

# FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

1091 Budapest IX., Üllői út 45.

Statisztikai számjel: 12006003-6832-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042695

Adószám: 12006003-2-43

## KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

### A Fővárosi Ingatlankezelő Műszaki Vállalkozói Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2010. évi beszámolójához a számviteli törvény alapján

A 2010. éves beszámolót a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján állítottuk össze.  
A beszámoló a 2011. január 20-áig ismertté vált gazdasági eseményeket tartalmazza.

## 1. A vállalkozásról általában

### 1.1. Működési forma

A társaság zártkörű egyszemélyes részvénytársaságként működik, alapítója és egyedüli részvényese: Budapest Főváros Önkormányzata. (1052 Budapest, Városház u. 9-11.).

### 1.2. Alapítás időpontja

A társaság a Fővárosi Önkormányzat Fővárosi Ingatlankezelő Műszaki Vállalat általános jogutódja (1972.)

Az átalakulás időpontja: 1994. október 27.

### 1.3. A társaság főbb adatai

A társaság teljes cégneve: Fővárosi Ingatlankezelő Műszaki  
Vállalkozói Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A társaság rövidített elnevezése: FIMŰV Zrt.

A társaság székhelye: 1091 Budapest, Üllői út 45.

E-mail: [fimuv@fimuv.hu](mailto:fimuv@fimuv.hu)

Honlap: [www.fimuv.hu](http://www.fimuv.hu)

A társaság telephelyei: 1106 Budapest, Tarkarét u. 8-10.

1144 Budapest, Gvadányi u. 33-39.

A társaság jegyzett tőkéje:	471.280 E Ft
A társaság alapítója és egyedüli részvényese:	Budapest Főváros Önkormányzata
Alapítás időpontja:	1994. október 27.
KSH számjele:	12006003-6832-114-01
A társaság adóhatósági azonosító száma:	12006003-2-43
A társaság cégjegyzék-száma:	01-10-042695

A vállalkozás képviselőjére jogosult személy,  
aki az éves beszámolót köteles aláírni:

Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal 1112 Budapest, Táska u. 14.

#### 1.4. A társaság tevékenységi körei

##### 1.4. Az **ingatlanhasznosítási és -kezelési tevékenység** keretén belül az alábbiakat végezzük:

- saját tulajdonú ingatlanok teljes körű kezelése és hasznosítása,
- megbízási szerződések alapján ingatlankezelés,
- a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő épületek őrzése, üzemeltetése, hasznosításának lebonyolítása,
- egyéb ingatlankezelési munkák (értékbecslések, kisebb építési, karbantartási feladatok) teljesítése.

Irodaépületek, telephelyek, intézmények, kereskedelmi létesítmények teljes körű, illetve részleges üzemeltetésére és hasznosítására, valamint egyéb ingatlankezelési feladatok ellátására, elsősorban a fővárosban vállalkozunk.

**Az építőipari vállalkozási tevékenység** keretén belül a következő szolgáltatásokat biztosítjuk:

- generálkivitelezés (épületek vagy építmények építése és felújítása),
- lebonyolítás  
megbízás alapján építőipari beruházások vagy felújítások lebonyolítása az utófelülvizsgálati eljárásig,
- műszaki ellenőrzés, az építető képviselője a kivitelezés teljes időtartama alatt és a műszaki átadás-átvételi eljáráson,
- építési tervpályázatok lebonyolítása,

- tervezés  
meglévő épületek felújításának tervezése,  
műemlék épületek felújításának tervezése történeti kutatással,  
új épületek engedélyezési és kiviteli tervezése,  
tervezői művezetés,  
megvalósíthatósági tanulmányok készítése,  
építőipari (építészeti, statikai, épületgépészeti és faanyagvédelmi) szakvélemények készítése,

Generálkivitelezési vagy fővállalkozási munkákat elsősorban Budapesten és környékén végzünk.

Lebonyolítási, műszaki ellenőrzési, épülettervezési és szakértői feladatokat az egész ország területén vállalunk.

### 1.5. Piaci helyzet

A társaság megbízóinak körét két fő csoportba soroljuk:

- A Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Főosztályaival kötött szerződések alapján lakó- és irodaházak üzemeltetési, forgalomképes ingatlanok rövid távú hasznosítási, ingatlanbecslési, tervezési és generál-kivitelezési feladatait végezzük.
- Kerületi önkormányzatok, társaságok, jogi- és magánszemélyek részére ingatlan üzemeltetési, tervezési szakvéleményezési feladatokat teljesítünk.

### 1.6. Választott eredmény-kimutatás típusa

A társaság az eredmény-kimutatását "A" típusú forgalmi költség és „A” típusú összköltség eljárással állította össze, a szervezeti egységek önálló elszámolása alapján.

## 2. A mérlegtételek kiegészítő információi

Az egyes mérlegtételek értékelésével, elhatárolásával és a kiemelendő (rendkívüli) eseményekkel kapcsolatos kiegészítő információk a mérlegtételek főbb csoportjaira való hivatkozással a következők:

### 2.1. Az eszközök értékelése

#### 2.1.1 Immateriális javak

Alapítás-átszervezés értékénél átszervezés előkészítéseként stratégiai átvilágítás értéke került elszámolásra.

A társaságnál szellemi terméként szoftverek értéke szerepel.

Az immateriális javak tényleges beszerzési áron kerülnek a nyilvántartásokba. Értékcsökkenésüket a Számviteli törvény előírásai alapján - az egyedi várható élettartamból adódó 20 %-os leírási kulcsokkal számolja el a társaság. Az elszámolás módszere

2010-es év folyamán nem változott.

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

## 2.12 Tárgyi eszközök

a.) A tárgyi eszközök bekerülési értéken kerülnek a nyilvántartásba, mely egyben a számviteli nyilvántartásban szereplő bruttó értéke.

A Számviteli törvény szerint a tárgyi eszköznek a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel a járművek beszerzésénél számoltunk.

A társaság birtokában a tárgyi eszközök csoportjában a következő eszköz csoportokat tartjuk nyilván:

- telkek, épületek, épületrészek,
- egyéb építmények,
- termelőgépek, berendezések, szerszámok,
- termelésben résztvevő járművek,
- üzemi gépek, berendezések, felszerelések,
- egyéb járművek ,
- irodai, igazgatási berendezések és felszerelések.

b.) Az elszámolt értékcsökkenés elhasználódási idő alapján, a termelő gépeknél, egyéb berendezéseknél elszámolási csoportjuk szerint 33 %.

Az ingatlanoknál az értékcsökkenési leírás mértéke 2 %.

Járműveknél az értékcsökkenési leírás mértéke 20 %.

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

Az értékcsökkenési leírás az üzembe helyezés első napjától havonta kerül elszámolásra.

A társaság tárgyi eszközeinek leltározását a „Leltározási Szabályzat”-ban és a szabályzathoz kapcsolódó 9/2010. sz. Vezérigazgatói Utasításban foglaltak alapján végezte el.

A társaságnál 2010. évben immateriális javak és tárgyi eszközök beszerzésére 7.429 E Ft merült fel.

A tárgyi eszközök bruttó értékének, értékcsökkenésének és nettó értéknek alakulását a 2. számú táblázat tartalmazza.

## 2.13 Kölcsönök

E csoportban tartjuk nyilván a társaság dolgozóinak adott kamatmentes kölcsönök összegét. A lakásépítésre, lakásvásárlásra adott kölcsönök egyeztetése az OTP kivonata alapján valósult meg.

## 2.14 Készletek

A Számviteli törvény adta lehetőséget alkalmazva a készleteinket beszerzési áron tartottuk nyilván. A készleteket a "Leltározási Szabályzat"-ban, valamint a szabályzathoz kapcsolódó 9/2010.sz. Vezérigazgatói Utasításban foglalt előírásoknak megfelelően leltároztuk.

Befejezetlen szolgáltatás 3.850 E Ft az Építőipari vállalkozási csoport tevékenységénél jelentkezik, melynek kiszámlázására várhatóan 2011. I. félévében sor kerül.

## 2.15 Követelések

A követelések nagyságrendje 2010. december 31-én 31.376 E Ft volt, melyek a szolgáltatásokból származó és az egyéb követelésekből tevődnek össze.

- a.) A szolgáltatásokból származó követelések (21.248 E Ft) a vevő által elismert mértékű könyvszerinti érték (35.736 E Ft) és a követelések minősítéséből eredő értékvesztés (14.488 E Ft) figyelembe vételével kerültek meghatározásra.

Mérleg 36. sorában levő jelentősebb ( 1 M Ft feletti) követeléseink:

	E Ft
• Bp. Városfejl. és Városrehab. Zrt.	1.648
• Városdekor Kft.	1.208
• Szerencsejáték Zrt.	7.630
• Iregál Kft.	5.226
• Credit Kft.	4.640

A mérleg sor tartalmazza a követelések minősítése alapján elszámolt 14.488 E Ft értékvesztést, mely a tartós és jelentős követelések alapján került elszámolásra.

Az értékvesztésből 8.774 E Ft előző években, 5.714 E Ft 2010. évben került elszámolásra.

Az értékvesztés jelentősebb tételei:

	E Ft
• SSB Credit Kft.	1.559
• Iregál Kft.	5.226
• Autómosoda Bt.	1.395
• Credit Kft.	4.640

- b.) Egyéb követeléseinknél adóelőleg, lakásépítési kölcsön 1 éven belüli törlesztések, munkabérelőlegek, szállítói szolgáltatásokkal kapcsolatos jóváírások szerepelnek, összesen 10.482 E Ft értékben.

## 2.16 Pénzeszközök

- a.) Fordulónapi pénztárazás alapján, névértékben.

- b.) Fordulónapi forgalmat tartalmazó bankkivonat zárási értéke.

## 2.17 Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások év végi összegének részletezése:

	E Ft
2010. 12. hó árbevételek, bankkamat	166.333
2011. évi folyóirat előfizetések, biztosítás, munkabérek	11.801
Összesen:	178.134

## 2.2. Források értékelése

### 2.21 Saját tőke értékelése

A saját tőke 2010. december 31-én 828.377 E Ft.

Összetétele:

- Jegyzett tőke értéke 471.280 E Ft.
- Tőketartalék összege 163.126 E Ft.
- Eredménytartalék 177.789 E Ft, mely az előző évek adózott eredményeit tartalmazza.
- Lekötött tartalék 6.578 E Ft, amely átszervezés aktivált értékéből még le nem írt tételt tartalmazza.
- 2010. évi mérleg szerinti eredmény 9.604 E Ft.

### 2.22 Céltartalék

2009. december 31-én céltartalék képzés 46.542 E Ft, mely tételnél Bp. IX., Üllői út 45. szám alatti székhelyről költözés költségeivel számoltunk.

2010. december 31-én céltartalék képzésre nem került sor, mivel a társaság költözését a 2011. évi üzleti terv nem tartalmazza.

### 2.23 Kötelezettségek

Elismert mértékben könyvszerinti értékben kerültek a mérlegbe, értéke 162.053 E Ft.

Rövid lejáratú kötelezettségek nagyságrendje 162.053 E Ft, 13.186 E Ft szállítói és 148.105 E Ft egyéb kötelezettséget, és vevőtől kapott 762 E Ft előleget tartalmaz.

Az egyéb tartozások összetétele a következő:

#### Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 2010. december 31.

	E Ft
1. Költségvetési kapcsolatok kötelezettsége (adók, tb.)	47.308
2. Egyéb (Főv. Önkorm. lakások lakbéréi, óvadékok)	84.428
3. Munkabér XII. hó	16.369
Összesen:	148.105

## 2.24 Passzív időbeli elhatárolás

A költségek időbeli elhatárolásának 2010. december 31-ei részletezése:

	E Ft
2011. évre vonatkozó árbevétel	294
2010. évet terhelő közvetített szolgáltatások, egyéb költségek	61.762
2010. évet terhelő prémiumok, jutalmak járulékokkal	6.930
Összesen:	68.986

## **3. A társaság igazgatóságának, felügyelőbizottságának és vezetésének 2010. évi díjazása, és a részükre nyújtott anyagi előnyök**

### 3.1. A társaság igazgatóságának, felügyelőbizottságának és vezetésének 2010. évi díjazása

#### 3.11 Választott tisztségviselők díjazása

	E Ft
Igazgatóság	6.554
Felügyelőbizottság	5.884
Összesen:	12.438

#### 3.12 Vezetés díjazása

	E Ft
2010. évi kifizetett bérköltség	36.797

A fenti tételek a zrt. vezérigazgatójának, általános vezérigazgató-helyettesének, főkönyvelőjének jövedelmét tartalmazzák.

### 3.2. Nyújtott anyagi előnyök

2010. évben a részvénytársaság az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjainak anyagi előnyt nem nyújtott.

## 4 A társaság könyvvizsgálataért és a könyvviteli szolgáltatás vezetéséért felelős személy.

A társaság könyvvizsgálója:

Tömpe és Társa Bt.  
8200 Veszprém, Ady E. u. 78/C.  
Nyilvánt. száma: 000758  
Kiss Mária  
Nyilvánt. száma: 000694

Éves díjazás: 2.292.000,-Ft+ÁFA

A társaság könyvviteli szolgáltatója:

Endródi Mária főkönyvelő  
1192 Budapest, Vajk u. 16.

Nyilvánt. száma: 159855

## 5. Társaság átlagos állományi létszáma és bérezése

### 5.1. Átlagos állományi létszám

A 2010. évben a társaság állományába tartozó munkavállalók átlagos állományi létszáma 106 fő volt.

Az összes foglalkoztatott átlagos állományi létszáma 122 fő volt.

### 5.2. Béreköltség

A társaság alkalmazottainak 2010. évi béreköltsége 273.427 E Ft.

Személyi jellegű ráfordítások 2010. évben 383.217 E Ft, melyek tartalmazzák a munkabért, személyi jellegű kifizetéseket, valamint a járulékokat.

A személyi jellegű ráfordítási részletezését a 7. számú táblázat tartalmazza.

## 6. Költségek, ráfordítások

### 6.1. Anyagjellegű ráfordítások

	E Ft
• Anyagköltség	47.274
• Igénybevett szolgáltatások értéke	66.622
• Egyéb szolgáltatások költsége	21.300
• Eladott (közvetített szolgáltatások értéke)	519.956
Összesen:	655.152

Részletezését a 7. számú táblázat tartalmazza.

### 6.2. Személyi jellegű ráfordítások



• Bérköltés	273.427
• Személyi jellegű kifizetések	27.088
• Bérjárulékok	82.702
Összesen:	383.217

Részletezését 7. számú táblázat tartalmazza.

### 6.3. Értékcsökkenési leírás

2010. évben az értékcsökkenési leírás 20.796 E Ft

## 7. Egyéb, pénzügyi, rendkívüli bevételek és ráfordítások

A részvénytársaság egyéb, pénzügyi, rendkívüli bevételeit és ráfordításait az alábbiakban részletezzük:

### Bevételek:

**Egyéb bevételek** összege: 49.310 E Ft.

A bevételek összetétele a következő:

	E Ft
• előző évi céltartalék megszüntetése	46.542
• tárgyi eszközök értékesítése	101
• késedelmi kamatok, káreseményekkel kapcs. bevételek	593
• behajthatatlan követelésre befolyt összeg	2.074

**Pénzügyi műveletek bevételeinek** tétele 4.732 E Ft, mely pénzintézettől kapott bankkamat.

### Ráfordítások:

**Egyéb ráfordítások** összege 49.956 E Ft, összetétele a következő:

	E Ft
• iparűzési adó	9.931
• innovációs járulék	1.490
• építmény és telekadó	26.913
• káreseménnyel kapcsolatos ráfordítások	3.228
• követelések értékvesztése	5.714
• tárgyi eszköz értékesítés	89
• beruházás terven felüli értékcsökkenés	2.452

- behajthatatlan követelés leírás, engedmény

139

A ráfordítások tartalmazzák a Bp. X., Tarkarét u. 8-10. sz. alatti ingatlan építményadó és telekadó előző évek kötelezettségét.

**Pénzügyi ráfordítás** 2010. évben nem volt.

## 8. Környezetvédelmi költségek

Környezetvédelmi költségként társaságunknál központi fűtéssel kapcsolatban a saját tulajdonú ingatlannál (Bp. X., Tarkarét u. 6-10.) levegőterhelési díjként 42 E Ft került elszámolásra.

## 9. A társaság tevékenységével kapcsolatos számszerű kimutatásokat az alábbi táblázatok tartalmazzák:

- 1.sz. táblázat: Eszközök és források összetételének változásai.
- 2.sz. táblázat: Immateriális javak, tárgyi eszközök értékének alakulása.
- 3.sz. táblázat: Beruházás állományának alakulása.
- 4.sz. táblázat: Saját tőke alakulása.
- 5.sz. táblázat: Bevételek alakulása.
- 6.sz. táblázat: Költségek alakulása.
- 7.sz. táblázat: Cash flow alakulása
- 8.sz. táblázat: Létszám alakulása.
- 9.sz. táblázat: Társasági adóalap módosító tételek.
- 10.sz. táblázat: Vagyoni, pénzügyi jövedelmezőségi mutatók.

## 10.A társaság gazdasági helyzete

A társaság 2010. évben eredményes évet zárt, adózás előtti eredménye és az adózott eredmény 9.604 E Ft.

Társaságunk 2010. évi bevétele 1.117.840 E Ft, az előző évi bevételnek 83,5 %-a.

Az árbevétel 1.063.798 E Ft, az előző év árbevételének 84,5 %-a.

Az egyéb bevételek értéke 49.310 E Ft, előző évi bevételének 69,3 %-a

A pénzügyi műveletek bevétele 4.732 E Ft, az előző évi bevételnek 54,9 %-a.

Társaságunk 2010. évi költségeinek és ráfordításainak összege 1.108.236 E Ft, az előző évnek 83,4 %-a.

A költségek összege 1.058.280 E Ft, az előző évi költségeknek 85,9 %-a.

A egyéb ráfordítások összege 49.956 E Ft, az előző évnél 51,6 %-a.

A társaság tényleges üzemi eredménye 4.872 E Ft, az előző évi értéknek (2.282 E Ft) 213,5 %-a.

Az éves beszámoló alapján megállapítható, hogy a FIMŰV Zrt. 2010. évben összességében eredményesen működött, gazdálkodása folyamatosan stabil, kiegyensúlyozott volt.

## **11.Mérlegen kívüli tétel**

A társaság jogi teljességi nyilatkozata alapján az alábbiak kerülnek rögzítésre:

A társaság üzemeltetési feladatokat látott el 2007. évben a BFVK Zrt. megbízási szerződése alapján Bp. III., Bécsi út 343. sz. ingatlanon. Az ingatlan – Multifood Kft. által bérelt – területén 2007. június 20-án tűz keletkezett.

A káresemény alapján jelenleg peres eljárás első fokon zajlik. A peres eljárásnak – a 2010. évi beszámoló elkészítésekor – a FIMŰV Zrt. nem alanya.

A BFVK Zrt. esetleges peres vesztesége esetén jelentős az esélye annak, hogy a marasztalás nyomán a társaság a FIMŰV Zrt-vel szemben kívánja érvényesíteni az elmarasztaló ítélet alapján a felmerült kárigényét.

Budapest, 2011. február 10.

Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal  
vezérigazgató