetek az elvégzett munkához viszonyítva, a nehéz munkakörülményeket figyelembe véve alacsonyak. Alapbéremelés már évek óta nem volt a faiskolánál. A keresetek több, mint 40%-a a havi és év végi mozgó bér kifizetéséből származik.

A csúcsmunkát időszaki munkások felvételével oldják meg.

A létszámhoz, a piaci és gazdálkodási körülményekhez képest kapacitásuk maximálisan kihasznált.

##### 4.2.) Szállítói kapacitások

A hazai faiskolákkal évek óta jó a kapcsolatuk. Iskolázási anyagot vásárolnak külföldről, Belgiumból és Olaszországból, kiegészítve a saját és az itthon megfelelő áron beszerezhető választékot. Egyre több faiskolai segédanyagot, műtrágyát, növényvédő-szert vásárolnak külföldről, a hazainál alacsonyabb áron.

##### 4.3.) Beruházások

A nehéz gazdasági helyzetben beruházásaik a Kft. megalakulása óta a legalacsonyabb szinten valósultak meg (349 eFt). Szabad pénzeszközeiket növényvásárlásra, iskolázási anyag beszerzésére fordították.

192 eFt-ért egy Sthil FS 450-es fűkaszát vásároltak, kis értékű tárgyi eszközre 157 eFt-ot költöttek.



## 5./ Pénzügyi helyzet

### Pénzeszközök, követelések és kötelezettségek (e Ft-ban)

Megnevezés	2008. XII.31.	2009. XII.31.
<b>Pénzeszközök</b>	<b>69 604</b>	<b>60 986</b>
<b>KÖVETELÉSEK</b>		
<b>VEVŐK</b>	15 238	26 291
Egyéb rövid lejáratú követelések	830	3 251
<b>Rövid lejáratú követelések összesen</b>	<b>16 068</b>	<b>29 542</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>		
<b>SZÁLLÍTÓK</b>	17 874	29 223
Vevőktől kapott előlegek	5 618	984
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5 741	4 149
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>29 233</b>	<b>34 356</b>
<b>EGYENLEG: Pénzeszközök+követelések-</b>	<b>56 439</b>	<b>56 172</b>

### A pénzügyi helyzet rövid távú mutatói

Mutató megnevezése	2008. XII.31.	2009. XII.31.
<b>Azonnali likviditás</b>		
Pénzeszköz/Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	12,12	14,70
<b>Készpénz likviditási ráta</b>		
Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	2,38	1,78
<b>Likviditási gyorsráta</b>		
Pénzeszközök+Vevő követelések/Rövid lejáratú kötelezettségek	2,90	2,54
<b>Vevők és szállítók aránya</b>		
Vevők/Szállítók (kapcsolt vállalkozásokkal)	0,85	0,90

A Kft. pénzügyi helyzete jónak ítéltető. A pénzeszközök fedezik a rövid lejáratú kötelezettségeket. Az azonnali likviditás, a vevők és szállítók aránya javult a bázis évhez képest. Kintlevőségük december 31-én 26.291 eFt-ot tett ki. Ebből 30-60 nap közötti 5.009 eFt, 60-90 nap közötti 1.168 eFt, 90-180 nap közötti 2.856 eFt, 180-360 nap közötti 2.726 eFt volt.

A gazdálkodást nagymértékben nehezíti, hogy bevételeikhez, mint a fentiek is mutatják, egyre később és nehezebben jutnak hozzá.

# FŐKERT Tervezési Stúdió Kft.

Telephely: 1073 Budapest, Dob utca 90.

Főtevékenységi kör: 71.12 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás

A FŐKERT Tervezési Stúdió Kft. 100%-ban a Fővárosi Kertészeti Nonprofit Zrt. tulajdonában van. A vezetést az ügyvezető igazgató látja el.

## 1.) A vállalkozás tevékenysége, gazdálkodása

A FŐKERT Tervezési Stúdió Kft. mérnöki szolgáltatást – ezen belül kerttervezést – végez. Fő tevékenységük elsősorban közparkok, fasorok kertépítészeti kialakításának, rekonstrukciójának tervezése.

## 2.) A gazdálkodás főbb mutatói és azok értékelése

Megnevezés	Bázis 2008. év	Terv 2009. év	Tény 2009. év	Index%	
				Bázis- hoz	Terv- hez
Értékesítés nettó árbevétele (ezer Ft)	53 819	38 500	42 050	78,1	109,2
Adózás előtti eredmény (ezer Ft)	1 378	106	462	33,5	435,8

Az elmúlt években tapasztalható fővárosi zöldfelületi beruházások számának csökkenése miatt a bázishoz képest alacsonyabb árbevétellel számoltak. Az év második felében azonban elindult a Főváros kerítés-programja, melyhez kapcsolódó tervezési feladatok lehetővé tették a tervezett bevétel túlteljesítését. Az adózás előtti eredmény és a nettó árbevétel az előző évit ugyan nem közelíti meg, de összességében elmondható, hogy a Tervezési Stúdió Kft. sikeres évet zárt.

Az első félévben az árbevétel jóval alacsonyabb volt, ami igencsak súlyos likviditási problémákat jelentett. Az eredmények az év végére realizálódtak.

## 3.) A piaci pozíciók, vevőkapcsolatok értékelése

A 2009-es évben a Stúdió megrendeléseinek 81%-át a Főkert Nonprofit Zrt. biztosította. A külső piacok az általános válság nyomása alatt állnak, mely a teljes tervezési szektorra nagy terhet jelent. Így a külső megrendelések száma és aránya erősen visszaesett.

**Az árbevétel összetétele, és a főbb megbízások:**

<b>KÜLSŐ MEGRENDELÉSEK</b>		<b>19 %</b>
	Richter Gedeon Gyár környezetének tervezése	
	Rác Fürdő környezetének tervezése	
	Domonkos romok környezetének tervezése	
	Zugló – Virágládák tervezése	
	<b>Összesen:</b>	<b>8 millió Ft</b>

<b>FŐKERT NONPROFIT ZRT.</b>		<b>81 %</b>
	Margitsziget stratégiai tervezés	
	Keretszerződés terhére végzett kertépítészeti munkák	
	Margitsziget – ülőbútor család tervezése	
	Kerítésprogram	
	<b>Összesen:</b>	<b>34 millió Ft</b>

**4.) A felhasznált erőforrások alakulása, azok értékelése**

**4.1.) Humán erőforrás**

Átlagléttség, átlagkeresetek alakulása	Bázis	Tény	Index%
Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	6,30	6,29	99,8
Teljes munkaidős átlagléttség, szellemi (fő)	4,55	5,25	115,4
Teljes munkaidős átlagkereset, szellemi (Ft/fő/hó)	281 148	281 000	99,9

A Stúdió átlagléttszáma gyakorlatilag nem változott. Tapasztalattal rendelkező, önálló tervezésre alkalmas, kvalifikált kert- és terméktervező mérnökök vannak alkalmazásban. A cél, melyet a Stúdió a tavalyi években kitűzött, hogy egy együttműködő tervezői közösség alakuljon ki, mely önállóan, folyamatos felügyelet nélkül képes a magas minőségű munka előállítására, mára megvalósult.

A létszám kihasználtsága folyamatos.

**4.2.) Szállítói kapcsolatok**

Ebben az évben, a Stúdió a profiljába tartozó kerttervezési munkákat teljes mértékben saját dolgozóival készítette el. Alvállalkozók csak társtervezői feladatokat láttak el.

Ezzel a társaság minimálisra csökkentette az alvállalkozókkal végeztetett munkák számát saját kapacitása hatékony kihasználása mellett.

A meglévő alvállalkozók, korábbi tapasztalataik alapján, a megfelelő minőséget biztosító szakemberek köréből kerülnek ki.

### 4.3.) Beruházás

A társaság 2009. évben mindössze 525 ezer forintot fordított beruházásra, melyből egy laptopot, egy mobiltelefont és új székeket vett. A szoftver állomány bővítését, korszerűsítését tervezték. Ez a beruházás likviditási problémák miatt meghiúsult. A tervezői szoftverek ára magas, azonban a Stúdió felé irányuló megrendelői elvárásoknak akkor tudnak mind teljesebben megfelelni, ha a tervezett több millió forintos beruházást megvalósítják.

### 5./ Pénzügyi helyzet

#### Pénzeszközök, követelések és kötelezettségek (e Ft-ban)

Megnevezés	2008. XII.31.	2009. XII.31.
Pénzeszközök	2 174	10 893
<b>KÖVETELÉSEK</b>		
VEVŐK	20 349	9 189
Egyéb rövid lejáratú követelések	757	765
<b>Rövid lejáratú követelések összesen</b>	<b>21 106</b>	<b>9 954</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>		
SZÁLLÍTÓK	12 152	4 531
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 784	4 825
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>14 936</b>	<b>9 356</b>
<b>EGYENLEG: Pénzeszközök+követelések-kötelezettségek</b>	<b>8 344</b>	<b>11 491</b>

#### A pénzügyi helyzet rövid távú mutatói

Mutató megnevezése	2008.XII.31.	2009.XII.31.
<b>Azonnali likviditás</b>		
Pénzeszköz/Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0,78	2,26
<b>Készpénz likviditási ráta</b>		
Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	0,15	1,16
<b>Likviditási gyorsráta</b>		
(Pénzeszközök+Vevő követelések)/Rövid lejáratú kötelezettségek	1,51	2,15
<b>Vevők és szállítók aránya</b>		
Vevők/Szállítók (kapcsolt vállalkozásokkal)	1,67	2,03

A Főkert Tervezési Stúdió Kft. számára a likviditás folyamatos fenntartása rendszeresen jelentkező probléma. A munkavégzés jellegéből adódóan az év során elvégzett munkák bevétele főleg a II. félévben realizálódik, míg a költségek egy része (irodabérlet, számlák, bér kifizetések, stb.) állandó rendszerességgel

jelentkezik. Ebből következik, hogy az év egy részében a likviditás megőrzése nehézségeket jelent.

A 2009. december 31-i fordulónapi állapot szerint azonban a Stúdió rövid távú pénzügyi mutatói javultak a bázis évhez képest. Rövid távú likviditása megfelelő. A fordulónapi pénzeszköz állomány fedezetet biztosít a rövid lejáratú kötelezettségek teljesítéséhez. A vevő és a szállító állomány aránya is tovább javult, a vevőkövetelések több mint kétszeresen meghaladják a társaság szállítókkal szembeni kötelezettségeinek értékét.

Budapest, 2010. május 20.



**Vásárhelyi István**  
vezérigazgató





**1. sz. melléklet: A FŐKERT Nonprofit Zrt. és a konszolidációba bevont gazdasági társaságainak vagyonkimutatása**

Megnevezés	Jegyzett tőke	FŐKERT tulajdoni hányad		Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Mérleg szerinti eredmény	Konszolidációs különbözet	Saját tőke
		ezer Ft	%							
<b>FŐKERT Nonprofit Zrt.</b>	968 500	-	-	664 641	35 400	0	0	166	-	1 668 707
<b>VIRÁGÉRT Kft.</b>	50 000	37 500	75,0	0	121 037	110 439	0	13 267	-186 898	107 845
<b>FŐKERT Parkfenntartó és Szolgáltató Kft.</b>	43 000	14 800	34,4	0	112 242	0	0	62 565	-101 224	116 583
<b>Tahi Faiskola Kft.</b>	5 000	2 600	52,0	4 456	69 087	1 503	0	2 695	-41 718	41 023
<b>Főkert Tervezési Stúdió Kft</b>	3 000	3 000	100,0	0	4 123	0	0	309	-4 432	3 000
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>1 069 500</b>	<b>57 900</b>	<b>-</b>	<b>669 097</b>	<b>341 889</b>	<b>111 942</b>	<b>0</b>	<b>79 002</b>	<b>-334 272</b>	<b>1 937 158</b>

**2. sz. melléklet: A FŐKERT Nonprofit Zrt. és a konszolidációba bevont gazdasági társaságainak árbevétele, eredménye és osztaléka**

Megnevezés	Árbevétel ezer Ft		Adózás előtti eredmény ezer Ft			Osztalék ezer Ft		
	Konszolidálás előtt	Konszolidációs különbözet	Konszolidálás előtt	Konszolidációs különbözet	Konszolidált	Konszolidálás előtt	Konszolidációs különbözet	Konszolidált
<b>FŐKERT Nonprofit Zrt.</b>	604 670	0	166	0	166	0	0	0
<b>VIRÁGÉRT Kft.</b>	520 103	3 937	79 256	44 448	34 808	53 067	44 448	8 619
<b>FŐKERT Parkfenntartó és Szolgáltató Kft.</b>	2 981 737	228 896	91 504	27 536	63 968	0	27 536	-27 536
<b>Tahi Faiskola Kft.</b>	156 095	29 964	3 340	0	3 340	0	0	0
<b>Főkert Tervezési Stúdió Kft.</b>	42 050	45 805	462	0	462	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>4 304 655</b>	<b>308 602</b>	<b>174 728</b>	<b>71 984</b>	<b>102 744</b>	<b>53 067</b>	<b>71 984</b>	<b>-18 917</b>

## Létszám és béradatok 2009. év

Cég	Teljes munkaidős		
	Létszám (fő)	Keresetösszeg összesen (eFt)	Havi átlagkereset (Ft)
Fővárosi Kertészeti Nonprofit Zrt.	296,0	603 580,0	169 927
Virágért Kft.	48,0	97 975,0	170 095
Főkert Parkfenntartó, Kertészeti és Szolgáltató Kft.	78,4	161 690,3	171 887
Tahi Faiskola Kft.	15,9	49 181,2	258 576
Főkert Tervezési Stúdió Kft.	5,3	17 703,0	281 000
<b>Összesen:</b>	<b>443,6</b>	<b>930 129,5</b>	<b>174 731</b>