

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Eszközök és források összetételének változásai

E Ft

Megnevezés	2008.XII.31.	2009.XII.31.	Változás	Változás %
<u>Eszközök</u>				
A. Befektetett eszközök	684 605	673 899	-10 706	98,4
I. Immateriális javak	14 238	10 583	-3 655	74,3
II. Tárgyi eszközök	669 220	661 480	-7 740	98,8
III. Befektetett pü. eszközök	1 147	1 836	689	160,1
B. Forgóeszközök	299 883	263 453	-36 430	87,9
I. Készletek	32 055	3 223	-28 832	10,1
II. Követelések	107 952	65 381	-42 571	60,6
III. Értékpapírok				
IV. Pénzeszközök	159 876	194 849	34 973	121,9
C. Aktív időbeli elhatárolás	140 447	139 600	-847	99,4
Eszközök összesen	1 124 935	1 076 952	-47 983	95,7
<u>Források</u>				
D. Saját tőke	810 351	818 773		101,0
I. Jegyzett tőke	471 280	471 280		100,0
III. Tőketartalék	163 126	163 126		100,0
IV. Eredménytartalék	152 722	166 075	13 353	108,7
V. Lekötött tartalék	13 165	9 871	-3 294	
VII. Mérleg szerinti eredmény	10 058	8 421	-1 637	83,7
E. Céltartalékok	65 226	46 542	-18 684	71,4
F. Kötelezettségek	172 263	138 674	-33 589	80,5
II. Hosszúlejáratú köt.				
III. Rövidlejáratú köt.	172 263	138 674	-33 589	80,5
G. Passzív időbeli elhatárolás	77 095	72 963	-4 132	94,6
Források összesen	1 124 935	1 076 952	-47 983	95,7

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Immateriális javak, tárgyi eszközök értékének alakulása
2009. 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	17 880	748 834	6 971	14 595	12 952	801 232
Beszerezés	117			1 085	1 202	
Felújítás		10 015			10 465	
Csökkenés	161	1 640		1 669	11 217	
Bruttó záró állomány	17 836	757 209	6 971	14 011	13 402	809 429
Nyitó értékcsökkenés	3 642	106 436	4 537	3 159		117 774
Tárgyévi értékcsökkenés	3 771	14 439	1 017	3 835		23 062
Csökkenés	160	1 641		1 669		3 470
Záró nettó érték	10 583	637 975	1 417	8 686	13 402	672 063

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Beruházás állományának alakulása
2009. év**

E Ft

Megnevezés	Épület, telek	Egyéb építmény	Gépek berend., egyéb ber.	Járművek	Összesen
1. Nyitó állomány	2 452		10 500		12 952
2. Állomány növekedés					
21. Beszerzés	10 465		1 202		11 667
22. Apport					
23. Bővítés					
24. Felújítás					
25. Átsorolás					
26. Összesen	10 465		1 202		11 667
3. Állomány csökkenés					
31. Értékesítés					
32. Használatbavétel (aktíválás)	10 015		1 202		11 217
33. Apport					
34. Térítés nélk.átadás					
35. Átsorolás					
36. Egyéb csökkenés					
37. Összesen	10 015		1 202		11 217
4. Tárgyévi terven felüli leírás					
41. Leltárhiany					
42. Selejtezés					
43. Leértékelés					
44. Összesen					
5. Záró állomány	2 902		10 500		13 402

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Lakásépítési kölcsönök alakulása
2009. év**

	E Ft
Nyitó 2009. január 1.	1 147
Növekedések - új kölcsön	1 000
Csökkenések - törlesztés	311
Záró 2009. december 31.	1 836

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Saját tőke alakulása
2009. év**

E Ft

Megnevezés	2008. XII.31.	2009. XII.31.	Változás	
				%
Jegyzett tőke	471 280	471 280		100,0
Tőketartalék	163 126	163 126		100,0
Eredménytartalék	152 722	166 075	13 353	108,7
Lekötött tartalék	13 165	9 871	-3 294	75,0
Mérleg szerinti eredmény	10 058	8 421	-1 637	83,7
Saját tőke összesen	810 351	818 773	8 422	101,0

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Bevételek alakulása

Tevékenység	2008. évi tény	2009. évi tény	Index előző évhez
	E Ft	E Ft	%
Ingatlankezelés (IKI) árbevétele	1 037 784	903 311	25,4
saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetése	147 953	37 584	25,4
lakások, szobabérlők háza, nyugdíjas házak üzemeltetése	356 070	394 136	110,7
megbízási szerződés alapján ingatlanok üzemeltetés(Idegen)	265 339	132 840	50,1
megbízási szerződés alapján ingatlanok üzemeltetése (Főváros)	141 056	189 951	134,7
vagyongazdálkodási keretszerződés alapján ingatlanok üzemeltetése	100 449	133 584	133,0
vagyongazdálkodási keretszerződés alapján ingatlanok eseti üzemeltetése		7 618	
egyéb ingatlankezelési tevékenység	26 917	7 598	28,2
Ingatlanhszносitá lebonyolítás (IHCS) árbevétele	38 835	175 052	450,8
Építőipari vállalkozás (VMTI) árbevétele	91 095	181 196	198,9
generálkivitelezés	34 027	109 865	322,9
bonyolítás	54 512	55 841	102,4
tervezés	2 556	15 490	606,0
Anyageladás árbevétele	43		
Értékesítés nettó árbevétele	1 167 757	1 259 559	107,9
Egyéb, pénzügyi, rendkívüli bevételek összesen	70 363	79 761	113,4
Egyéb bevételek	63 448	71 149	112,1
Pénzügyi műveletek bevételei	6 915	8 612	124,5
Rendkívüli bevételek			
Bevételek összesen	1 238 120	1 339 320	108,2

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Költségek alakulása

Megnevezés	2008. év E Ft	2009. év E Ft	Változás %
Vásárolt anyagok költségei	12 519	13 460	107,5
Egy éven belüli elhasz. anyagi eszk. költségei	533	705	132,3
Üzemanyag költségek	2 006	1 747	87,1
Nyomtatványok, irodaszer felhasználás	2 994	3 475	116,1
Anyagköltség összesen (1)	18 052	19 387	107,4
Szállítás- rakodás költségei	1 615	2 439	151,0
Bérleti díjak	940	1 006	107,0
Karbantartási költségek	5 803	5 847	100,8
Hírdetés-,reklám-, propaganda költségek	2 307	3 480	150,8
Filmlabor-,fénymás-, sokszorosítás költségek	500	201	40,2
Oktatás és továbbképz. költségei	562	852	151,6
Posta költség	1 073	888	82,8
Bankköltség	4 009	4 294	107,1
Telefon, telefax, TV díjak	7 310	7 419	101,5
Előfizetési díjak, szakkönyvek	1 340	1 481	110,5
Könyvvizsgálat, jogi képviselet, szakértői díjak	12 724	16 256	127,8
ISO rendszer költségei	620	700	112,9
Tagsági díjak	807	849	105,2
Üzemorvosi szolgáltatás	564	467	82,8
Szoftver, hardver karbantartás	3 427	3 224	94,1
Társasház közösköltség	2 925	182	6,2
Egyéb igénybevett szolg. költségei	1 227	1 544	125,8
Igénybevett anyagjellegű szolgáltatások értéke (2)	47 753	51 129	107,1

Megnevezés	2008. év E Ft	2009. év E Ft	Változás %
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	457	589	128,9
Pályázati díjak	157	34	21,7
Perköltségek	1 270	743	58,5
Biztosítási díjak	4 815	3 713	77,1
Költségként elszám.adók, járulékok	413	7 192	1 741,4
Különféle egyéb költségek	72	110	152,8
Egyéb szolgáltatások költségei (3)	7 184	12 381	172,3
Eladott áruk beszerzési értéke (4)			
Alvállalkozói, közvetített szolgáltatások telj. ért. (5)	661 782	736 894	111,3
Anyagjellegű ráfordítások összesen (1-5)	734 771	819 791	111,6
Bérlőköltség (6)	246 020	273 921	111,3
Étkezési térítés	6 696	7 218	107,8
Munkabajárás költségei	1 185	1 602	135,2
Utazási, kiküldetés, napidíj költségek	4 195	3 847	91,7
Helyi utazás költségei, bérletterítés	2 644	2 848	107,7
Betegszabadság, munkáltatót terhelő táppénz	1 492	2 311	154,9
Egyéb természetbeni juttatás	4 310	4 241	98,4
Végkielégítés, koreng. nyugdíj	305	54	17,7
Személyi jellegű kifiz. SZJA	2 195	1 592	72,5
Reprezentációs költségek	628	528	84,1
Különféle rendezvény költségei	305	320	104,9
Személyi jellegű egyéb kifizetések (7)	23 955	24 561	102,5
Nyugdíj-biztosítási és egészségbiztosítási járulék	73 474	78 369	106,7
Egészségügyi hozzájárulás	2 313	2 327	100,6
Munkaadói járulék	7 117	6 153	86,5
Szakképzési hozzájárulás	3 690	4 109	111,4
Rehabilitációs hozzájárulás	822	888	108,0
Bérlőköltségek összesen (8)	87 416	91 846	105,1
Személyi jellegű ráfordítások összesen (6-8)	357 391	390 328	109,2
Értécsökkenési leírás (9)	23 350	21 668	92,8
Saját termelésű készletek áll.vált., eszköz.aktív.ért. (10)	301	-146	
Költségek összesen (1-10)	1 115 813	1 231 641	110,4
Egyéb ráfordítások (11)	108 183	96 785	89,5
Pénzügyi műveletek ráfordításai (12)	203	114	56,2
Rendkívüli ráfordítások (13)	50		
Egyéb,pénzügyi,rendkívüli ráfordítások összesen (11-13)	108 436	96 899	89,4
Költségek és ráfordítások összesen (1-13)	1 224 249	1 328 540	108,5

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Cash flow-kimutatás alakulása

E Ft

Megnevezés	2009. év
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	45 679
1. Adózás előtti eredmény ±	10 780
2. Elszámolt amortizáció +	21 668
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	6 637
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	-18 684
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-25
6. Szállítói kötelezettség változása ±	-7 277
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-21 776
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-4 132
9. Vevőkövetelés változása ±	49 702
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	10 298
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	847
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	2 359
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-10 706
14. Befektetett eszközök beszerzése -	10 706
15. Befektetett eszközök eladása +	
16. Kapott osztalék, részesedés +	
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	
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 ±	
IV. Pénzeszközök változása (±I± II± III. sorok) ±	34 973

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Létszám adatok

Megnevezés	Mennyiségi egység	2008. év	2009. év	Változás %
Átlagos statisztikai létszám				
fizikai	fő	45	43	95,6
nem fizikai	fő	48	57	118,8
FIMŰV állományba tartozó összesen	fő	93	100	107,5
Állományba nem tartozó	fő	17	17	100,0
Összes foglalkoztatott létszám	fő	110	117	106,4

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Társasági adóalapot módosító tételek

E Ft

Megnevezés	2008. év	2009. év
1. Adózás előtti eredmény	13 871	10 780
2. Adóalapot csökkentő tételek		
- Előző év negatív adóalapból adóévben leírt összeg	11 700	
- Előző évben képzett céltartalék felhasználása	46 080	65 226
- Adótörvény szerinti figyelembe vett értékcsökkenési leírás, értékesített tárgyi eszköz nettó értéke	36 911	23 578
- Behajthatatlan követelések		
- Követelések értékvesztésének visszairása		
- Előző években elszámolt értékvesztésre behajthatatlan köv. bevétele	140	3 249
- Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás		
- Adóévi iparüzési adó	9 758	10 066
Összesen	104 589	102 119
3. Adóalapot növelő tételek		
- Várható és jövőbeni kötelezettségekre képzett céltartalék	65 226	46 542
- Számviteli törvény alapján elszámolt és terven felüli értékcsökkenési leírás össz., értékesített tárgyi e. nettó értéke	36 429	23 062
- Adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege, előző évben csökkentő tételként számításba vett összeg	9 378	9 886
- Nem vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos költség összege	50	677
Összesen	111 083	80 167
4. Módosított eredmény (társasági adóalap)	20 365	-11 172
5. Társasági adó kötelezettség	3 258	
6. Jövedelem (nyereség) minimum adóalap		12049
7. Társasági adó kötelezettség		1 928
8. Különadó kötelezettség	555	431
9. Mérleg szerinti eredmény (1-7,8.sor)	10 058	8 421

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi mutató

A mutató megnevezése	Számítása	2008. év %	2009. év %
1. Tárgyi eszközök aránya	Befektetett eszközök értéke/ Eszközök összesen	60,9	62,6
2. Forgóeszközök aránya	Forgóeszközök értéke/ Eszközök összesen	26,7	24,5
3. Tőke ellátottság	Saját tőke/ Összes forrás	72,0	76,0
4. Saját tőke növekedés	Saját tőke/ Jegyzett tőke	171,9	173,7
5. Idegen források aránya a saját tőkéhez	Kötelezettségek/ Saját tőke	21,3	16,9
6. Likviditás	Forgóeszközök/ Kötelezettségek	174,1	190,0
7. Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke/ Befektetett eszközök	118,4	121,5
8. Árbevétel arányos eredmény	Adózás előtti eredmény/ Nettó árbevétel	1,2	0,9
9. Eszközarányos eredmény	Adózás előtti eredmény/ Eszközök összesen	1,2	1,0
10. Vagyonarányos eredmény	Adózás előtti eredmény/ Saját tőke	1,7	1,3