

Kiegészítő melléklet

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2013. évi beszámolójához a Számvitelről szóló többször módosított 2000. évi C. törvény alapján

A részvénytársaság a 2013. évi beszámolóját a Számvitelről szóló többször módosított 2000. évi C. törvény (számviteli törvény) alapján állította össze. A beszámoló a 2014. január 31-éig ismertté vált gazdasági eseményeket tartalmazza.

1. Általános adatok

A társaság zártkörű egyszemélyes részvénytársaságként működik. Alapítója és egyedüli részvényese Budapest Főváros Önkormányzata.

1.1 Alapítás időpontja

A Fővárosi Ingatlankezelő Műszaki Vállalkozói Zártkörűen Működő Részvénytársaságot Budapest Főváros Önkormányzata alapította a Fővárosi Önkormányzat Fővárosi Ingatlankezelő Műszaki Vállalat általános jogutódjaként.

Az alapítás időpontja: 1994. október hó 27.

A társaságba a Fővárosi Közgyűlés 1084/2011. (IV.27.) Főv. Közgy. és a 1084/2011. (IV.27.) Főv. Közgy. határozataiban fogalt döntések alapján 2011. augusztus 01. napi hatállyal beolvadt a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő

Részvénytársaság és az átalakulással egyidejűleg módosult a cég elnevezése. A módosításokat bejegyző cégbíróság végzés száma: Cg.01-10-042695/141.

1.2 A társaság főbb adatai

A társaság teljes cégneve:	Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A társaság rövidített elnevezése:	BFVK Zrt.
A társaság székhelye:	1013. Budapest, Attila u. 13/A.
A társaság telephelyei:	1106. Budapest, Tarkarét u. 8-10. 1144. Budapest, Gvadányi u. 33-39.
A társaság e-mail címe:	bfvk@bfvk.hu
A társaság honlapja:	www.bfvk.hu
A társaság jegyzett tőkéje:	721.280.000.-Ft
A társaság tulajdonosa:	Budapest Főváros Önkormányzata (részesezés aránya 100 %)
A társaság alapításának időpontja:	1994. október 27.
A társaság cégjegyzékszámja:	Cg. 01-10-042695
A társaság adószáma:	12006003-2-41
A társaság KSH számjele:	12006003-6832-114-01

1.3 Igazgatóság

A társaságnál 2011. augusztus 1. napja óta működik Igazgatóság.

Az Igazgatóság tagjai:

Baross Pál Igazgatóság elnöke, 2011.augustus 1. napjától 2015. május 31. napjáig,
Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal Igazgatóság tagja, 2011.augustus 1. napjától 2015. május 31. napjáig,
dr.Nyolczas László Igazgatóság tagja, 2011.augustus 1. napjától 2015. május 31. napjáig,
Verseghi-Nagy Balázs Igazgatóság tagja, 2011.augustus 1. napjától 2015. május 31. napjáig,
Kardos Péter Igazgatóság tagja, 2011.augustus 1. napjától 2015. május 31. napjáig.

1.4 Felügyelő Bizottság

A Felügyelő Bizottság tagjai 2013. december 31-én:

Karsay Ferenc, Felügyelő Bizottság elnöke, 2011.augusztus 1. napjától 2015. május 31. napjáig,
dr. Kovács Gábor, Felügyelő Bizottság tagja, 2010.október 27. napjától 2015. május 31. napjáig,
Szenteckzy János, Felügyelő Bizottság tagja, 2010.október 27. napjától 2015. május 31. napjáig,
Tóth Adrienn, Felügyelő Bizottság tagja, 2012. január 16. napjától 2015. május 31. napjáig

A társaság Felügyelő Bizottságában 2013. évben történt változás:

Szepesfalvy Anna, Felügyelő Bizottság tagja, 2013. február 28. napjától 2015. május 31. napjáig

1.5 A társaság tevékenységi körei a Cégekivonat alapján

- 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 Villanszerelés
- 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
- 6832 Ingatlankezelés
- 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

1.6 A társaság piaci helyzete

A társaság 2013. évi bevételeinek 63,6 %-a Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatalával kötött közszolgáltatási szerződésben rögzített feladatok ellátásából származott. A társaság közszolgáltatásként lakások és nem lakás célú ingatlanok üzemeltetésével, lakások felújításával, nem lakáscélú ingatlanok bérbeadásával, Városháza üzemeltetési feladatok ellátásával, ingatlanok értékesítésével, fővárosi tulajdonú ingatlanok leltározás feladattal, a fővárosi tulajdonú társaságok portfóliókezelésével, ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos, mérnöki tanácsadási, továbbá beruházás kivitelezési feladatokat látott el.

A társaság saját ingatlanjainak hasznosításából és egyéb megrendelők részére végzett ingatlan üzemeltetésből származó bevétele az összes bevétel 5,6 %-a volt, ezen kívül forgalmi értékbecslési, ingatlanértékesítési és üzletrész értékelési tevékenységet végeztünk.

Egyéb tevékenységként Megvalósítási Megállapodás keretében „a Bálna Közraktárak épületegyüttes” üzemeltetéséhez és hasznosításához szükséges beruházással kapcsolatos feladatokat végzett.

1.7 Éves beszámoló

Az éves beszámolót a társaság a számviteli törvény előírásai alapján, a kettős könyvvitel rendszerében köteles elkészíteni. A mérleget a számviteli törvény 1. sz. melléklet A) változata, az eredmény kimutatást a 2.sz. melléklet A) változata alapján készítjük, összköltség eljárással.

2. A mérlegtételek kiegészítő információi

A mérleg egyes tételeinek értékelésével, elhatárolásával és a külön kiemelő (rendkívüli) eseményekkel kapcsolatos kiegészítő információk a következők.

2.1 Az eszközök értékelése

A befektetett eszközök között kell a mérlegben kimutatni:

- azokat az immateriális javakat, amelyek tartósan, egy évnél hosszabb ideig szolgálják a társaság tevékenységét, és az immateriális javakra adott előlegeket.
- azokat a tárgyi eszközöket, amelyek tartósan, legalább egy éven túl közvetlenül vagy közvetett módon szolgálják a társaság tevékenységét, és a tárgyi eszközökre adott előlegeket.
- azokat a pénzügyi eszközöket, amelyeket tartós jövedelemszerzés céljából fektetett be a társaság és a tartósan adott kölcsönöket.

A forgóeszközök között kell a mérlegben kimutatni

- az anyag- és árukészleteket,
- közvetített szolgáltatásokat,
- azokat az anyagi eszközöket, amelyek egy évnél rövidebb ideig szolgálják a tevékenységet,
- a befektetett eszközök (tárgyi eszközök) közül átsorolt eszközöket,
- a készletekre adott előlegeket,
- a pénzeszközöket,
- a forgatási célból vásárolt értékpapírokat,
- a követeléseket.

Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módja

A használatba vételkor megállapításra kerül a bekerülési érték, a várható hasznos élettartam és a várható maradványérték. A társaság lineáris módszerrel állapítja meg az értékcsökkenést. Az értékcsökkenés elszámolásának alapja a maradványértékkel csökkentett bekerülési érték. Amennyiben a maradványérték nem jelentős, akkor azt nem vesszük figyelembe. Az így meghatározott bekerülési érték azokra az évekre kerül szétosztásra, amely években az eszközt várhatóan használni fogjuk.

A 100.000.-Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök értékcsökkenése egy összegben kerül elszámolásra.

Nem számolunk el értékcsökkenést:

- a földterület, telek után,
- a képzőművészeti alkotások után,
- az üzembe nem helyezett beruházások után

2.1.1. Immateriális javak

A társaság immateriális javai között a vagyoni értékű jogok kategóriájába tartozó szoftverek és egyéb szellemi termékek szerepelnek 13.970 eFt összegben. Bruttó nyilvántartási értékük a tényleges beszerzési ár. Értékcsökkenésüket a várható hasznos élettartam alapján általában 20%-os leírási kulccsal számolja el a társaság, kivéve a művészeti alkotásokat, ahol nem számolunk el értékcsökkenést.

Az értékelés módszere 2013 évben nem változott.

Az immateriális javak leltározását a folyamatosan vezetett mennyiségi és értékbeli nyilvántartások alapján leltárkészítéssel végeztük el.

Az immateriális javak bruttó értékének, értékcsökkenésének és nettó értékének tárgyévi alakulását a 2. számú táblázat tartalmazza.

2.1.2. Tárgyi eszközök

Tárgyi eszközeink tényleges beszerzési áron kerülnek nyilvántartásunkba. Értékcsökkenésük mértékét a várható élettartam alapján határoztuk meg, figyelembe véve a hasznos élettartam végén várható maradványérték összegét is.

Az értékcsökkenést a tárgyi eszköz üzembe helyezését követő első naptól, havonta számoljuk el.

A társaság birtokába a tárgyi eszközök csoportban a következő eszközfeleségek találhatóak:

- ingatlanok
- műszaki berendezések, gépek, járművek
- egyéb berendezések, felszerelések, járművek
- beruházások, felújítások

Társaságunk 2013. december 31-én az alábbi ingatlanokkal rendelkezett:

- Budapest, XIV. Gvadányi u. 33-39.
- Budapest, XI. Ildikó u. 18
- Budapest, X. Tarkarét u. 8-10.
- Budapest, IX. Mester u. 36.
- Budapest, XIII. Visegrádi u. 82/b.
- Budapest, XIII. Hegedűs Gy. u. 89/b.
- Budapest, XIII. Hegedűs Gy. u. 91.
- Budapest, XIII. Visegrádi u. 80/b.

- Budapest, IX. Tompa u. 15/b.
- Budapest, V. Fővám tér 2-3.
- Budapest, IX. Ráday u. 9. fsz. 4.
- Tahitótfalu, Szentendrei út 1337. hrsz
- Budapest, I. Attila u. 13/A II.3.
- Budapest, I. Attila u. 13/A
- Budapest, XI. Kőérberki út 1-3.

A telkekre a számviteli törvénynek megfelelően értékcsökkenés nem számolható el.
Az ingatlanoknál az értékcsökkenési leírás mértéke 2 %.

A műszaki berendezések, gépek, járművek csoportba a társaság alaptevékenységének végzéséhez szükséges eszközöket soroljuk. Jelenleg e kategóriában szerszámokat, kisgépeket és a karbantartási tevékenységhez használt járműveket tartunk nyilván.

A társaság birtokában egyéb berendezések, felszerelések, járművek csoportban 2013. év végén a következő típusú eszközök vannak:

- számítógépek,
- irodai gépek és berendezések,
- bútorok,
- személygépkocsik.

A várható elhasználódási idő alapján a gépek, berendezések, felszerelések esetében 33 %-os leírási kulcsot, míg a járművek esetében 20 %-os leírási kulcsot alkalmazunk. A járműveknél minden esetben számolunk várható maradványértékkel.

A társaság tárgyi eszközeinek leltározását a Leltározási Szabályzatában foglaltaknak megfelelően 2013. évben tényleges mennyiségi felvétellel végezte el.

2.1.3. Befektetett pénzügyi eszközök

Egyéb tartós részesedés

A befektetett pénzügyi eszközök között egyéb tartós részesedésként tartjuk nyilván a *Díjhátralék Kezelő Pénzügyi Zrt.*

Címe: 1034 Budapest, Szőlő u. 38-40.

társaságban lévő részesedésünket.

A Díjhátralék Kezelő Zrt-ben a BFVK Zrt. 0,5 millió Ft névértékű részvény vásárlásával szerzett a társaságban 1 %-os tulajdonrészt. A társaság 2008. évben az eredménytartalékából emelte a jegyzett tőkéjét, így részesedésünk névértéke 1,5 millió Ft-tal nőtt, annak jelenlegi összege 2 millió Ft. A jegyzett tőke emelésével a társaságban lévő részesedésünk változatlanul 1 % maradt.

Egyéb tartósan adott kölcsön

Egyéb tartósan adott kölcsönként a társaság munkavállalóinak adott kamatmentes kölcsönök éven túl esedékes összegét mutatjuk ki. A lakásépítésre, lakásvásárlásra adott kölcsönök egyeztetése a lakásépítési számlát vezető bank kivonata alapján történt.

2.1.4. Készletek

A társaság készletei között a karbantartási tevékenység végzéséhez szükséges eszközök, betétdíjas göngyölegek és 2013. évi számlák alapján, 2014. évben továbbszámlázható közvetített szolgáltatások találhatóak.

Készleteinket a számviteli törvény által biztosított lehetőséget alkalmazva a korábbi évekhez hasonlóan beszerzési áron tartottuk nyilván. Az anyagkészleteket és a betétdíjas göngyölegeket a Leltározási Szabályzatunknak megfelelően tényleges mennyiségi felvétellel leltároztuk, a közvetített szolgáltatásokat a kimutatásokkal történő egyeztetéssel könyv szerinti értéken értékeltük.

2.1.5. Követelések

A követelések értékelése során az áruszállításból, szolgáltatás teljesítéséből származó követeléseket az általános forgalmi adót is tartalmazó, a vevő által elismert, számlázott összegben mutatjuk ki, csökkentve a vevő minősítés alapján elszámolt értékvesztés összegével, az egyéb követeléseket – egyeztetett – könyv szerinti értéken értékeljük.

Az egyéb követelések a munkavállalókkal szemben fennálló követeléseinket, Budapest Főváros Önkormányzatával szemben óvadék átutalásból származó követelésünket, a szállítókkal kapcsolatos követeléseket, továbbá adótúlfizetést tartalmaz. Értékelésük könyv szerinti értéken történt.

2.1.6. Pénzeszközök

A pénztár értékelése a fordulónapi pénztárleltár alapján, névértéken szerepel a beszámolóinkban.

A bankbetétek a 2013. évi utolsó mozgást tartalmazó bankkivonattal egyezők és a bankok által visszaigazoltak.

A társaságnak EUR devizában vezetett bankszámlával rendelkezik a K & H banknál. A bankszámlán lévő egyenleg 2013. december 31-i fordulónapra történő értékelése megtörtént. A különbözet nem minősül jelentős összegűnek.

A társaság bankszámláján és házipénztárában a mérleg fordulónapján 426.772 eFt pénzeszköze volt. A pénzeszközök döntő része a társaság bankszámlájára befizetett óvadék, továbbá az önkormányzat nevében beszedett lakbér és bérleti díj, melyeket elkülönített számlákon tartunk nyilván.

A bankbetétek között kimutatott 426.298 eFt megoszlása a következő:

- | | |
|--|-------------|
| – Fővárossal szembeni kötelezettségek miatt
elkülönített pénzeszközök | 243.499 eFt |
| – A társaság likvid bankbetétei, bérlok által befizetett
óvadékok | 182.799 eFt |

2.1.7. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolásokat könyv szerinti értéken értékeltük.

A bevételek miatti aktív időbeli elhatárolás 144.865 eFt, amely a döntően a közszolgáltatási tevékenységből társaságunk részére 2013. december hónapra járó 2014-ban számlázható összegeket, továbbá 2013. évre járó, de a bank által még jóvá nem írt kamatbevételek összegeit tartalmazza. A költségek, ráfordítások miatti aktív időbeli elhatárolás összege 10.330 eFt, amely a 2013. évben már kifizetett, 2014. évre vonatkozó szolgáltatások költségeit tartalmazza. Halasztott ráfordításként mutatjuk ki a 2012-ben beolvadt Vízkutató Területhasznosító Kft. által korábbi bérlői jogviszony rendezése során átvállalt óvadékot 195 eFt összegben.

2.2 Források értékelése

2.2.1. Saját tőke

A saját tőke értékelése könyv szerinti értéken történt.

A saját tőke értéke 2013. évben 1.385.349 eFt volt. A jegyzett tőke összege 721.280 eFt. A társaság 2012. évi mérleg szerinti eredményének az eredménytartalékba helyezése miatt 37.151 eFt-tal nőtt.

A társaság saját tőkéjének összetétele 2013. december 31-én:

○ jegyzett tőke	721.280 eFt	52,1 %
○ tőketartalék	158.326 eFt	11,4 %
○ eredménytartalék	476.080 eFt	34,4 %
(az eredménytartalék a korábbi évek adózott eredményeit tartalmazza)		
○ 2013. évi mérleg szerinti eredmény	29.663 eFt	2,1 %

2.2.2. Céltartalék

Társaságunknál a várható kötelezettségekre korábban képzett 60.000 eFt céltartalék egy peres ügyből származó várható kötelezettség fedezetét képezi. Ezt az összeget 2013. évben 10.000 eFt-tal növeltük.

A társaság a Budapest III., Bécsi út 343. szám alatti ingatlanon található, 125. számjelű épületet, mint az ingatlan kezelője bérbe adta, azzal, hogy a bérlő – a jelenleg felszámolás alatt álló – Multifood 2000 Kft. volt. A bérlet fennállás alatt, 2007. június hó 20. napján a bérleményben tűz keletkezett, amelynek oltása közben fény derült arra, hogy az egyik, a bérlemény közvetlen környezetében lévő, az oltás érdekében használni megkísérelt tűzcsap nem működik. A tűz következtében a bérleményben és a bérlő abban lévő dolgaiban jelentős kár keletkezett.

A bérlő, majd annak perbeli jogutódja, a RANIBON HOLDING Ltd. (3608 Ciprus Arch Makariou III, 199. Nucleous House Limassol) jelenleg perben követeli a tűzcsap működésképtelenségéből adódó többletkárának megtérítését a BFVK Zrt.-től, mint bérbeadótól.

A perben érvényesített kártérítési igény összege 167.927.389,- Ft és ezen összeg járulékai; a felperes a kártérítés összegén felül 1.940.381,- Ft, valamint ezen összeg járulékai erejéig óvadék iránti követelést is érvényesít a perben.

A peres eljárás jelenleg első fokon zajlik, annak lehetséges kimenetelét a tényállás összetettsége okán egyelőre még távoli közelítéssel sem lehet meghatározni.

A tűzcsap működésképtelensége és a többletkár bekövetkezése között fennálló ok-okozati összefüggés igazolása érdekében hosszú ideje szakértői bizonyítás van folyamatban, amely azonban mindeddig nem vezetett értékelhető eredményre. A perbíróság újabb szakértőt rendelt ki az ügyben.

A felperesnek keresete jogalapját egyelőre semmilyen értelemben nem sikerült igazolnia, valamint a kárigénye sincsen kellő részletezettséggel kimunkálva. A per

jelenlegi állása szerint nem látható, hogy a bíróság, ha egyáltalán megállapítja a BFVK Zrt. vétkes közrehatását a kár kialakulásában, ennek nyomán mekkora összegű kártérítés megfizetését írhatja elő, a BFVK Zrt. a perből adódó esetleges várható kötelezettségekre az óvatosság elvét figyelembe véve 2010. évben 50.000 eFt céltartalékot képzett, amelyet 2012. évi eredménye terhére 60.000 eFt-ra, 2013. évben 70.000 eFt-ra egészített ki.

A társaság jövőbeni fenntartási költségeire az előző években összesen 14.000 eFt céltartalékot képzett, amelyet 2014. évben tervez felhasználni.

2.2.3. Kötelezettségek

A kötelezettségek értékelésekor azokat az egyeztetett könyv szerinti értéken állítottuk be a mérlegbe.

A kötelezettségek között 230.493 eFt összegben szállítókkal szemben fennálló kötelezettséget tartunk nyilván.

Egyéb kötelezettségeink a társaság által beszedett óvadékokat, vevőkkel szembeni kötelezettséget, munkavállalókkal szembeni kötelezettséget és adókötelezettségeket tartalmaznak.

A társaságnak hosszú lejáratú és hátrasorolt kötelezettségei nincsenek.

2.2.4. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások értékelése könyv szerinti értéken történt. 2013. december 31-i összege 171.245 eFt, amelyből a költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása 168.859 eFt. Halasztott bevételként került elszámolásra a visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatásból megvalósított eszközök bekerülési értékéből az el nem számolt amortizációval megegyező 2.386 eFt összege.

3. Egyéb, pénzügyi és rendkívüli bevételek, ráfordítások

Egyéb bevételek az olyan, az értékesítés nettó árbevételének részét nem képező bevételek, amelyek a rendszeres tevékenység során keletkeznek és nem minősülnek sem a pénzügyi műveletek bevételeinek, sem rendkívüli bevételnek.

Egyéb bevételek között számoltuk el:

- káreseménnyel kapcsolatosan kapott bevételeket,
- kapott kötbérek, késedelmi kamatok összegeit,
- a tárgyi eszköz értékesítéséből származó bevételt,
- a kártérítés címén kapott összeget,

Egyéb ráfordítások az olyan, az értékesítés nettó árbevételéhez közvetlenül vagy közvetetten nem kapcsolódó kifizetések és más veszteség jellegű tételek, amelyek a rendszeres tevékenység során merülnek fel és nem minősülnek sem a pénzügyi műveletek ráfordításainak, sem rendkívüli ráfordításnak.

Egyéb ráfordítások között számoltuk el:

- a bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok összegét,
- az önkormányzatokkal elszámolt adókat,
- az egyéb adókat
- a káreseményekkel kapcsolatos ráfordításokat,
- az önrevíziós pótlékot.

A pénzügyi műveletek bevételei között számoltuk el:

- a kapott kamatok, kamatjellegű bevételek,
- a kapott osztalékot.

A rendkívüli bevételek, ill. ráfordítások függetlenek a vállalkozási tevékenységtől, a rendes üzletmeneten kívül esnek, a szokásos vállalkozási tevékenységgel nem állnak közvetlen kapcsolatban.

A társaságnál rendkívüli bevétel 2.381 eFt merült fel elengedett kötelezettségből, továbbá a korábbi években fejlesztési célra kapott támogatás tárgyévi amortizációval megegyező összegben elszámolt bevételéből. Rendkívüli ráfordításként elengedett követelést 168 eFt, valamint 27 eFt összegben véglegesen átadott pénzeszközt számoltunk el.

4. A társaság Igazgatóságának, Felügyelő Bizottságának és vezetésének 2013. évi díjazása és a részükre nyújtott anyagi előnyök

4.1 Választott tisztségviselők díjazása

Igazgatóság tagjainak tiszteletdíja	8.000.000.-Ft
<u>Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja</u>	<u>3.290.000.-Ft</u>
Összesen:	11.290.000.-Ft

A választott tisztségviselők e minőségükben a társaságtól egyéb juttatásban, anyagi előnyben nem részesültek.

4.2. Vezetés díjazása

A társaság vezérigazgatója és 8 fő vezető állású munkavállalója részére 2013. évben összesen 79.984 eFt munkabér került kifizetésre. A vezérigazgató és a vezető állású munkavállalók részére 2013. évben a 2012. évi teljesítés után járó 22.384 eFt prémium került kifizetésre.

A társaság vezérigazgatója és vezető állású munkavállalói egyéb juttatásokban a munkaszerződésükben, továbbá a társaság szabályzataiban foglaltak szerint részesültek. A vezető állású munkavállalók javadalmazására vonatkozó adatok a társaság honlapján megtalálhatóak.

5. A vállalkozás képviselőjére jogosult személy neve és lakhelye, aki az éves beszámolót köteles aláírni

Név: Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal vezérigazgató

Lakcím: 1112 Budapest, Táska u. 14.

6. A társaság könyvvizsgálataért és a könyvviteli szolgáltatás vezetéséért felelős személy

A társaság könyvvizsgálója: CORRECT Pénzügyi és Könyvszakértő Kft.

1025.Budapest, Palánta u. 3/c..

Nyilvántartásba-vételi szám: 000079

Személyében felelős könyvvizsgáló: Egri István Iván

Kamarai tagsági szám: 003152

A társaság a könyvviteli szolgáltatója: Fodor Zsolt

Ny.száma: 117515

Lakcíme:1144.Budapest, Szentmihályi u. 4-6.

II/69.

A könyvvizsgáló 2013-ben a könyvvizsgálat elvégzéséért 216 eFt / hó díjazásban részesült.

7. A társaság átlagos állományi létszáma és bérezése

7.1 Átlagos állományi létszám

2013. évben a társaság állományába tartozó munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma 198 fő volt. A társaság létszám adatainak részletezését a 7. számú melléklet tartalmazza.

7.2 Bérköltség

A társaság munkavállalóinak 2013. évi bérköltsége 585.188 eFt volt.

Az összes személyi jellegű ráfordítás 2013. évben 798.841 eFt, amely a munkabéren kívül tartalmazza a személyi jellegű kifizetéseket, továbbá a társaságot terhelő, a számviteli törvény szerint személyi jellegű ráfordításként elszámolandó adókat és járulékokat.

A személyi jellegű ráfordítások részletezését az 5. számú táblázat tartalmazza.

8. Környezetvédelemmel kapcsolatos költségek

A társaságnál környezetvédelemmel kapcsolatban 2013. évben 20 eFt ráfordítás merült fel, amely a saját tulajdonú ingatlanok levegőterhelési díja.

9. A társaság gazdasági helyzete

A társaság 2013. évben közszolgáltatásból származó feladatait teljesítette, egyéb tevékenységét nyereségesen végezte.

Adózás előtti eredménye 35.660 eFt, amelyet 5.997 eFt társasági adó terhel.

A társaság 2013. évi összes bevétele 3.039.617 eFt, az előző évi bevételnek 138,5 %-a. A bevételeken belül az árbevétel 3.014.704 eFt, amely a 2012. évinél 49,9 %-kal magasabb.

Az egyéb bevételek 2013. évi összege 5.127 eFt, az előző évi egyéb bevételnek 3,8 %-a, a pénzügyi bevételek 17.405 eFt-ot tettek ki, a 2012. évinek 35,9 %-át. Rendkívüli bevételek összege 2.381 eFt volt.

A bevételek a közszolgáltatásból származó feladatok változása és a BÁLNA Közraktárak épületegyüttes befejező munkálatainak bevétele miatt növekedtek.

A társaság 2013. évi költségeinek és ráfordításainak összege 3.003.957 eFt, az előző évinek 139,9 %-a. Ezen belül a költségek 2.923.856 eFt-ot tettek ki, amely az előző évinél 41,3 %-kal magasabb, az egyéb ráfordítások összege 2013-ben 79.869 eFt volt, a 2012. évinek a 96,9 %-a.

A Társaság 2013. évi pénzügyi ráfordítása 38 eFt volt. Rendkívüli ráfordításként 194 eFt behajthatatlannak nem minősülő elengedett követelést számoltunk el.

A Társaság 2013. évben támogatásban nem részesült.

A társaság 2013. évben eredményes évet zárt, gazdálkodása folyamatosan stabil, kiegyensúlyozott volt.

Szervezeti struktúrája szövegezését változó feladataihoz igazította, a Társaság Igazgatósága 13/2013 számú határozatával elfogadott Szervezeti Működési Szabályzata 2013. április 01. napjától kezdődően hatályos.

11. Egyéb információk

Mérlegen kívüli tételként függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalások nem történtek.

A tárgyévben lezárt határidős, opciós ügyletek, valamint swap ügyletek nem voltak.

Hátrасorolt eszközök nem kerültek kimutatásra.

Visszavásárolt saját üzletrész, részesedés nincs.

Valós értéken történő értékelés nem történt.

12. Közzététel

Az éves beszámoló, (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) valamint a könyvvizsgálói jelentés közzétételre kerül a céginformációs szolgálatnál. A mérleg és eredménykimutatás megtekinthető a www.bfvk.hu internetes honlapon is. A társaság munkavállalói az éves beszámolót a társaság titkárságán (1013. Budapest, I. Attila u. 13/A) megtekinthetik és arról másolatot is készíthetnek.

Az éves beszámoló részét nem képező üzleti jelentés úgyszintén a (1013. Budapest, I. Attila u. 13/A) tekinthető meg.

A társaság tevékenységével kapcsolatos számszerű kimutatásokat az alábbi táblázatok tartalmazzák:

1. sz. táblázat: Eszközök és források összetételének változása
2. sz. táblázat: Immateriális javak, tárgyi eszközök értékének alakulása
3. sz. táblázat: Saját tőke alakulása
4. sz. táblázat: Bevételek alakulása (tárgyév-előző év)
- 4/a sz. táblázat Bevételek alakulása (tárgyév-tervadatok)
5. sz. táblázat: Költségek alakulása
6. sz. táblázat: Cash-flow kimutatás
7. sz. táblázat: Létszám alakulása
8. sz. táblázat: Társasági adóalap módosító tételek
9. sz. táblázat: Vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi mutatók

Budapest, 2013. március 18.

Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal
vezérigazgató

Eszközök és források összetételének változása

(adatok eFt-ban)

Megnevezés		2012.12.31.	2013.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Eszközök					
A.	Befektetett eszközök	816 759	1 006 675	189 916	123,3
I.	Immateriális javak	13 504	13 970	466	103,5
II.	Tárgyi eszközök	802 220	991 797	189 577	123,6
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	1 035	908	-127	87,7
B.	Forgóeszközök	2 970 664	1 627 890	-1 342 774	54,8
I.	Készletek	4 285	118 015	113 730	2 754,1
II.	Követelések	654 606	1 083 103	428 497	165,5
III.	Értékpapírok	0	0	0	---
IV.	Pénzeszközök	2 311 773	426 772	-1 885 001	18,5
C.	Aktív időbeli elhatárolások	281 174	155 390	-125 784	55,3
Eszközök összesen		4 068 597	2 789 955	-1 278 642	68,6
Források					
D.	Saját tőke	1 355 686	1 385 349	29 663	102,2
I.	Jegyzett tőke	721 280	721 280	0	100,0
II.	Jegyzett , de még be nem fizetett tőke	0	0	0	---
III.	Tőketartalék	158 326	158 326	0	100,0
IV.	Eredménytartalék	438 929	476 080	37 151	108,5
V.	Lekötött tartalék	0	0	0	---
VI.	Értékelési tartalék	0	0	0	---
VII.	Mérleg szerinti eredmény	37 151	29 663	-7 488	79,8
E.	Céltartalékok	74 000	84 000	10 000	113,5
F.	Kötelezettségek	2 523 640	1 149 361	-1 374 279	45,5
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	---
II.	Hosszúlejáratú kötelezettségek	0	0	0	---
III.	Rövidlejáratú kötelezettségek	2 523 640	1 149 361	-1 374 279	45,5
G.	Passzív időbeli elhatárolások	115 271	171 245	55 974	148,6
Források összesen		4 068 597	2 789 955	-1 278 642	68,6

Immateriális javak, tárgyi eszközök értékének alakulása

(adatok eFt-ban)

Megnevezés	Immateriális javak	Ingatlanok	Műszaki berend., gépek, járművek	Egyéb berend., felsz., járművek	Beruházás, felújítás	Összesen
Nyitó állomány bruttó értéke	58 342	994 326	19 302	55 092	1 129	1 128 191
Beszerezés	8 172	206 726	9	11 629		226 536
Befejezetlenből aktiválás						0
Egyéb növekedés (beolv.,átvez.)						0
Csökkenés			3 147	3 536	1 129	7 812
Záró állomány bruttó értéke	66 514	1 201 052	16 164	63 185	0	1 346 915
Nyitó értékcsökkenés	44 837	204 977	12 119	50 534		312 467
Egyéb növekedés (beolvadás)						0
Kivezetés ért., selejtezés miatt			-2 937	-2 958		-5 895
Tárgyévi értékcsökkenés	7 707	19 395	1 746	5 728		34 576
Egyéb csökkenés						0
Záró állomány nettó értéke	13 970	976 680	5 236	9 881	0	1 005 767

Saját tőke alakulása

(adatok eFt-ban)

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Jegyzett tőke	721 280	721 280	0	0,0
Tőketartalék	158 326	158 326	0	0,0
Eredménytartalék	438 929	476 080	37 151	8,5
Lekötött tartalék	0	0	0	---
Mérleg szerinti eredmény	37 151	29 663	-7 488	-20,2
Saját tőke összesen	1 355 686	1 385 349	29 663	2,2

Bevételek alakulása

Tevékenység	2013. évi módosított terv			2013. évi tény			Index		
	közzolgáltatás	egyéb tev.	összesen	közzolgáltatás	egyéb tev.	összesen	közzolgáltatás	egyéb tev.	összesen
Ingtatlankezelés	1 164 881	167 000	1 331 881	1 148 772	171 311	1 320 083	98,6%	102,6%	99,1%
<i>ebből: lakóépületek üzemeltetése</i>	<i>593 699</i>	<i>1 900</i>	<i>595 599</i>	<i>641 240</i>	<i>1 607</i>	<i>642 847</i>	<i>108,0%</i>	<i>84,6%</i>	<i>107,9%</i>
<i>nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése, hasznosítása</i>	<i>571 182</i>	<i>165 100</i>	<i>736 282</i>	<i>507 532</i>	<i>169 704</i>	<i>677 236</i>	<i>88,9%</i>	<i>102,8%</i>	<i>92,0%</i>
Lakás felújítások	86 588	0	86 588	93 756	0	93 756	108,3%	---	108,3%
BÁLNA üzemeltetés	482 917	0	482 917	442 626	9 264	451 890	91,7%	---	93,6%
BÁLNA kárenyhítés, állagmegóvás	101 640	0	101 640	48 841	0	48 841	48,1%	---	48,1%
BÁLNA beruházási megállapodás	0	1 042 167			833 501	833 501			
Építőipari vállalkozás	0	0	0	0	46 569	46 569	---	---	---
Portfóliókezelés	21 208	500	21 708	17 328	1 200	18 528	81,7%	240,0%	85,4%
Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok	155 600	5 500	161 100	161 332	9 724	171 056	103,7%	176,8%	106,2%
Fővárosi ingatlanok leltározása	20 780	0	20 780	19 854	0	19 854	95,5%	---	95,5%
Anyageladás, könyvviteli szolg., egyéb	0	225	225	0	10 626	10 626	---	4722,7%	4722,7%
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	2 033 614	1 215 392	3 249 006	1 932 509	1 082 195	3 014 704	95,0%	89,0%	92,8%
Egyéb bevételek			20 000			5 127	---	---	25,6%
Pénzügyi bevételek			10 000			17 405	---	---	174,1%
Rendkívüli bevételek			0			2 381	---	---	---
Bevételek összesen:			3 279 006			3 039 617	---	---	92,7%

Bevételek alakulása

Tevékenység	2012. évi tény			2013. évi tény			Index		
	közzolgáltatás	egyéb tev.	összesen	közzolgáltatás	egyéb tev.	összesen	közzolgáltatás	egyéb tev.	összesen
Ingtatlankezelés	1 067 550	189 685	1 257 235	1 148 772	171 311	1 320 083	107,6%	90,3%	105,0%
<i>ebből: lakóépületek üzemeltetése</i>	<i>614 386</i>	<i>317</i>	<i>614 703</i>	<i>641 240</i>	<i>1 607</i>	<i>642 847</i>	<i>104,4%</i>	<i>506,9%</i>	<i>104,6%</i>
<i>nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése, hasznosítása</i>	<i>453 164</i>	<i>189 368</i>	<i>642 532</i>	<i>507 532</i>	<i>169 704</i>	<i>677 236</i>	<i>112,0%</i>	<i>89,6%</i>	<i>105,4%</i>
Lakás felújítások	26 448	0	26 448	93 756	0	93 756	354,5%	---	354,5%
BÁLNA üzemeltetés	81 308	0	81 308	442 626	9 264	451 890	544,4%	---	555,8%
BÁLNA kárenyhítés, állagmegóvás	0	0	0	48 841	0	48 841	---	---	---
BÁLNA beruházási megállapodás	0	0	0		833 501	833 501	---	---	---
Építőipari vállalkozás	0	550	550	0	46 569	46 569	---	---	---
Portfóliókezelés	24 856	600	25 456	17 328	1 200	18 528	69,7%	200,0%	72,8%
Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok	113 620	5 693	119 313	161 332	9 724	171 056	142,0%	170,8%	143,4%
Településrendezési feladatok koordinálása, BVKSZ, TSZT, Környezeti állapot-értékelés	79 000	0	79 000	0	0	0	---	---	---
Fűtött utca tervezés, kivitelezés, első beszerzés	416 635	0	416 635	0	0	0	---	---	---
Fővárosi ingatlanok leltározása	0	0	0	19 854	0	19 854	---	---	---
Anyageladás, egyéb tevékenység	0	5 549	5 549	0	10 626	10 626	---	191,5%	191,5%
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	1 809 417	202 077	2 011 494	1 932 509	1 082 195	3 014 704	106,8%	535,5%	149,9%
Egyéb bevételek			134 893			5 127			3,8%
Pénzügyi bevételek			48 546			17 405			35,9%
Rendkívüli bevételek			0			2 381			---
Bevételek összesen:			2 194 933			3 039 617			138,5%

Költségek alakulása

(adatok eFt-ban)

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Vásárolt anyagok költségei	101 240	18 225	-83 015	-82,0
Üzemanyag költségek	4 293	3 942	-351	-8,2
Nyomtatvány, irodaszer	7 965	7 043	-922	-11,6
Energiaköltség, vízdíj	29 957	28 397	-1 560	-5,2
Egyéb anyagköltség	371	567	196	52,8
Anyagköltség összesen (1)	143 826	58 174	-85 652	-59,6
Szállítás, rakodás költsége	2 947	138	-2 809	-95,3
Takarítás költségei	796	2 712	1 916	240,7
Szemétszállítási díjak	1 197	2 678	1 481	123,7
Bérleti díjak	58 461	17 358	-41 103	-70,3
Karbantartási költségek	4 227	10 181	5 954	140,9
Hírdetési díjak és reklámköltségek	1 936	2 449	513	26,5
Fénymásolás költségei	66	11	-55	-83,3
Oktatási költségek	2 731	1 470	-1 261	-46,2
Postaköltség	1 531	1 533	2	0,1
Telefon díjak	5 435	7 304	1 869	34,4
Előfizetési díjak, szakkönyvek	992	2 775	1 783	179,7
Könyvvizsgálat, jogi képviselet, szakértői díjak	32 989	15 541	-17 448	-52,9
ISO rendszer költségei	870	385	-485	-55,7
Tagsági díjak	710	1 696	986	138,9
Üzemorvosi szolgáltatás	1 055	0	-1 055	-100,0
Szoftver, hardver karbantartás	7 088	10 969	3 881	54,8
Társasházi közösköltség	3 784	2 784	-1 000	-26,4
Üzemeltetési költségek	17 830	29 698	11 868	66,6
Kirendelt dolgozók költségei	15 473	0		-100,0
Egyéb igénybevett szolgáltatás költsége	4 995	36 142	31 147	623,6
Igénybevett szolgáltatások összesen (2)	165 113	145 824	-19 289	-11,7
Hatósági díjak, illetékek, perköltségek	1 578	2 180	602	38,1
Bankköltség	9 478	18 855	9 377	98,9
Biztosítási díjak	3 669	3 728	59	1,6
Adók, járulékok	15 938	0	-15 938	-100,0
Különféle egyéb költségek	0	4 299	4 299	---
Egyéb szolgáltatások összesen (3)	30 663	29 062	-1 601	-5,2

Költségek alakulása

(adatok eFt-ban)

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Eladott áruk beszerzési értéke (4)	57 433	9 484	-47 949	-83,5
Közvetített szolgáltatások (5)	903 103	1 847 895	944 792	104,6
Anyagjellegű ráfordítások összesen (1-5)	1 300 138	2 090 439	790 301	60,8
Béreköltség (6)	546 738	585 188	38 450	7,0
Cafeteria költségek	17 637	26 626	8 989	51,0
Munkabajárás költségei	2 263	2 375	112	4,9
Utazási, kiküldetési költségek, napidíj	4 241	1 332	-2 909	-68,6
Helyi utazási költségtérítés	159	793	634	398,7
Betegszabadság, munkáltatót terhelő táppénz	4 556	4 187	-369	-8,1
Egyéb természetbeni juttatás	2 532	4 752	2 220	87,7
Végkielégítés	1 197	3 642	2 445	204,3
Üzemorvosi szolgáltatás	0	943	943	---
Személyi jellegű kifizetések SZJA	4 015	5 583	1 568	39,1
Személyi jellegű kifizetések EHO	0	5 520	5 520	---
Reprezentációs költségek, üzleti ajándék	1 314	1 898	584	44,4
Személyi jellegű egyéb kifizetések (7)	37 914	57 651	19 737	52,1
Nyugdíj- és egészségbiztosítási jár. - SZOCHO	141 131	141 412	281	0,2
Egészségügyi hozzájárulás	3 407	0	-3 407	-100,0
Munkaerőpiaci járulék	0	0	0	---
Szakképzési hozzájárulás	7 836	8 899	1 063	13,6
Rehabilitációs hozzájárulás	2 122	5 691	3 569	168,2
Bérfelrakások összesen (8)	154 496	156 002	1 506	1,0
Személyi jellegű ráfordítások összesen (6-8)	739 148	798 841	59 693	8,1
Értékcsökkenési leírás (9)	30 378	34 576	4 198	13,8
Aktívált saját teljesítmények értéke (10)	0	0	0	---
Költségek összesen (1-10)	2 069 664	2 923 856	854 192	41,3
Egyéb ráfordítások (11)	82 438	79 869	-2 569	-3,1
Pénzügyi műveletek ráfordításai (12)	0	38	38	---
Rendkívüli ráfordítások (13)	73	194	121	165,8
Költségek és ráfordítások összesen (1-13)	2 152 175	3 003 957	851 782	39,6

Cash-flow kimutatás

(adatok eFt-ban)

Megnevezés		2013. év
I.	SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-1 661 900
1.	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)	33 660
2.	Elszámolt amortizáció	34 576
3.	Befektetett eszközök elszámolt értékvesztése és visszairása	1 339
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	10 000
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-730
6.	Szállítói kötelezettség változása	167 165
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-1 541 444
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	55 974
9.	Vevőkövetelés változása	-398 446
10.	Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül)	-143 781
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	125 784
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-5 997
13.	Fizetett osztalék, részesedés	0
II.	BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-223 228
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-226 536
15.	Befektetett eszközök eladása	1 308
16.	Kapott osztalék, részesedés	2 000
III.	PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	127
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	
19.	Hitelfelvétel, kölcsönfelvétel	
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése	127
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	
22.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	
23.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	
27.	Alapítókcal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása	
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA ÖSSZESEN (I+II+III.)	-1 885 001