

# ÜZLETI JELENTÉS

## a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2014. évi gazdálkodásáról

### 1. A társaság főbb adatai

A társaság neve:	Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített neve:	BFVK Zrt.
Székhelye:	Budapest I., Attila út 13/A.
Alapító:	Budapest Főváros Önkormányzata
Alapítás ideje:	1994. október 27.
Tulajdonos:	Budapest Főváros Önkormányzata

A társaság a Fővárosi Önkormányzat által alapított Fővárosi Ingatlankezelő Műszaki Vállalat (FIMŰV) általános jogutódja. A társaság neve 2011. július 31. napjáig Fővárosi Ingatlankezelő Műszaki Vállalkozói Zártkörűen Működő Részvénytársaság volt, 2011. augusztus 1. napján a társaságba beolvadt a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság és a beolvadással egyidejűleg megváltozott a társaság elnevezése.

A társaság alapítását a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Cg. 01-10-042695 cégjegyzékszámmon jegyezte be.

## 2. A társaság szervezete

A BFVK Zrt. Igazgatósága 16/2014.(06.30) számú határozatával és a BFVK Zrt. Felügyelőbizottsága 20/2014.(06.30) számú határozatával hagyta jóvá a társaság, 2014. július 1. napjától hatályos Szervezeti Működési Szabályzatát a korábban hatályos SZMSZ hatályon kívül helyezése mellett.

A társaság 2014. évben a működését a mindenkor hatályos Szervezeti és Működési Szabályzat szerint végezte.

## 3. A társaság tevékenységi köre

A társaság 2014. évben a korábbi évekhez hasonlóan döntően a Fővárosi Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződésekben foglalt feladatokat teljesítette. Társaságunk 2014. évben a közszolgáltatási feladatai mellett Budapest Főváros Önkormányzata megbízásából a BÁLNA Budapest Épületegyüttesen megkezdett beruházást befejezte. Összes árbevételünk 88,9 %-a származott a közszolgáltatási feladatok ellátásából, 2,1%-át tette ki a BÁLNA beruházás befejezéséből származó bevételünk, míg a fennmaradó 9,0 % származott a saját tevékenység keretén belül végzett ingatlan üzemeltetési, bérbeadási, ingatlanhasznosítási, szakértői és építőipari vállalkozási tevékenységből.

### A társaság bejegyzett tevékenységei:

- 6832 Ingatlankezelés **Főtevékenység**
- 2572 Lakat-, zárgyártás
- 3811 Nem veszélyes hulladék gyűjtése
- 4110 Épületépítési projekt szervezése
- 4120 Lakó- és nem lakó épület építése
- 4299 Egyéb építés
- 4311 Bontás
- 4312 Építési terület előkészítése
- 4313 Talajmintavétel, próbafúrás
- 4321 Villanyszerelés
- 4322 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés

4329 Egyéb épületgépészeti szerelés  
4331 Vakolás  
4332 Épületasztalos-szerkezet szerelése  
4333 Padló-, falburkolás  
4334 Festés, üvegezés  
4339 Egyéb befejező építés  
4391 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés  
4399 Egyéb speciális szaképítés  
4540 Motorkerékpár, - alkatrész kereskedelme, javítása  
4752 Vasáru-, festék-, üveg-kiskereskedelem  
4941 Közúti áruszállítás  
4942 Költöztetés  
5221 Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás  
6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele  
6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
6831 Ingatlanügynöki tevékenység  
6920 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység  
7010 Üzletvezetés  
7022 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás  
7111 Építészmérnöki tevékenység  
7112 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás  
7120 Műszaki vizsgálat, elemzés  
7320 Piac-, közvélemény-kutatás  
7490 Egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység  
7733 Irodagép kölcsönzése  
7739 Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése  
8010 Személybiztonsági tevékenység  
8110 Építményüzemeltetés  
8121 Általános épülettakarítás  
8122 Egyéb épület-, ipari takarítás  
8129 Egyéb takarítás  
8130 Zöldterület-kezelés  
8211 Összetett adminisztratív szolgáltatás  
8690 Egyéb humán-egészségügyi ellátás  
8730 Idősek, fogyatékosok bentlakásos ellátása

## **4. Az üzletmenet bemutatása**

### **Árbevétel**

A társaság 2014. évi összes bevétele 2 020 368 E Ft volt, mely a 2013. évi 3 039 617 E Ft értékhez viszonyítva 66,5 %-nak felel meg.

A 2014. éves tevékenységünk nettó árbevétele 1 991 235 E Ft volt, amely a 2013. évi nettó árbevétel 3 014 704 E Ft-nak a 66,1 %-a.

A BFVK Zrt. a közszolgáltatás keretében ellátott tevékenységekre Budapest Főváros Önkormányzatától utólagos finanszírozással költségkompenzációban részesül, amely azt jelenti, hogy társaságunk a tevékenységre felmerült költségeit számlázhatja. Ezért árbevételünk alakulását a tevékenység költségeinek változása határozza meg.

A 2014. évi árbevétel csökkenését is döntő mértékben a feladatok változása okozta. 2013-ban a BFVK Zrt. végezte a BÁLNA befejező beruházási munkáinak lebonyolítását, amelyből Budapest Főváros Önkormányzatával kötött Megvalósítási Megállapodás alapján 2013. évben 833 501 E Ft, egyéb tevékenységből 65 186 E Ft árbevételünk származott, míg a 2014. évi áthúzódó feladatokból összesen 41 013 E Ft.

Csökkenett a közszolgáltatásból származó árbevételünk is 2013. évhez képest összesen 163 214 E Ft-tal, továbbá a saját tevékenység árbevétele 2 581 E Ft-tal, amelyeknek részletezését az egyes tevékenységeknél adjuk meg.

### **Ingatlankezelési és hasznosítási tevékenység árbevétele**

Ingatlankezelési és ingatlan bérbeadási tevékenységünk 2014. évi árbevétele összesen 1 310 924 E Ft volt, mely a 2013. évi tényösszeg 1 320 083 E Ft 99,3 %-a. Ezen belül a közszolgáltatási tevékenységből származó árbevétel 1 136 306 E Ft, ez 98,9 %-os teljesítés a 2013.évhez viszonyítva.

Az ingatlankezelésen belül a lakóépületek üzemeltetési tevékenységénél elért, közszolgáltatásból származó árbevétel 2014. évben 588 265 E Ft volt, amely a 2013.évben elért összegnek, 641 240 E Ft-nak a 91,7%- a. Az 52 975 E Ft csökkenésből 27 284 E Ft-ot a karbantartási költségek elmaradása, 15 467 E Ft-ot az alacsonyabb összegű üzemeltetési költség, 6 626 E Ft-ot a 2013. évinél alacsonyabb közüzemi költség miatti árbevétel kiesés

okozott, továbbá csökkentte bevételünket a tevékenységre osztott általános költség és ésszerű nyereség összege is.

A nem lakáscélú ingatlanok közszolgáltatási szerződés alapján történt üzemeltetéséből és bérbeadásából 2014. évben 548 041 E Ft árbevételünk származott, ez a 2013.évi 507 532 E Ft-os értéknek a 108,0%-a. A nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése keretében 2014. évben is a BFVK Zrt. végzi a városháza épületének egyes üzemeltetési feladatait, amelyre a teljes összegből 113 952 E Ft-t fordítottunk. Az árbevétel növekedés azért következett be, mert a városháza épületének üzemeltetését 2013. április 1. napján kezdtük meg, így 2013. évben csak 9 hónapban származott e tevékenységből bevételünk. Ez 47 688 E Ft-ot növekedést okozott 2014. évben. A többi nem lakáscélú ingatlan üzemeltetési költségei kis mértékben, 1,4 %-kal csökkentek, döntő mértékben az őrzéssel kapcsolatos költségek csökkenése miatt.

A nem közszolgáltatásban végzett ingatlankezelés és hasznosítás árbevétele 1,9 %-kal meghaladta a 2013. évi tény összeget. Az összes árbevételből a saját tulajdonú, bérbe adott ingatlanok üzemeltetéséből származó árbevételünk 174 618 E Ft-t tesz ki.

### **BÁLNA befejező beruházásra vonatkozó megvalósítási megállapodás**

A Társaság egyéb tevékenységei keretében végezte a feladatot.

Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlése a 2760/2012.(XII.12.) számú határozatával döntött a Közraktárak épületegyüttes megkezdett beruházásának befejezéséről, a feladat elvégzésével a BFVK Zrt.-t bízta meg a 2013. március 13-án kelt Megvalósítási Megállapodás aláírásával.

A feladat megvalósítására vonatkozó műszaki beszámolót és pénzügyi elszámolást a Megállapodásnak megfelelően a BFVK Zrt. határidőre elkészítette, a teljes pénzügyi lezárásra az alvállalkozók által vállalt garanciális kötelezettségek lejáratát követően kerülhet sor.

2014. évben Társaságunk a 2013. évről áthúzódó szerződések teljesítésének megfelelő összegeket, az elismert projektirányítási költséget, valamint a műszaki átadást követően előírt befejező munkálatok költségeit számlázta le a Fővárosi Önkormányzat felé 41 013 E Ft összegben.

## **BÁLNA Közraktárak Épületegyüttes üzemeltetése**

A BFVK Zrt. 2012. július 25-án vette át az ingatlant üzemeltetésre. Társaságunk a BÁLNA Közraktárak Épületegyüttes üzemeltetéssel és hasznosítással kapcsolatos közszolgáltatási feladatainak ellátása során 2014. évben 397 361 E Ft bevételt realizált. E tevékenységünk után az önkormányzat felé számlázott árbevételnél az elszámolásunkban csökkentő tételként figyelembe vesszük a BÁLNA befejező beruházásában részt vevő alvállalkozók áthúzódó tevékenysége után fizetett munkahelyi szolgáltatás 212 E Ft összegét, mint megtérülést.

A BÁLNA üzemeltetés címen elszámolt 2013. évi összesen 442 626 E Ft-tal a 2014. évi üzemeltetés nem hasonlítható össze, mivel 2013. évben a BÁLNA befejező beruházási munkálatai mellett az épület rendszereinek

A 2013. novemberi megnyitása óta a BFVK Zrt. végzi a BÁLNA hasznosításával kapcsolatos tevékenységet. Feladataink egyaránt kiterjednek a tartós bérlemények hasznosítására, a rendezvényterem eseti hasznosítására és az épület parkolójának hasznosítására. 2014. évben a Budapest Főváros Közgyűlésének Gazdasági Bizottsága által hozott 5/2014.(01.14) számú határozat általi szerződésmódosítások alapján az azt aláíró bérlőknek a BÁLNA bérbe adható területeire vonatkozóan számított 70 %-os kihasználtság eléréséig bérleti díjat nem kell fizetniük. 2014. december 31-én a kihasználtság 62 %-os volt.

2014. évben a BÁLNA hasznosításából a Fővárosi Önkormányzat részére összesen nettó 275 423 E Ft bérleti és üzemeltetési díjat számláztunk ki az alábbi bontásban:

– tartós bérletből származó bérleti díj	12 819 E Ft
– eseti hasznosítási díj	92 690 E Ft
– üzemeltetési díjak	141 928 E Ft
– parkolási bevétel	27 986 E Ft

A rendezvényterem rövid időtartamú hasznosítását a BFVK Zrt. saját hatáskörben végzi, a maximum 1 hetes időtartamra történő bérbeadásához nem kell előzetes tulajdonosi jóváhagyás. 2014. évben a rendezvényterem hasznosítására összesen 87 alkalommal került sor. A programok között az egy napos mellett több hetes rendezvények megtartására is sor került.

## Portfóliókezelés árbevétele

A közszolgáltatásként végzett portfóliókezelés részben, vagy egészben fővárosi tulajdonú üzletrésszel kapcsolatos, a szerződésben meghatározott feladatokat foglalja magában, amelyből 25 100 E Ft realizálódott, ez 44,9 %-kal meghaladta az előző évi 17 328 E Ft összeget. A növekedést a FŐGÁZ fővárosi tulajdonú üzletrészenek értékelésében történt közreműködésünk egyszeri megbízásából származó 5 000 E Ft, továbbá az ehhez kapcsolódó magasabb összegű felosztott költség miatti bevétel növekedés okozta.

Nem közszolgáltatás keretében elvégzett üzletrész értékelésből 2014. évben 460 E Ft bevételünk származott, a 2013. évi 1 200 E Ft-tal szemben.

## Vagyongazdálkodási (ingatlanértékesítési, értékbecslési) tevékenység, vagyoneleltározás árbevétele

Az ingatlanfejlesztési és ingatlanértékesítési közszolgáltatási feladataiból származó árbevétel 108 243 E Ft összegben realizálódott. Ez az előző évi összeg 67,1 %-a. A csökkenés azért következett be, mert 2013-ban társaságunk egyszeri feladata volt a Bécsi úton értékesített ingatlan mintegy 46 millió Ft összegű kármentesítése

Társaságunk 2014. évben fővárosi tulajdonú ingatlanokon vagyoneleltározási feladatokat nem végzett.

A külső – nem közszolgáltatásból származó - megbízás alapján végzett tevékenységből származó árbevételünk 4 665 E Ft volt 2014-ben, amely az előző évi 9 724 E Ft-nak a 48,0 %-a.

### A BFVK Zrt. által 2014-ben értékesített fővárosi tulajdonú ingatlanok:

Az ingatlan adatai		A szerződés kelte	Az értékesítés összege (E Ft)	Vevő neve
III. Bécsi út 343.	19916/10	2014.01.15.	117 150	FESTO-AM Kft
III. Bécsi út 343	19916/12	2014.01.15.	75 575	FESTO-AM Kft
VII. Guttenberg tér és Rökk Szilárd u 3.	36657/0/A/44 és 36658/0/A/31	2014.06.17.	75 300	Bp. Főváros VIII. Józsefvárosi Önkormányzat
II. Heinrich u. 3-5.	11377/1	2013.12.13.	43 570	Magyarok Nagyasszonya Ferencs Rendtartomány

A 2014. évi értékesítési terv 4 589 025 E Ft volt, az alacsonyabb összegű értékesítés döntően a Bécsi út 343. sz. alatti 19916/13. hrsz-ú ingatlan és a Budakeszi út 55-57. sz. alatti ingatlanok értékesítésének elmaradása miatt következett be, amelyekből összesen 4 147 000 E Ft bevételt tervezünk.

### **Egyéb tevékenységek bevételei**

A társaságnak anyageladásból és egyéb tevékenységből (pályázati anyagok értékesítése, költség továbbszámlázás) 1 184 E Ft bevétele származott 2014-ben.

A társaság egyéb bevételeinek összege 26 522 E Ft volt, a 2013. évi 5 127 E Ft-tal szemben. Az egyéb bevételekből a céltartalék visszavezetés miatt 14 000 E Ft került elszámolásra, a káresemények miatti kártérítés összege 669 E Ft volt, követelések értékvesztésének visszairásából 10 470 E Ft-ot, tárgyi eszközértékesítésből 506 E Ft-ot számoltunk el, a fennmaradó összeget a kapott kamatok, kötbérek, egyéb elszámolások teszik ki.

A pénzügyi műveletek bevételeinek összeg 1 676 E Ft, amely az előző évi összeg 9,6 %-a. Rendkívüli bevételként 935 E Ft összeget számoltunk el.

### **Eredmény alakulása**

Részvénytársaságunk 2014. évi adózás előtti eredménye 9 795 E Ft, amely az előző évi összeg 33,0 %-a. Az adózás előtti eredményből a közszolgáltatási tevékenység „ésszerű nyeresége” 5 000 E Ft, a saját tevékenység adózás előtti eredménye 4 795 E Ft.

Az adózás előtti eredmény csökkenéséből 18 130 E Ft-ot a közszolgáltatási tevékenységre jóváhagyott nyereség csökkenése, míg 15 694 E Ft-ot a pénzügyi eredmény csökkenése okozott. A társaság üzleti (üzemi) eredménye 7 197 E Ft, amelyből a közszolgáltatási tevékenységre jutó nyereség összege 3 524 E Ft, a saját tevékenységé 3 673 E Ft.



## 5. A közszolgáltatási és az egyéb tevékenység bemutatása

### A közszolgáltatási tevékenység alakulása

A társaságnak a Fővárosi Önkormányzattal 2011. szeptember 1. napjától hatályos a Közszolgáltatási Keretszerződése és megkötésre került a 2014. évre vonatkozó Éves Közszolgáltatási Szerződése, mely tartalmazza a 2014. évi kompenzáció összegét. Ennek alapján 2014. évben a társaság jogosult az elvégzett feladatok utáni folyamatos számlázásra. A közszolgáltatási feladatok finanszírozása a Közszolgáltatási Keretszerződésben meghatározottak szerint utófinanszírozással történik, amelynek időtartama átlagosan 2 hónap, így a társaságunk által finanszírozott összeg mintegy 300 millió Ft. A Jogos Kompenzációigény az adott évben a ténylegesen teljesített szolgáltatások ellentételezésének térítése, amely a társaság éves beszámolójának elkészítésével egyidejűleg kerül elszámolásra.

A közszolgáltatási tevékenység árbevétele 2014. évben 1 769 295 E Ft volt az előző évi 1 932 509 E Ft árbevételnek a 91,6 %-a.

### A közszolgáltatási tevékenység árbevételének részletezése:

	2013. év tény (eFt)	2014. év tény (eFt)	Index %
Ingotlankezelés	1 148 772	1 136 306	98,9
Lakásfelújítás	93 756	102 285	109,1
BÁLNA üzemeltetés.	442 626	397 361	89,8
BÁLNA állagmegóvás	48 841	-	-
Portfóliókezelés	17 328	25 100	144,9
Vagyongazdálkodási tev.	161 332	108 243	67,1
Vagyoneleltár	19 854	-	-
Összesen:	1 932 509	1 769 295	91,6

A közszolgáltatási tevékenység elszámolásakor a feladatok elvégzéséhez kapcsolódó tényleges költségek és a szerződésben meghatározott ésszerű nyereség számlázására kerülhet sor, ezért a tervezettnél alacsonyabb bevételek egyúttal a tervezettnél alacsonyabb 2014. évi költséget is jelentenek.

A közszolgáltatási tevékenységünk kapcsán Budapest Főváros felé ingatlanértékesítésből, bérbeadásból és osztalékbeszedésből és egyéb jogcímen 2014. évben az alábbi bruttó összegek átutalása történt meg:

<b>Megnevezés</b>	<b>Átutalt összeg (2013) (E Ft)</b>	<b>Átutalt összeg(2014) (E Ft)</b>	<b>Index (%)</b>
Ingatlan értékesítés	2 331 831	311 595	13,4
Bérleti díjak és egyéb bevételek	2 140 450	785 780	36,7
Lakbérek	313 787	276 969	88,3
Osztalékok, részvényértékesítés bevétele	804 709	477 503	59,3
<u>Egyéb címen (kártérítés továbbutalása)</u>	<u>-</u>	<u>3 679</u>	<u>-</u>
<b>Összesen:</b>	<b>5 593 777</b>	<b>1 855 526</b>	<b>33,2</b>

A bérleti díjakból származó bevétel csökkenésének oka, hogy 2013. évben a fővárosi tulajdonban álló színházak is piaci bérleti díjat fizettek az általuk használt ingatlanok után, míg 2014-ben a bérleti szerződéseket haszonkölcsön szerződések váltották fel, amely a bevételek csökkenését okozta. Az osztalékbevétel csökkenésének döntő oka, hogy a Budapesti Nagybani Piac Zrt. 2014. évben a 2013. évinél kevesebb osztalékot fizetett.

#### **A nem közszolgáltatási tevékenység alakulása**

A társaság saját tevékenységének árbevétele 180 927 E Ft, a 2013. évi 248 694 E Ft összegnek a 72,8 %-a. Az árbevétel tartalmazza a társaság saját tulajdonú ingatlanjainak bérbeadásából, üzemeltetéséből származó bevételt, a megbízás alapján végzett üzemeltetési és egyéb bevételeket, továbbá a közszolgáltatási szerződésben lévő, bérbe adott ingatlanok bérlői felé érvényesített üzemeltetési bevételt. Az előző évhez képest a jelentős csökkenést 2013. évi egyszeri munkák okozták. 2013. évben a BFVK Zrt-nek a CSAPI részére a BÁLNA épületében elvégzett bérlői kialakításból 46 313 E Ft bevétele, a szintén a BÁLNA beruházáshoz kapcsolódó anyageladásból 9 609 E Ft, a munkahelyi szolgáltatásként kiszámlázott összegekből 9 264 E Ft bevétele származott. Az egyszeri bevételekkel korrigált

2013. évi árbevételhez viszonyítva a 2014. évi bevételünk 2 581 E Ft-tal, 1,4 %-kal marad el attól.

**Saját tevékenység árbevételének részletezése**

	<b>2013. év</b>	<b>2014. év</b>	<b>Index</b>
	<b>tény (eFt)</b>	<b>tény (eFt)</b>	<b>%</b>
Inatlankezelés	171 311	174 618	101,9
Munkahelyi szolgáltatás bev.(BÁLNA)	9 264	-	-
Építőipari vállalkozás (BÁLNA)	46 569	-	-
Portfóliókezelés	1 200	460	38,3
Inatlanértékesítés, értékbecslés	9 724	4 665	48,0
<u>Anyageladás, egyéb tevékenység</u>	<u>10 626</u>	<u>1 184</u>	<u>11,1</u>
<b>Összesen:</b>	<b>248 694</b>	<b>180 927</b>	<b>72,8</b>

Az egyéb, nem közszolgáltatási tevékenységeink között számoltuk el a BÁLNA beruházás befejezési munkáira kötött Megvalósítási Megállapodás alapján a 2014. évre áthúzódó feladatokból származó 41 013 E Ft árbevételt.

## 6. Vagyoni helyzet

A társaság saját tőkéjének értéke 2014. december 31-én 1 395 144 E Ft volt.

A saját tőke összegéből a jegyzett tőke értéke 721 280 E Ft volt, amely a társaság Alapító Okiratában szereplő értékkel egyező. A saját tőke részét képező tőketartalék összege 158 326 E Ft, az eredménytartalék összege 2014. december 31-én 505 743 E Ft volt, amely tartalmazza a 2013. évi mérleg szerint eredmény 29 663 E Ft összegét.

A társaság 2014. évi mérleg szerinti eredménye 9 795 E Ft.

A mérleg főösszege 2014. december 31-én 2 290 840 E Ft volt a 2013. december 31-i 2 789 955 E Ft –tal szemben. A csökkenést eszköz oldalon a követelések, forrás oldalon a rövid lejáratú kötelezettségek változása miatt következett be, amelyet döntően a színházak által befizetett 468 812 E Ft összegű óvadék visszafizetése okozott.

A befektetett eszközök értékét növelte a 2014. évben végrehajtott 41 147 E Ft értékű tárgyi eszköz és immateriális jószág beszerzés, csökkentette az elszámolt amortizáció 35 614 E Ft összege, az értékesített tárgyi eszköz 364 E Ft-os összege, továbbá a befektetett pénzügyi eszközöknél a dolgozóknak nyújtott lakásépítési kölcsön visszafizetése miatti 92 E Ft összegű csökkenés.

A készletek közül az anyagkészletek 45 E Ft-tal nőttek, az áruként nyilvántartott betétdíjas göngyölegek és a 2015. évben kiszámlázható közüzemi szolgáltatások miatt közvetített szolgáltatások összege 165 457 E Ft-tal haladta meg az előző évit.

Követeléseink csökkenését döntően a közszolgáltatási tevékenységből fennálló, fővárossal szembeni követelések változása okozta, mivel 2014. évben a színházak részére az önkormányzat a bérleti szerződés megszűnése miatt visszafizette az óvadékot, továbbá az előző évhez képest csökkent a közszolgáltatási szerződésből származó, önkormányzattal szembeni vevőkövetelésünk is. A vevőkövetelés 2013. december 31-i záró állományából az önkormányzattal szemben fennálló követelésünk 501 225 E Ft volt, 2014. december 31-én 114 946 E Ft.

Aktív időbeli elhatárolások között a 2015. évben kiszámlázásra kerülő 2014. évre járó árbevételt, továbbá a 2014. évben kifizetett 2015. évi előfizetési, biztosítási díjakat tarjuk

nyilván. A jelentős növekedést a korábbi éveknél magasabb összegű 2015. évben számlázásra kerülő tétel okozta, amely a passzív időbeli elhatárolások esetében is növekedést okozott.

Kötelezettségeinkben a már említett színházak által fizetett óvadék miatti csökkenésen túl további csökkenést okozott a szállítóállomány 62 469 E Ft-os változása, valamint a fővárossal szembeni elszámolási kötelezettség csökkenése.

### Főbb mérlegadatok:

	2013. december 31.	2014. december 31.	Index
	(e Ft)	(e Ft)	(%)
<u>Eszközök</u>			
Befektetett eszközök	1 006 675	1 011 752	100,5
Készletek	118 015	283 517	240,2
Követelések	1 083 103	200 875	18,5
Pénzeszközök	426 772	385 218	90,3
<u>Aktív időbeli elhatárolás</u>	<u>155 390</u>	<u>409 478</u>	<u>263,5</u>
Összesen:	2 789 955	2 290 840	82,1
 <u>Források</u>			
Saját tőke	1 385 349	1 395 144	100,7
Céltartalék	84 000	70 000	83,3
Kötelezettségek	1 149 361	473 449	41,2
<u>Passzív időbeli elhatárolás</u>	<u>171 245</u>	<u>352 247</u>	<u>205,7</u>
Összesen:	2 789 955	2 290 840	82,1

## 7. Pénzügyi helyzet

Részvénytársaságunk fizetőképessége 2014. évben is folyamatosan stabil és kiegyensúlyozott volt, hitelfelvétel nem történt.

### Főbb pénzügyi adataink:

	<u>2014. december 31</u>
Bankszámláink egyenlege	384 356 E Ft
Pénztár	<u>862 E Ft</u>
<b>Pénzeszközök összesen:</b>	<b>385 218 E Ft</b>
Vevőkövetelések	186 194 E Ft
Követelések értékvesztése	<u>-32 845 E Ft</u>
<b>Követelések szolgáltatásból (vevők)</b>	<b>153 349 E Ft</b>

### Lejárt követelések megoszlása (az értékvesztett követelések nélkül)

0 – 30 nap	8 383 E Ft
31 – 90 nap	1 569 E Ft
91 – 180 nap	5 448 E Ft
181 – 360 nap	8 142 E Ft
361 napon túli tartozás	<u>5 268 E Ft</u>
<b>Lejárt követelések összesen:</b>	<b>28 810 E Ft</b>

Lejárt követeléseink összege a 2013. december 31-i állapothoz képest 10 203 E Ft-tal nőtt. A növekedést a HRV Hungary Kft-vel szembeni 10 916 E Ft összegű lejárt követelésünk okozta. A HRV általi tartozás megfizetésére közjegyzői okiratba foglalt egyezséget kötöttünk. Mivel a HRV Hungary Kft. az egyezségben szereplő utolsó három részlet 6 millió Ft összegét nem egyenlítette ki, ezért az okirat alapján a végrehajtási eljárást megindítottuk ellene. A követeléseinkre elszámolt értékvesztés teljes összege 2014. december 31-én 32 845 E Ft volt.

### **Jelentősebb határidő túli követeléseink:**

HRV Hungary Kft.	10 916 E Ft	(végrehajtás alatt)
SPORTEVO Kft.	4 383 E Ft	(végrehajtás alatt)
MIDI Kft.	3 855 E Ft	(kényszertörlesztés alatt)
MAROM Klub Egyesület	2 278 E Ft	(egyezség folyamatban)

Kötelezettségeink összege 2014. december 31-én 473 449 E Ft volt.

Hosszú lejáratú kötelezettségeink nem voltak.

Rövid lejáratú kötelezettségek összegéből:

- Áruszállítás és szolgáltatásból eredő kötelezettségek	168 024 E Ft
- Egyéb kötelezettségek	305 425 E Ft

Egyéb kötelezettségeink összegéből a jelentősebbek a munkavállalókkal szemben fennálló tartozás (december havi munkabér) összege 34 190 E Ft, adókötelezettségünk 85 732 E Ft, a befizetett óvadékok összege 116 714 E Ft és a fővárossal szembeni elszámolások összege 59 964 E Ft.

## **8. A társaság gazdálkodásának értékelése**

### **Az értékesítés jövedelmezősége:**

A 2014. év nettó árbevétele 1 991 236 E Ft. Ez a társaság tevékenységének jellege miatt teljes egészében belföldön realizálódott.

Az árbevétel az előző időszakéhoz képest 33,9 %-kal csökkent, amely azért következett be, mert a BFVK Zrt. által végzett feladatok is változtak okozta. 2013-ban a BFVK Zrt. végezte a BÁLNA befejező beruházási munkáinak lebonyolítását, amelyből Budapest Főváros Önkormányzatával kötött Megvalósítási Megállapodás alapján 2013. évben 833 501 E Ft, egyéb tevékenységből 65 186 E Ft árbevételünk származott, míg a 2014. évi áthúzódó feladatokból összesen 41 013 E Ft.

Csökkent a közszolgáltatásból származó árbevételünk is 2013. évhez képest összesen 163 214 E Ft-tal, továbbá a saját tevékenység árbevétele 2 581 E Ft-tal.

### **Eredmények:**

- üzemi-üzleti szinten: 7 197 E Ft
- pénzügyi műveletekből 1 673 E Ft
- rendkívüli eredmény: 925 E Ft
- adózás előtt, összesen: 9 795 E Ft

Az üzemi bevételek tényleges (vagyis az eladott áruk és szolgáltatások beszerzési értékétől és egyéb, a bevételeket és a ráfordításokat is azonos összeggel növelő könyvelési tételektől megtisztított) értéke: 1 130 446 E Ft, a hasonlóképp számolt tényleges ráfordításoké: 1 123 249 eFt.

A pénzügyi és a rendkívüli eredményt is figyelembe véve az összes tényleges bevétel és ráfordítás: 1 133 057 E Ft és 1 123 262 E Ft.

Az üzemi jövedelmezőség, vagyis a tényleges üzemi bevételek és ráfordítások hányadosa 100,6 %, az adózás előtti jövedelmezőség, vagyis az összes tényleges bevétel és ráfordítás hányadosa 100,9 %.

Az eszközarányos adózás előtti üzemi eredmény 0,3 %.

A saját tőkére jutó adózott eredmény, amely a tulajdonos által biztosított források hozamát mutatja: 0,7 %.

### **Tőkeszerkezet:**

A fedezeti tőke összetevői:

1 395 144 E Ft	Saját tőke (99,9 %)
1 461 E Ft	Halasztott bevétel (0,1 %)

A társaság tőkeellátottsága, tehát a fedezeti tőke összes forráson belüli részaránya 61,0 %.



A befektetett eszközök tőkefedezete 138,0 %.

### **Eszközfianaszírozás:**

A mérlegben keresztbefinanszírozásra utaló elemek nincsenek, tehát a társaság nem finanszíroz befektetett eszközt folyó forrásból, sem forgóeszközt hosszú lejáratú forrásból.

A társaság befektetett eszközeit 100,0 %-ban fedezeti tőkéből, forgó eszközeit 69,9 %-ban folyó forrásokból, 30,1 %-ban fedezeti tőkéből finanszírozza.

### **Likviditás:**

A társaság azonnali likviditása, vagyis az egy hónapon belül esedékes bérek és költségvetési befizetések pénzeszköz-fedezettsége 3,22.

A likviditási gyorsráta, amely már a követelések befolyása és a szállítók kifizetése utáni helyzetet mutatja 2,04.

A társaság általános likviditása, vagyis az összes forgóeszköz és az összes rövid lejáratú kötelezettségek aránya 1,84.

A teljes likviditás, az aktív és passzív időbeli elhatárolásokat és a céltartalékokat is figyelembe véve 1,43.

## **9. Az üzletmenet várható jövőbeni helyzete**

A társaság tevékenységének döntő részét a Budapest Főváros Önkormányzatával kötött, 2011. szeptember 1. napjával hatályba lépett Közszolgáltatási Keretszerződés alapján az évente megkötésre kerülő Éves Közszolgáltatási Szerződésben meghatározott feladatokat ellátva végzi. A BFVK Zrt. 2015. évi Üzleti Tervét a fővárosi önkormányzattal többször egyeztetett éves közszolgáltatási szerződéstervezet alapján, az abban meghatározott kompenzációigény figyelembe vételével készítette el. A tervezett kompenzációigény meghatározásakor figyelembe vettük Budapest Főváros Önkormányzatának tervezett költségvetésében a BFVK

Zrt. részére a közszolgáltatási feladatok ellátásához biztosított forrásokat. A 2015. évi kompenzációs igényünk tartalmazza a hagyományosan végzett közszolgáltatási feladatainkat, kiegészítve azt az önkormányzat által jelzett egyéb feladatokkal.

A közszolgáltatási tevékenység mellett a BFVK Zrt-nek a saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetéséből, hasznosításából, a bérbe adott fővárosi tulajdonú ingatlanok üzemeltetési költségeinek továbbszámlázásából, továbbá ingatlanszakértői tevékenységből származik bevétele. Az ingatlanpiac adta lehetőségeket figyelembe véve 2015. évben a 2014. évi szinten tervezzük a bérlők számát, illetve a kiadott területek nagyságát, ingatlanszakértői tevékenységből és üzletrész értékelési tevékenységből is az előző évekhez hasonló összegű árbevételre számítunk.

A BFVK Zrt. piaci tevékenységét kizárólag saját forrásai felhasználásával végzi, ahhoz külső forrás bevonást 2015. évben sem tervez.

## **10. Beruházási tevékenység**

2014 évben 41 147 E Ft összegű beruházást hajtottunk végre, amelyből 422 E Ft értékű saját előállítású eszköz volt. Az Attila út 13/A szám alatti székhelyünkön összesen 15 604 E Ft értékben végeztünk épület felújítást, amelynek jelentősebb tételei a következők:

II. emeleti vizesblokk felújítás	1 705 E Ft
I. emeleti vizesblokk felújítás	4 003 E Ft
központi fűtés korszerűsítése	7 636 E Ft
lamellás árnyékoló felszerelése	2 260 E Ft

2014-ben fizettük meg az ingatlan vásárlása után kivetett illeték 10 414 e Ft összegét, amely az épületre aktiválásra került.

Gvadányi úti telephelyünkön 7 015 E Ft összegű tetőszigetelést valósítottunk meg. Kiemelendő továbbá beszerzéseink közül a szoftver beszerzés, amellyel a CAFM és a Forrás programok összekapcsolását valósítottuk meg. Ennek összege 4.650 E Ft volt. Egyéb eszközök beszerzésére összesen 3 042 E Ft-ot fordítottunk.

## **11. A társaság cégbíróságon bejegyzett, saját tulajdonú telephelyei**

### Budapest, I. Attila út 13/a. (Hrsz.:6337/0/A/1)

Az ingatlan területe 1.391 m<sup>2</sup>

Az ingatlan egy többlakásos lakóépület egy részében, három szinten elhelyezkedő irodaként kialakított épületrész.

Az ingatlant a BFVK Zrt. székhelyként használja.

Az ingatlan teljes közműellátottsággal rendelkezik.

### Budapest, XIV. Gvadányi u. 33-39. (Hrsz.:40368/28)

Az ingatlan teljes területe 8.418 m<sup>2</sup>.

Az üzemi épület bruttó szintterülete 5.230 m<sup>2</sup>.

A porta épület alapterülete 38 m<sup>2</sup>.

Az ingatlanon álló háromszintes vegyes használatú épületben irodák, raktárak, műhelyek, szociális helyiségek találhatóak. Az épület és az udvar nagy részét bérbeadás útján hasznosítjuk.

Az ingatlan teljes közműellátottsággal rendelkezik.

### Budapest, X. Tarkarét u. 8-10. (Hrsz.:42544/32)

Az ingatlan teljes területe 9.932 m<sup>2</sup>

Az ingatlanon egy 3.401 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű vasbeton elemekből épült raktárcsarnok áll.

Az ingatlant bérbeadás útján részlegesen hasznosítjuk.

Az ingatlan teljes közműellátottsággal rendelkezik.

## **12. Környezetvédelem**

A környezetvédelemnek a részvénytársaságunk helyzetét lényegesen meghatározó vagy befolyásoló szerepe nincs.

A környezetvédelemmel kapcsolatos felelősségünknek az alábbiak szerint teszünk eleget:

- Az ingatlanhasznosítási- és kezelési tevékenységünknel a bérlőink számára szerződésben rögzítetten kötelezővé tesszük az általuk folytatott tevékenységgel összefüggő környezetvédelmi feladatok teljesítését.
- A épület felújítási és átalakítási tevékenységünknel az alvállalkozóinktól megköveteljük a környezetvédelem építési munkákra vonatkozó előírásainak a betartását
- A társaság tulajdonában lévő gépkocsikat, fénymásoló és számítógépeket szakszervizekben javíttatjuk, a környezetre káros alkatrészeket javítóműhelyekben hagyjuk, ill. a leselejtezett gépeket a szervizelő cégeknél értékesítjük. A bérelt berendezések esetében a környezetre káros alkatrészeket is a bérbeadó cég kezeli.
- A hulladékainkat nyilvántartjuk és a vonatkozó rendeleteknek megfelelő módon kezeljük.
- A veszélyes hulladéknak minősülő elhasznált és leselejtezett számítógép, fénymásoló, nyomtató alkatrészeket, festékpatronokat és telefon akkumulátorokat egy begyűjtésre jogosult társaság részére adjuk át, a tőlük kapott dokumentumok alapján szakcéggel elkészítettük a rendeletben előírt Hulladékbevallást és megküldtük a Közép Duna–Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség részére.
- A 2003. évi LXXXIX.sz., a környezetterhelési díjról szóló törvény arra kötelezte a környezethasználókat, így társaságunkat is, mint nem közintézményi tüzelőberendezések üzemeltetőjét, hogy környezetterhelési díjat fizessen.  
Eleget téve a törvényi kötelezettségünknek 2014. évre vonatkozóan az előírt határidőre megtettük az általunk üzemeltetett – egyedi fűtésű – ingatlanok szennyező anyag kibocsátására vonatkozó bejelentésünket.
- A Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség az üzemeltetésünkben lévő azon ingatlanok estében ahol jelentésköteles légszennyező források működnek, azokra vonatkozóan érvényes pontforrás működési engedéllyel rendelkezünk. Az évente bejelentendő légszennyezési mértékeket egy erre akkreditált szakcéggel mérettük meg. A mérés eredményéről készített adatlapokat a Felügyelőség részére határidőre megküldtük. A Felügyelőség által meghatározott 2014. évi légtérhelési díjat a NAV részére határidőn belül megfizettük.

Társaságunknak 2014-ben sem kellett környezetvédelmi bírságot fizetnie.

## **13. A minőségirányítási rendszer**

A BFVK Zrt. az MSZ EN ISO 9001:2009 szabvány szerinti minőségirányítási rendszer működteti, melynek második felügyeleti felülvizsgálata 2014. december 4-én sikeresen lezajlott. Eltérések és nem megfelelőségek nem kerültek feltárássra.

A FerrCert Tanúsító és Ellenőrző Kft által kiállított, 2015.12.05. napjáig érvényes tanúsítvány az alábbi tevékenységi körre terjed ki:

- Ingatlanvagyon értékelés és értékesítés
- Ingatlanvagyon hasznosítás
- Építési vállalkozás, beruházás lebonyolítás, műszaki ellenőrzés.

A tanúsítvány szerinti működés megfelelőségét évente felül kell vizsgálni. A megújító audit időpontját a BFVK Zrt. 2015. november 2. napjára tűzte ki.

## **14. A társaság humánpolitikai helyzete**

A társaság 2013. évi átlagos állományi létszáma 198 fő volt, a 2014. évi tényleges átlagos állományi létszám 208 fő.

A társaság 2014. évi tényleges bérköltése 606 886 eFt volt, mely a 2014. évben végrehajtott bérfeljesztés miatt 3,7 %-kal magasabb a 2013. évinél.

A társaság dolgozóinak 2014. évi átlagkeresete 252 280.-Ft/fő/hó volt, ez a 2013.évi 248 128.-Ft/fő/hó átlagkeresetnél 1,7 %-kal magasabb.

A társaság 2014-ben a munkavállalók továbbképzésére 905 E Ft-ot fordított.

## **Összefoglaló**

Társaságunk a Fővárosi Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződésben foglalt feladatait 2014. évben is maradéktalanul teljesítette.

A BFVK Zrt. 2014. évi tevékenységének összes bevétele 2 020 368 E Ft, amely az előző évihez viszonyítva 66,5 %. Az összes bevételen belül a közszolgáltatás bevétele 1 769 295 E Ft, a 2013. évinél 8,4 %-kal alacsonyabb. A bevételekből az egyéb tevékenység összes bevétele 221 940 E Ft, a 2013. évi évinek a 2013. évben végzett és 2014-ben nem ismétlődő BÁLNA beruházási feladatok miatt mindössze a 20,5 %-a.

A társaságnál 2014. évben 2 010 573 E Ft költség és ráfordítás merült fel.

A társaság tényleges üzemi eredménye 7 197 E Ft a 2013. évi 16 106 E Ft-tal szemben. A csökkenés döntő mértékben a közszolgáltatás feladataira jutó, az önkormányzat által alacsonyabb összegben jóváhagyott ésszerű nyereség miatt következett be. Adózás előtti eredményünk 9 795 E Ft volt a 2013. évinek 33,0 %-a, amelyhez az üzemi eredmény csökkenésén túl jelentősen hozzájárult a pénzügyi eredmény csökkenése.

2014. évben az adózott eredménnyel a mérleg szerinti eredmény megegyezik.

A társaság fizetőképessége 2014. évben is folyamatosan stabil és kiegyensúlyozott volt, fizetési kötelezettségeinket teljesítettük.

Az év során összesen 41 147 E Ft értékű beruházást valósítottunk meg.

Budapest, 2015. március 16.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1.



Barts J. Balázs  
vezérigazgató