

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 2008. évi beszámolójához a számviteli törvény alapján

A 2008. éves beszámolót a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján állítottuk össze.
A beszámoló a 2009. február 28-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

Honlap: 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:

dr. Gáspárdy Gergely 1137 Budapest, Pozsonyi út. 49.

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 három fő csoportba soroljuk:

- A Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal ügyosztályaival kötött szerződések alapján lakó- és irodaházak üzemeltetési, forgalomképes ingatlanok rövid távú hasznosítását, 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

2.11 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 a 2008-as 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 csoportja 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 2/2008. sz. Vezérigazgatói Utasításban foglaltak alapján végezte el.

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.

A lakásépítési kölcsönök változását a 4. számú táblázat tartalmazza.

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 2/2008.sz. Vezérigazgatói Utasításban foglalt előírásoknak megfelelően leltároztunk.

2008. december 31-én készleteink között szerepel tárgyi eszközökből átsorolt hasznosítási tevékenységünk megszűnése miatt idegen tulajdonon végzett beruházás 25.684 E Ft értékkel. (Bp. IX., Üllői út 45-47. sz.)

Befejezetlen szolgáltatás az Építőipari vállalkozási csoport tevékenységénél jelentkezik, melynek kiszámlázására 2009. I. félévben sor kerül.

2.15 Követelések

A követelések nagyságrendje 2008. december 31-én 107.952 E Ft volt, mely a szolgáltatásokból származó és az egyéb követelésekből tevődnek össze.

- a.) A szolgáltatásokból származó követelések (104.542 E Ft), a vevő által elismert mértékű könyvszerinti érték (115.534 E Ft) és a követelések minősítéséből eredő értékvesztés (10.812 E Ft) figyelembe vételével kerültek meghatározásra.

Mérleg 35. sorában levő jelentősebb (1 M Ft feletti) követeléseink:

	E Ft
• Bp. Föv. Főpolgárm. Hiv. Környezetvédelmi üo.	3.532
• Bp. Föv. Főpolgárm. Hiv. Vállalkozási ügyosztály	29.854
• Bp. Föv. Főpolgárm. Hiv. Lakás ügyosztály	40.073
• Heim Pál Gyermekkorház	5.000

A mérleg sor tartalmazza a követelések minősítése alapján elszámolt 10.812 E Ft értékvesztést, mely a tartós és jelentős követelések alapján készült. Az értékvesztésből 1.434 E Ft előző években, 9.378 E Ft 2008. évben került elszámolásra.

Jelentősebb tételek:

	E Ft
• Hollóházi Porcelán Zrt.	2.275
• Brenda és Borisz Kft.	929
• Wéber és Balogh Kft.	987
• Gesztus Műhely Egyesület	1.922
• Ecllosion Kft.	2.539

- b.) Egyéb követeléseinknél munkabérelőlegek, szolgáltatásokra adott előlegek szerepelnek, összesen 3.410 E Ft.

2.16 Pénzeszközök

- a.) Fordulónapi pénztárzás alapján, névértékben.
b.) Fordulónapi forgalmat tartalmazó bankkivonat zárási értéke.

2.17 Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások év végi összegének részletezése:

	E Ft
2008. 12. hó árbevételek, bankkamat	138.849
2009. évi folyóirat előfizetések, biztosítás	1.598
Összesen:	140.447

2.2. Források értékelése

2.21 Saját tőke értékelése

A saját tőke 2008. december 31-én 810.351 E Ft.

Összetétele:

- Jegyzett tőke értéke 471.280 E Ft.
- Tőketartalék összege 163.126 E Ft.
- Eredménytartalék 152.722 E Ft, mely az előző évek adózott eredményeit tartalmazza.
- Lekötött tartalék 13.165 E Ft átszervezés aktivált értékéből még le nem írt tételt tartalmazza.
- 2008. évi mérleg szerinti eredmény 10.058 E Ft.

2.22 Céltartalék

2008. XII. 31-én céltartalék képzés 65.226 E Ft, mely tételnél Bp. IX., Üllői út 45. szám alatti székhelyről költözés költségeivel és eszköz értékvesztéssel számolunk.

2.23 Kötelezettségek

Elismert mértékben könyvszerinti értékben kerültek a mérlegbe, értéke 172.263 E Ft.

Rövid lejáratú kötelezettségek nagyságrendje 172.263 E Ft, mely 36.895 E Ft szállítói és 127.753 E Ft egyéb kötelezettséget, és vevőtől kapott 7.615 E Ft előleget tartalmaz.

Az egyéb tartozások összetétele a következő:

<u>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</u>	
<u>2008. december 31.</u>	
	E Ft
1. Költségvetési kapcsolatok kötelezettsége (adók, tb.)	24.464
2. Egyéb (lakbér, óvadékok, bérleti díjak)	103.102
3. Munkabér XII. hó	187
Összesen:	127.753

2.24 Passzív időbeli elhatárolás

A költségek időbeli elhatárolásának 2008. december 31-ei részletezése:

	E Ft
2008. évet terhelő közvetített szolgáltatások, egyéb költségek	61.154
2008. évet terhelő prémiumok, jutalmak járulékokkal	15.941
Összesen:	77.095

3. A társaság igazgatóságának, felügyelőbizottságának és vezetésének 2008. évi díjazása, és a részükre nyújtott anyagi előnyök

3.1. A társaság igazgatóságának, felügyelőbizottságának és vezetésének 2008. évi díjazása

3.11 Választott tisztségviselők díjazása

	E Ft
Igazgatóság	7.764
Felügyelőbizottság	9.080
Összesen:	16.844

3.12 Vezetés díjazása

	E Ft
2008. évi kifizetett bérköltség	34.830

A fenti tételek az zrt. vezérigazgatójának, műszaki és vállalkozási igazgatójának, főkönyvelőjének jövedelmét tartalmazzák.

3.2. Nyújtott anyagi előnyök

2008. évben a részvénytársaság az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjainak anyagi előnyt nem nyújtott.

4. Társaság átlagos állományi létszáma és bérezése

4.1. Átlagos állományi létszám

A 2008. évben a társaság állományába tartozó munkavállalók átlagos állományi létszáma 93 fő volt.

Az összes foglalkoztatott átlagos állományi létszáma 110 fő volt.

4.2. Béreköltség

A társaság alkalmazottainak 2008. évi béreköltsége 246.020 E Ft.

Személyi jellegű ráfordítás 2008. évben 357.391 E Ft, melyek tartalmazzák a munkabért, személyi jellegű kifizetéseket, valamint a járulékokat. Részletezését a 7. számú táblázat tartalmazza.

5. Költségek, ráfordítások

5.1. Anyagjellegű ráfordítások

	E Ft
• Anyagköltség	18.052
• Igénybevett szolgáltatások értéke	47.753
• Egyéb szolgáltatások költsége	7.184
• Eladott (közvetített szolgáltatások értéke)	661.782
Összesen:	734.771

Részletezését a 7. számú táblázat tartalmazza.

5.2. Személyi jellegű ráfordítások

• Béreköltség	246.020
• Személyi jellegű kifizetések	23.955
• Bérjárulékok	87.416
Összesen:	357.391

Részletezését 7. számú táblázat tartalmazza.

5.3. Értékcsökkenési leírás

2008. évben az értékcsökkenési leírás 23.350 E Ft

6. Egyéb, pénzügyi, rendkívüli bevételek és ráfordítások

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

Bevételek:

Egyéb bevételek összege: 63.448 E Ft.

A bevételek összetétele a következő:

	E Ft
• előző évi céltartalék megszüntetése	46.080
• tárgyi eszközök értékesítése	15.433
• késedelmi kamatok, káreseményekkel kapcs. bevételek	1.795
• behajthatatlan követelésre befolyt összeg	140

Pénzügyi műveletek bevételeinek tétele 6.915 E Ft, mely pénzügyintézetől kapott bankkamat.

Ráfordítások:

Egyéb ráfordítások összege 108.183 E Ft, összetétele a következő:

	E Ft
• iparűzési adó	9.758
• építményadó	6.344
• káreseménnyel kapcsolatos ráfordítások	2.934
• innovációs járulék	1.464
• követelések értékvesztése	9.378
• tárgyi eszköz értékesítés nettó értéke	13.079
• céltartalékképzés	65.226

2007. évi képzett céltartalék jövőbeni költségekre 65.226 E Ft, mely tételnél a Bp. IX., Üllői út 45. sz. alatti székhelyről történő költözés költségeivel, és eszköz értékvesztéssel számolunk.

Pénzügyi ráfordítások összege 203 E Ft

7. Környezetvédelmi költségek

Környezetvédelmi költségként társaságunknál központi fűtéssel kapcsolatban saját tulajdonú ingatlannál (Bp. X., Tarkarét u. 6-10.) levegőterhelési díjként 260 E Ft került elszámolásra.

8. 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: Lakásépítési kölcsönök alakulása.
- 5.sz. táblázat: Saját tőke alakulása.
- 6.sz. táblázat: Bevételek alakulása.
- 7.sz. táblázat: Költségek alakulása.
- 8.sz. táblázat: Cash flow alakulása
- 9.sz. táblázat: Létszám alakulása.
- 10.sz. táblázat: Társasági adóalap módosító tételek.
- 11.sz. táblázat: Vagyoni, pénzügyi jövedelmezőségi mutatók.

9. A társaság gazdasági helyzete

A társaság 2008. évben eredményes évet zárt, adózás előtti eredménye 13.871 E Ft, adózott eredmény 10.058 E Ft.

Az eredmény tartalmazza a Balatonalmádi üdülő értékesítésének 1.847 E Ft eredményét.

Társaságunk 2008. évi bevétele 1.238.120 E Ft, az előző évi bevételnek 113,1 %-a

Az árbevétel 1.167.757 E Ft, az előző év árbevételének 113,9 %-a.

Az egyéb bevételek értéke 63.448 E Ft, előző évi bevételének 107,0 %-a

A pénzügyi műveletek bevétele 6.915 E Ft, az előző évi bevételnek 67,8 %-a.

Társaságunk 2008. évi költségeinek és ráfordításainak összege 1.224.249 E Ft, az előző évnek 112,7 %-a.

A költségek tétele 1.115.813 E Ft, az előző évi költségeknek 109,3 %-a.

A ráfordítások tétele 108.436 E Ft, az előző évnek 166,1 %-a.

Az egyéb ráfordítások tartalmazzák a 2009. évben várható költözésre képzett céltartalék tételét.

Az éves beszámoló alapján megállapítható, hogy a FIMŰV Zrt. működése 2008. évben folyamatosan biztosított volt.

Budapest, 2009. március 6.

dr. Gáspárdy Gergely
vezérigazgató

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Eszközök és források összetételének változásai

E Ft

Megnevezés	2007.XII.31.	2008.XII.31.	Változás	Változás %
<u>Eszközök</u>				
A. Befektetett eszközök	700 017	684 605	-15 412	97,8
I. Immateriális javak	16 744	14 238	-2 506	85,0
II. Tárgyi eszközök	681 694	669 220	-12 474	98,2
III. Befektetett pü. eszközök	1 579	1 147	-432	72,6
B. Forgóeszközök	302 660	299 883	-2 777	99,1
I. Készletek	30 311	32 055	1 744	105,8
II. Követelések	144 570	107 952	-36 618	74,7
III. Értékpapírok				
IV. Pénzeszközök	127 779	159 876	32 097	125,1
C. Aktív időbeli elhatárolás	56 537	140 447	83 910	248,4
Eszközök összesen	1 059 214	1 124 935	65 721	106,2
<u>Források</u>				
D. Saját tőke	800 293	810 351		101,3
I. Jegyzett tőke	471 280	471 280		100,0
III. Tőketartalék	163 126	163 126		100,0
IV. Eredménytartalék	140 950	152 722	11 772	108,4
V. Lekötött tartalék	16 467	13 165	-3 302	
VII. Mérleg szerinti eredmény	8 470	10 058	1 588	118,7
E. Céltartalékok	46 080	65 226	19 146	141,5
F. Kötelezettségek	118 064	172 263	54 199	145,9
II. Hosszúlejáratú köt.				
III. Rövidlejáratú köt.	118 064	172 263	54 199	145,9
G. Passzív időbeli elhatárolás	94 777	77 095	-17 682	81,3
Források összesen	1 059 214	1 124 935	65 721	106,2

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Immateriális javak, tárgyi eszközök értékének alakulása
2008. 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	17 305	761 654	10 166	14 548	2 651	806 324
Beszerezés	1 117		35	8 696	20 604	30 452
Felújítás		1 301			1 044	2 345
Csökkenés	542	14 121	3 230	8 649	11 347	37 889
Bruttó záró állomány	17 880	748 834	6 971	14 595	12 952	801 232
Nyitó értékcsökkenés	561	95 378	6 000	5 947		107 886
Tárgyévi értékcsökkenés	3 623	13 024	1 767	4 936		23 350
Csökkenés	542	1 966	3 230	7 724		13 462
Záró nettó érték	14 238	642 398	2 434	11 436	12 952	683 458

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Beruházás állományának alakulása
2008. év**

E Ft

Megnevezés	Épület, telek	Egyéb építmény	Gépek berend., egyéb ber.	Járművek	Összesen
1. Nyitó állomány	2 452		199		2 651
2. Állomány növekedés					
21. Beszerzés		1 044	14 995	5 609	21 648
22. Apport					
23. Bővítés					
24. Felújítás					
25. Átsorolás					
26. Összesen		1 044	14 995	5 609	21 648
3. Állomány csökkenés					
31. Értékesítés					
32. Használatbavétel (aktíválás)		1 044	4 694	5 609	11 347
33. Apport					
34. Térítés nélk.átadás					
35. Átsorolás					
36. Egyéb csökkenés					
37. Összesen		1 044	4 694	5 609	11 347
4. Tárgyévi terven felüli leírás					
41. Leltárhiany					
42. Selejtezés					
43. Leértékelés					
44. Összesen					
5. Záró állomány	2 452		10 500		12 952

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG****Lakásépítési kölcsönök alakulása
2008. év**

	E Ft
Nyitó 2008. január 1.	1 579
Növekedések - új kölcsön	
Csökkenések - törlesztés	432
Záró 2008. december 31.	1 147

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Saját tőke alakulása
2008. év**

E Ft

Megnevezés	2007. XII.31.	2008. XII.31.	Változás	
				%
Jegyzett tőke	471 280	471 280		100,0
Tőketartalék	163 126	163 126		100,0
Eredménytartalék	140 950	152 722	11 772	108,4
Lekötött tartalék	16 467	13 165	-3 302	
Mérleg szerinti eredmény	8 470	10 058	1 588	118,7
Saját tőke összesen	800 293	810 351	10 058	101,3

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Bevételek alakulása

Tevékenység	2007. évi tény E Ft	2008. évi tény E Ft	Változás %
Ingalanhasznosítás és kezelés (IKI) árbevétele	939 592	1 037 784	110,5
saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása	125 048	147 953	118,3
lakások, szobabérlők háza üzemeltetése	265 185	356 070	134,3
megbízási szerződés alapján végzett üzemeltetés	450 672	367 290	81,5
megbízási szerződés alapján végzett őrzés	95 401	139 554	146,3
egyéb ingatlan- és vagyonkezelési tevékenység	3 286	26 917	819,1
Ingalanhsznosítá lebonyolítás (IHCS) árbevétele		38 835	
Építőipari vállalkozás (VMTI) árbevétele	85 973	91 095	106,0
generálkivitelezés	26 166	34 027	130,0
bonyolítás	40 785	54 512	133,7
tervezés	19 022	2 556	13,4
Anyageladás árbevétele	101	43	42,6
Értékesítés nettó árbevétele	1 025 666	1 167 757	113,9
Egyéb bevételek	59 284	63 448	107,0
Pénzügyi műveletek bevételei	10 198	6 915	67,8
Rendkívüli bevételek			
Egyéb, pénzügyi, rendkívüli bevételek összesen	69 482	70 363	101,3
Bevételek összesen	1 095 148	1 238 120	113,1

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Költségek alakulása

Megnevezés	2007. év E Ft	2008. év E Ft	Változás %
Vásárolt anyagok költségei	12 771	12 519	98,0
Egy éven belüli elhasz. anyagi eszk. költségei	1 178	533	45,2
Üzemanyag költségek	2 103	2 006	95,4
Nyomtatványok, irodaszer felhasználás	2 235	2 994	134,0
Anyagköltség összesen (1)	18 287	18 052	98,7
Szállítás- rakodás költségei	624	1 615	258,8
Bérleti díjak	459	940	204,8
Karbantartási költségek	8 781	5 803	66,1
Hírdetés-,reklám-, propaganda költségek	1 752	2 307	131,7
Filmlabor-,fénymás-, sokszorosítás költségek	980	500	51,0
Oktatás és továbbképz. költségei	1 230	562	45,7
Posta költség	1 268	1 073	84,6
Bankköltség	2 628	4 009	152,5
Telefon, telefax, TV díjak	5 883	7 310	124,3
Előfizetési díjak, szakkönyvek	1 499	1 340	89,4
Könyvvizsgálat, jogi képviselet, szakértői díjak	12 641	12 724	100,7
ISO rendszer költségei	400	620	155,0
Tagsági díjak	732	807	110,2
Üzemorvosi szolgáltatás	469	564	120,3
Szoftver, hardver karbantartás	4 587	3 427	74,7
Társasház közösköltség	3 723	2 925	78,6
Egyéb igénybevett szolg. költségei	1 065	1 227	115,2
Igénybevett anyagjellegű szolgáltatások értéke (2)	48 721	47 753	98,0

Megnevezés	2007. év E Ft	2008. év E Ft	Változás %
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	419	457	109,1
Pályázati díjak	201	157	78,1
Perköltiségek	760	1 270	167,1
Biztosítási díjak	3 067	4 815	157,0
Költségként elszám.adók, járulékok	243	413	170,0
Különféle egyéb költségek	190	72	37,9
Egyéb szolgáltatások költségei (3)	4 880	7 184	147,2
Eladott áruk beszerzési értéke (4)			
Alvállalkozói, közvetített szolgáltatások telj. ért. (5)	619 405	661 782	106,8
Anyagjellegű ráfordítások összesen (1-5)	691 293	734 771	106,3
Bérköltség (6)	220 567	246 020	111,5
Étkezési térítés	5 254	6 696	127,4
Munkabajárás költségei	1 296	1 185	91,4
Utazási, kiküldetés, napidíj költségek	3 309	4 195	126,8
Helyi utazás költségei, bérletterítés	2 132	2 644	124,0
Betegszabadság, munkáltatót terhelő táppénz	1 209	1 492	123,4
Egyéb természetbeni juttatás	2 808	4 310	153,5
Végkielégítés, koreng. nyugdíj	1 735	305	17,6
Személyi jellegű kifiz. SZJA	1 866	2 195	117,6
Reprezentációs költségek	709	628	88,6
Különféle rendezvény költségei	275	305	110,9
Személyi jellegű egyéb kifizetések (7)	20 593	23 955	116,3
Nyugdíj-biztosítási és egészségbiztosítási járulék	64 991	73 474	113,1
Egészségügyi hozzájárulás	2 201	2 313	105,1
Munkaadói járulék	5 701	7 117	124,8
Szakképzési hozzájárulás	3 141	3 690	117,5
Rehabilitációs hozzájárulás	608	822	135,2
Bérbiztosítások összesen (8)	76 642	87 416	114,1
Személyi jellegű ráfordítások összesen (6-8)	317 802	357 391	112,5

Megnevezés	2007. év E Ft	2008. év E Ft	Változás %
Értécsökkenési leírás (9)	16 545	23 350	141,1
Saját termelésű készletek áll.vált., eszköz.aktív.ért. (10)	-4 612	301	-6,5
Költségek összesen (1-10)	1 021 028	1 115 813	109,3
Egyéb ráfordítások (11)	65 136	108 183	166,1
Pénzügyi műveletek ráfordításai (12)	161	203	126,1
Rendkívüli ráfordítások (13)		50	
Egyéb,pénzügyi,rendkívüli ráfordítások összesen (11-13)	65 297	108 436	166,1
Költségek és ráfordítások összesen (1-13)	1 086 325	1 224 249	112,7

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Cash flow-kimutatás alakulása

E Ft

Megnevezés	2008. év
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	47 509
1. Adózás előtti eredmény ±	13 871
2. Elszámolt amortizáció +	23 350
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	9 238
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	19 146
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-2 354
6. Szállítói kötelezettség változása ±	-971
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	55 760
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-17 682
9. Vevőkövetelés változása ±	36 618
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-1 744
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-83 910
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	3 813
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-15 412
14. Befektetett eszközök beszerzése -	21 648
15. Befektetett eszközök eladása +	6 236
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) ±	32 097

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Létszám adatok

Megnevezés	Mennyiségi egység	2007. év	2008. év	Változás %
Átlagos statisztikai létszám				
fizikai	fő	48	45	93,8
nem fizikai	fő	40	48	120,0
FIMŰV állományba tartozó összesen	fő	88	93	105,7
Állományba nem tartozó	fő	15	17	113,3
Összes foglalkoztatott létszám	fő	103	110	106,8

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Társasági adóalapot módosító tételek

E Ft

Megnevezés	2007. év	2008. év
1. Adózás előtti eredmény	8 823	13 871
2. Adóalapot csökkentő tételek		
- Előző év negatív adóalapból adóévben leírt összeg	1 058	11 700
- Előző évben képzett céltartalék felhasználása	46 080	46 080
- Adótörvény szerinti figyelembe vett értékcsökkenési leírás, értékesített tárgyi eszköz nettó értéke	19 273	36 911
- Behajthatatlan követelések		
- Követelések értékvesztésének visszairása		
- Előző években elszámolt értékvesztésre behajthatatlan köv. bevétele		140
- Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás		
- Adóévi iparüzési adó	7 759	9 758
Összesen	74 170	104 589
3. Adóalapot növelő tételek		
- Várható és jövőbeni kötelezettségekre képzett céltartalék	46 080	65 226
- Számviteli törvény alapján elszámolt és terven felüli értékcsökkenési leírás össz., értékesített tárgyi e. nettó értéke	18 896	36 429
- Adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege, előző évben csökkentő tételként számításba vett összeg	114	9 378
- Nem vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos költség összege	257	50
Összesen	65 347	111 083
4. Módosított eredmény (társasági adóalap)		20 365
5. Társasági adó kötelezettség		3 258
6. Adókedvezmény		
7. Társasági adó kötelezettség		3 258
8. Különadó kötelezettség	353	555
9. Mérleg szerinti eredmény (1-8.sor)	8 470	10 058

**FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI
VÁLLALKOZÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi mutató

A mutató megnevezése	Számítása	2007. év %	2008. év %
1. Tárgyi eszközök aránya	Befektetett eszközök értéke/ Eszközök összesen	66,1	60,9
2. Forgóeszközök aránya	Forgóeszközök értéke/ Eszközök összesen	28,6	26,7
3. Tőke ellátottság	Saját tőke/ Összes forrás	75,6	72,0
4. Saját tőke növekedés	Saját tőke/ Jegyzett tőke	169,8	171,9
5. Idegen források aránya a saját tőkéhez	Kötelezettségek/ Saját tőke	14,7	21,3
6. Likviditás	Forgóeszközök/ Kötelezettségek	256,4	174,1
7. Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke/ Befektetett eszközök	114,3	118,4
8. Árbevétel arányos eredmény	Adózás előtti eredmény/ Nettó árbevétel	0,9	1,2
9. Eszközarányos eredmény	Adózás előtti eredmény/ Eszközök összesen	0,8	1,2
10. Vagyonarányos eredmény	Adózás előtti eredmény/ Saját tőke	1,1	1,7