

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI  
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Eszközök és források összetételének változásai**

E Ft

Megnevezés	2009.XII.31.	2010.XII.31.	Változás	Változás %
<b><u>Eszközök</u></b>				
A. Befektetett eszközök	673 899	657 720	-16 179	97,6
I. Immateriális javak	10 583	6 950	-3 633	65,7
II. Tárgyi eszközök	661 480	649 293	-12 187	98,2
III. Befektetett pü. eszközök	1 836	1 477	-359	80,4
B. Forgóeszközök	263 453	223 562	-39 891	84,9
I. Készletek	3 223	5 606	2 383	173,9
II. Követelések	65 381	31 730	-33 651	48,5
III. Értékpapírok				
IV. Pénzeszközök	194 849	186 226	-8 623	95,6
C. Aktív időbeli elhatárolás	139 600	178 134	38 534	127,6
<b>Eszközök összesen</b>	<b>1 076 952</b>	<b>1 059 416</b>	<b>-17 536</b>	<b>98,4</b>
<b><u>Források</u></b>				
D. Saját tőke	818 773	828 377	9 604	101,2
I. Jegyzett tőke	471 280	471 280		100,0
III. Tőketartalék	163 126	163 126		100,0
IV. Eredménytartalék	166 075	177 789	11 714	107,1
V. Lekötött tartalék	9 871	6 578	-3 293	
VII. Mérleg szerinti eredmény	8 421	9 604	1 183	114,0
E. Céltartalékok	46 542		-46 542	
F. Kötelezettségek	138 674	162 053	23 379	116,9
II. Hosszúlejáratú köt.				
III. Rövidlejáratú köt.	138 674	162 053	23 379	116,9
G. Passzív időbeli elhatárolás	72 963	68 986	-3 977	94,5
<b>Források összesen</b>	<b>1 076 952</b>	<b>1 059 416</b>	<b>-17 536</b>	<b>98,4</b>

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI  
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Immateriális javak, tárgyi eszközök értékének alakulása  
2010. év**

E Ft

Megnevezés	Immateriális javak összesen	Ingatlanok	Műszaki berend., gépek,járm.	Egyéb berend, felsz.,járm.	Beruházások, felújítások	Imm.jav., tárgyi eszközök összesen
Bruttó nyitó állomány	17 836	757 209	6 971	14 011	13 402	809 429
Beszerzés	172			1 857	2 029	
Felújítás		5 400			5 400	
Csökkenés	182	679		1 724	9 202	
<b>Bruttó záró állomány</b>	<b>17 826</b>	<b>761 930</b>	<b>6 971</b>	<b>14 144</b>	<b>11 629</b>	<b>812 500</b>
Nyitó értékcsökkenés	7 254	119 234	5 554	5 325		137 367
Tárgyévi értékcsökkenés	3 804	13 118	441	3 433		20 796
Csökkenés	182			1 724		1 906
<b>Záró nettó érték</b>	<b>6 950</b>	<b>629 578</b>	<b>976</b>	<b>7 110</b>	<b>11 629</b>	<b>656 243</b>

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI  
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Beruházás állományának alakulása  
2010. év**

Megnevezés	Immateriális javak	Épület, telek	Egyéb építmény	Gépek berend., egyéb ber.	Járművek
<b>1. Nyitó állomány</b>	<b>10 500</b>	<b>2 902</b>			
2. Állomány növekedés					
21. Beszerzés	172	5 400		1 857	
22. Apport					
23. Bővítés					
24. Felújítás					
25. Átsorolás					
26. Összesen	172	5 400		1 857	
3. Állomány csökkenés					
31. Értékesítés					
32. Használatbavétel (aktíválás)	172	4 721		1 857	
33. Apport					
34. Térítés nélk.átadás					
35. Átsorolás					
36. Egyéb csökkenés					
37. Összesen	172	4 721		1 857	
4. Tárgyévi terven felüli leírás					
41. Leltárhiány					
42. Selejtezés		2 452			
43. Leértékelés					
44. Összesen		2 452			
<b>5. Záró állomány</b>	<b>10 500</b>	<b>1 129</b>			

3.sz.táblázat

E Ft

<b>Összesen</b>
<b>13 402</b>
7 429
7 429
6 750
6 750
2 452
2 452
<b>11 629</b>

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI  
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Saját tőke alakulása  
2010. év**

Megnevezés	2009. XII.31.	2010. XII.31.	Változás	
			E Ft	%
Jegyzett tőke	471 280	471 280		100,0
Tőketartalék	163 126	163 126		100,0
Eredménytartalék	166 075	177 789	11 714	107,1
Lekötött tartalék	9 871	6 578	-3 293	66,6
Mérleg szerinti eredmény	8 421	9 604	1 183	114,0
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>818 773</b>	<b>828 377</b>	<b>9 604</b>	<b>101,2</b>

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI  
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Bevételek alakulása**

Tevékenység	2009.	2010.	Index
	évi tény E Ft	évi tény E Ft	előző évhez %
<b>Ingatlankezelés (IKI) árbevétele</b>	<b>903 311</b>	<b>871 824</b>	<b>96,5</b>
saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetése	37 584	33 947	90,3
megbízási szerződés alapján idegen tulajdonú ingatlanok üzemeltetése	132 840	88 722	66,8
keretszerződésben lévő ingatlanok bérlőktől várható üzemeltetési bevétel	27 865	29 975	107,6
keretszerződés alapján lakóépületek üzemeltetése	253 805	220 413	86,8
keretszerződés alapján nyugdíjasházak üzemeltetése.	140 331	219 680	156,5
keretszerződés alapján nem lakás célú ingatlanok részüzemeltetése	141 246	157 369	111,4
keretszerződés alapján nem lakás célú ingatlanok üzemeltetése	162 042	119 032	73,5
keretszerződés alapján ingatlankezelési egyéb tevékenység	7 598	2 686	35,4
<b>Ingatlanhasznosítási lebonyolítás (IHCS) árbevétele</b>	<b>175 052</b>	<b>136 784</b>	<b>78,1</b>
saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása	100 177	79 741	79,6
megbízási szerződés alapján idegen tulajdonú ingatlanok hasznosítása	14 368		
nem lakás célú ingatlanok hasznosításának bonyolítása	60 507	57 043	94,3
<b>Építőipari vállalkozás (VMTI) árbevétele</b>	<b>181 196</b>	<b>55 155</b>	<b>30,4</b>
generálkivitelezés	109 865	12 859	11,7
bonyolítás	55 841	42 226	75,6
tervezés	15 490	70	0,5
<b>Anyageladás árbevétele</b>		<b>35</b>	
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 259 559</b>	<b>1 063 798</b>	<b>84,5</b>
<b>Egyéb, pénzügyi, rendkívüli bevételek összesen</b>	<b>79 761</b>	<b>54 042</b>	<b>67,8</b>
Egyéb bevételek	71 149	49 310	69,3
Pénzügyi műveletek bevételei	8 612	4 732	54,9
Rendkívüli bevételek			
<b>Bevételek összesen</b>	<b>1 339 320</b>	<b>1 117 840</b>	<b>83,5</b>

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI  
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Költségek alakulása**

<b>Megnevezés</b>	<b>2009. év E Ft</b>	<b>2010. év E Ft</b>	<b>Változás %</b>
Vásárolt anyagok költségei	13 460	40 384	300,0
Egy éven belüli elhasz. anyagi eszk. költségei	705	1 595	226,2
Üzemanyag költségek	1 747	2 190	125,4
Nyomtatványok, irodaszer felhasználás	3 475	3 105	89,4
<b>Anyagköltség összesen (1)</b>	<b>19 387</b>	<b>47 274</b>	<b>243,8</b>
Szállítás- rakodás költségei	2 439	4 040	165,6
Bérleti díjak	1 006	14 259	1 417,4
Karbantartási költségek	5 847	4 260	72,9
Hírdetés-,reklám-, propaganda költségek	3 480	2 256	64,8
Filmlabor-,fénymás-, sokszorosítás költségek	201	751	373,6
Oktatás és továbbképz. költségei	852	824	96,7
Posta költség	888	1 046	117,8
Telefon, telefax, TV díjak	7 419	6 810	91,8
Előfizetési díjak, szakkönyvek	1 481	1 527	103,1
Könyvvizsgálat, jogi képviselet, szakértői díjak	16 256	19 848	122,1
ISO rendszer költségei	700	400	57,1
Tagsági díjak	849	356	41,9
Üzemorvosi szolgáltatás	467	567	121,4
Szoftver, hardver karbantartás	3 224	3 111	96,5
Társasház közösköltség	182	2 317	1 273,1
Egyéb igénybevett szolg. költségei	1 544	4 250	275,3
<b>Igénybevett anyagjellegű szolgáltatások értéke (2)</b>	<b>46 835</b>	<b>66 622</b>	<b>142,2</b>

Megnevezés	2009. év E Ft	2010. év E Ft	Változás %
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	589	307	52,1
Pályázati díjak	34		0,0
Perköltések	743	559	75,2
Bankköltés	4 294	3 711	86,4
Biztosítási díjak	3 713	3 800	102,3
Költségként elszám.adók, járulékok	7 192	12 865	178,9
Különféle egyéb költségek	110	58	52,7
<b>Egyéb szolgáltatások költségei (3)</b>	<b>16 675</b>	<b>21 300</b>	<b>127,7</b>
<b>Eladott áruk beszerzési értéke (4)</b>			
<b>Alvállalkozói, közvetített szolgáltatások telj. ért. (5)</b>	<b>736 894</b>	<b>519 956</b>	<b>70,6</b>
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen (1-5)</b>	<b>819 791</b>	<b>655 152</b>	<b>79,9</b>
<b>Bérlőköltés (6)</b>	<b>273 921</b>	<b>273 427</b>	<b>99,8</b>
Étkezési térítés	7 218	7 608	105,4
Munkabajárás költségei	1 602	1 664	103,9
Utazási, kiküldetés, napidíj költségek	3 847	4 972	129,2
Helyi utazás költségei, bérlettérítés	2 848	2 845	99,9
Betegszabadság, munkáltatót terhelő táppénz	2 311	2 015	87,2
Egyéb természetbeni juttatás	4 241	4 157	98,0
Végkielégítés, koreng. nyugdíj	54	250	463,0
Személyi jellegű kifiz. SZJA	1 592	3 353	210,6
Reprezentációs költségek	528	224	42,4
Különféle rendezvény költségei	320		0,0
<b>Személyi jellegű egyéb kifizetések (7)</b>	<b>24 561</b>	<b>27 088</b>	<b>110,3</b>
Nyugdíj-biztosítási és egészségbiztosítási járulék	78 369	72 042	91,9
Egészségügyi hozzájárulás	2 327	23	1,0
Munkaadói, munkaerőpiaci járulék	6 153	2 390	38,8
Szakképzési hozzájárulás	4 109	4 101	99,8
Rehabilitációs hozzájárulás	888	4 146	466,9
<b>Bérlőjárlékok összesen (8)</b>	<b>91 846</b>	<b>82 702</b>	<b>90,0</b>
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen (6-8)</b>	<b>390 328</b>	<b>383 217</b>	<b>98,2</b>
<b>Értécsökkenési leírás (9)</b>	<b>21 668</b>	<b>20 796</b>	<b>96,0</b>
Saját termelésű készletek áll.vált., eszköz.aktív.ért. (10)	-146	-885	
<b>Költségek összesen (1-10)</b>	<b>1 231 641</b>	<b>1 058 280</b>	<b>85,9</b>
Egyéb ráfordítások (11)	96 785	49 956	51,6
Pénzügyi műveletek ráfordításai (12)	114		0,0
Rendkívüli ráfordítások (13)			
<b>Egyéb,pénzügyi,rendkívüli ráfordítások összesen (11-13)</b>	<b>96 899</b>	<b>49 956</b>	<b>51,6</b>
<b>Költségek és ráfordítások összesen (1-13)</b>	<b>1 328 540</b>	<b>1 108 236</b>	<b>83,4</b>



**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI  
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Cash flow alakulása**

E Ft

Megnevezés	2010. év
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>	<b>-1 207</b>
1. Adózás előtti eredmény ±	9 604
2. Elszámolt amortizáció +	20 796
3. Elszámolt értékvesztés és visszáírás ±	-880
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	-46 542
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-13
6. Szállítói kötelezettség változása ±	-16 432
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	42 128
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-3 977
9. Vevőkövetelés változása ±	33 592
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	1 643
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-38 534
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	2 592
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)</b>	<b>-7 416</b>
14. Befektetett eszközök beszerzése -	7 429
15. Befektetett eszközök eladása +	13
16. Kapott osztalék, részesedés +	
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)</b>	
17. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	
18. Kötvény, hitelviszonyt megsegítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	
19. Hitel és kölcsön felvétele +	
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	
21. Véglegesen kapott pénzeszköz +	
22. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	
23. Kötvényt és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	
24. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	
<b>IV. Pénzeszközök változása (±I± II± III. sorok) ±</b>	<b>-8 623</b>

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI  
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Létszám adatok**

<b>Megnevezés</b>	<b>Mennyiségi egység</b>	<b>2009. év</b>	<b>2010. év</b>	<b>Változás %</b>
Átlagos statisztikai létszám				
fizikai	fő	43	41	95,3
nem fizikai	fő	57	65	114,0
<b>FIMŰV állományba tartozó összesen</b>	<b>fő</b>	<b>100</b>	<b>106</b>	<b>106,0</b>
Állományba nem tartozó	fő	17	16	94,1
<b>Összes foglalkoztatott létszám</b>	<b>fő</b>	<b>117</b>	<b>122</b>	<b>104,3</b>

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI  
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Társasági adóalapot módosító tételek**

E Ft

Megnevezés	2009. év	2010. év
<b>1. Adózás előtti eredmény</b>	<b>10 780</b>	<b>9 604</b>
<b>2. Adóalapot csökkentő tételek</b>		
- Előző év negatív adóalapból adóévben leírt összeg		
- Előző évben képzett céltartalék felhasználása	65 226	46 542
- Adótörvény szerinti figyelembe vett értékcsökkenési leírás, értékesített tárgyi eszköz nettó értéke	23 578	23 717
- Behajthatatlan követelések		
- Követelések értékvesztésének visszairása		7 261
- Előző években elszámolt értékvesztésre behajthatatlan köv. bevétele	3 249	2 075
- Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás		
- Adóévi iparüzési adó	10 066	
<b>Összesen</b>	<b>102 119</b>	<b>79 595</b>
<b>3. Adóalapot növelő tételek</b>		
- Várható és jövőbeni kötelezettségekre képzett céltartalék	46 542	
- Számviteli törvény alapján elszámolt és terven felüli értékcsökkenési leírás össz., értékesített tárgyi e. nettó értéke	23 062	23 337
- Adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege,	9886	5 714
- Adóévben behajthatatlannak nem minősülő elengedett követelés		138
- Nem vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos költség összege	677	400
<b>Összesen</b>	<b>80 167</b>	<b>29 589</b>
4. Módosított eredmény (társasági adóalap)	-11 172	-40 402
5. Társasági adó kötelezettség		
6. Jövedelem (nyereség) minimum adóalap	12 049	11 958
7. Társasági adó kötelezettség	1 928	
8. Különadó kötelezettség	431	
<b>9. Mérleg szerinti eredmény (1-7,8.sor)</b>	<b>8 421</b>	<b>9 604</b>

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI  
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi mutatók**

<b>A mutató megnevezése</b>	<b>Számítása</b>	<b>2009. év %</b>	<b>2010. év %</b>
1. Tárgyi eszközök aránya	Befektetett eszközök értéke/ Eszközök összesen	62,6	62,1
2. Forgóeszközök aránya	Forgóeszközök értéke/ Eszközök összesen	24,5	21,1
3. Tőke ellátottság	Saját tőke/ Összes forrás	76,0	78,2
4. Saját tőke növekedés	Saját tőke/ Jegyzett tőke	173,7	175,8
5. Idegen források aránya a saját tőkéhez	Kötelezettségek/ Saját tőke	16,9	19,6
6. Likviditás	Forgóeszközök/ Kötelezettségek	190,0	138,0
7. Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke/ Befektetett eszközök	121,5	127,6
8. Árbevétel arányos eredmény	Adózás előtti eredmény/ Nettó árbevétel	0,9	0,9
9. Eszközarányos eredmény	Adózás előtti eredmény/ Eszközök összesen	1,0	0,9
10. Vagyonarányos eredmény	Adózás előtti eredmény/ Saját tőke	1,3	1,2