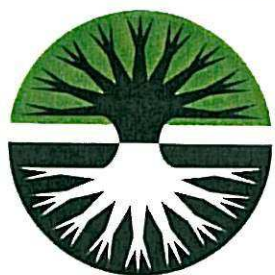


2011.

évi  
Üzleti Jelentés

BUDA  PEST



FŐKERT

FŐVÁROSI KERTÉSZETI  
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ

NONPROFIT

RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

alapítva: 1867

FŐKERT Nonprofit Zrt.

2012.04.24.

# TARTALOMJEGYZÉK

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
<b>I. A FŐKERT Nonprofit Zrt. tevékenysége .....</b>	<b>4</b>
1. Bevételek és költségek alakulása .....	4
2. Közhasznú zöldfelületi tevékenység .....	7
2.1 Közszolgáltatási szerződés keretében végzett tevékenység.....	7
2.2 Közszolgáltatási szerződés keretén kívül eső közhasznú feladatok.....	7
3. Egyéb nem közhasznú tevékenységek.....	8
3.1 Zöldterületi tervezések, egyéb kertészeti kivitelezések.....	8
3.2 Termesztési tevékenység.....	9
3.3 Komposzttelep tevékenysége.....	10
3.4 Ingatlan- és vagyonkezelés .....	10
3.5. Ügyviteli szolgáltatás.....	13
5. Minőségbiztosítás.....	13
6. Közbeszerzés .....	14
<b>II. A Társaság gazdálkodása.....</b>	<b>16</b>
1. Adózás előtti eredmény.....	16
2. Költségek alakulása.....	17
3. A társaság erőforrásainak alakulása .....	22
3.1. Beruházások .....	22
3.2. Humánerőforrások.....	24
<b>III. Pénzügyi műveletek.....</b>	<b>29</b>
1. Követelések és kötelezettségek alakulása, likviditás.....	29
2. Határidőn túli követelések.....	30

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Társaságunk, a FŐKERT Nonprofit Zrt. közszolgáltatási feladatait kiemelten közhasznú, nonprofit szervezetként a működési filozófiánkban meghatározott „élhetőbb, jobb életkörülményeket biztosító, zöldebb Budapestért” célkitűzést és a sokéves szakmai tapasztalatot szem előtt tartva látta el. A feladat 2011.-ben sem volt egyszerű, hiszen az év eleji, zöldfelületek további romlását megakadályozó program helyett a II. félévtől rövid idő alatt kellett kidolgozni, majd végrehajtani egy látványos, magasabb minőségi színvonalat eredményező Szakmai Programot.

A tervezéskor Társaságunknak nem csak a Közszolgáltatási feladatok változásával, annak erőforrás és egyéb ráfordítás oldalával kellett kalkulálnia, hanem az egyre szűkülő piaci lehetőségek már ismert negatív hatásait, a feladatokhoz közvetlenül nem kapcsolódó költségek növekedését is figyelembe kellett venni.

Az alábbiakban röviden bemutatjuk azon fővárosi határozatokat, melyek lényegében meghatározták a 2011. évi közszolgáltatási feladatellátást:

A 2011. évi Közszolgáltatási Szerződést a Fővárosi Közgyűlés 2011. április 27.-i ülésén, 976/2011.(04.27.) sz. határozatával 1.625.250 ezer forint előirányzott kompenzációval hagyta jóvá, mely összegből 974/2011.(04.27.) sz. határozata értelmében 38.007 ezer forintot a 2010. évi alulkompenzáció elszámolására fordít.

A Fővárosi Közgyűlés 2011. június 22.-i ülésén, 1738/2011.(06.22.) sz. határozatával 2011. évi Közszolgáltatási Szerződésünket 460 millió forinttal egészítette ki. A Szerződés új főösszege 2.085.250 ezer forint. A többlettámogatásokból 400 millió forintot állagmegóvó zöldfelületfenntartási feladatokra, 60 millió forintot játszószeretek balesetmentes és szabványnak megfelelő állapotának biztosítására lehetett fordítani.

Ugyancsak a 2011. 06. 22.-i Közgyűlés, a 1781/2011.(06.22.) sz. Határozatával, egy külön Megállapodás keretében 30 millió forintot biztosított az „Öko-játszótér építése a Margitszigeten” c. beruházás elvégzésére.

A beszámoló anyagában részletesen bemutatjuk és elemezzük tevékenységünket mind szakmai, mind gazdasági oldalról, rávilágítva a főbb összefüggésekre.

Megállapítjuk, hogy összességében egy küzdelmes és egyúttal sikeres évet tudhatunk magunk mögött, melynek számunkra legfontosabb értékmérői a megszépült parkrészek, megújult és új parki elemek, parkberendezési tárgyak, a virágágyak növekvő felületei, az érezhető minőségjavulás a közparkokban és ezen keresztül a budapesti parkhasználók elégedettségének növekedése.

# I. A FŐKERT Nonprofit Zrt. tevékenysége

## 1. Bevételek és költségek alakulása

A FŐKERT Nonprofit Zrt. 2011. éves bevételeit és költségeit közhasznú és nem közhasznú tevékenységi bontásban az 1. sz. táblázat mutatja.

1. sz. táblázat: Bevételek és költségek alakulása közhasznú és nem közhasznú tevékenységi bontásban  
(adatok ezer Ft-ban)

Tételek megnevezése	2010. év	2011. éves terv		Tény 2011. év	
	Társaság összesen	Társaság összesen	KH.	Nem KH.	Társaság összesen
<b>TEVÉKENYSÉGI BEVÉTELEK (kompenzáció, árbevétel)</b>					
Közhasznú, átvett állami feladatellátáshoz és működésre kapott kompenzáció	1 619 558	2 047 243	2 047 243	0	2 047 243
Számlázott árbevétel	414 158	343 944	110 666	183 159	293 825
<b>TEVÉKENYSÉGI BEVÉTEL ÖSSZESEN</b>	<b>2 033 716</b>	<b>2 391 187</b>	<b>2 157 909</b>	<b>183 159</b>	<b>2 341 068</b>
Befetlen term. készl. áll. vált. és aktivált saját telj.értéke	17 354	13 500	4 898	17 906	22 804
Egyéb, pénzügyi bevételek	142 328	149 484	110 193	114 067	224 260
Rendkívüli bevételek	2 602	10 000	10 385	0	10 385
<b>Bevételek összesen</b>	<b>2 196 000</b>	<b>2 564 171</b>	<b>2 283 385</b>	<b>315 132</b>	<b>2 598 517</b>
<b>RÁFORDÍTÁSOK</b>					
Költségek	2 034 209	2 397 778	2 180 141	214 114	2 394 255
Eladott áruk önköltsége	7 798	9 900	0	8 437	8 437
Közvetített szolg.	8 526	10 000	0	7 736	7 736
Egyéb, pénzügyi, rendkívüli ráfordítás	145 467	146 493	165 026	22 760	187 786
<b>Költségek, ráfordítások összesen</b>	<b>2 196 000</b>	<b>2 564 171</b>	<b>2 345 167</b>	<b>253 047</b>	<b>2 598 214</b>
Adózás előtti eredmény	0	0	-61 782	62 085	303

Feladatellátáshoz kapcsolódó bevételeink 92,2%-át a közhasznú feladatok bevételei biztosítják. Már Üzleti Tervünk Módosításakor is jeleztük és fenti táblázatból is kitérünk, hogy Társaságunk

2011. évi eredményébe nem számítható bele az a 38 millió forint 2010. évi alulkompensáció, melynek megtérítését Budapest Főváros Önkormányzata a 2011. évi Közzolgáltatási feladatok ellátásának kompenzációjából rendelt megtéríteni. Az összeg Társaságunk Mérlegében az aktív időbeli elhatárolások között szerepelt, melyből 2011. évben átkerült Társaságunk pénzeszközei közé. Mivel az alapfenntartásra fordítható összeg bázis évhez képest így még nominál értéken is alacsonyabb volt (2011. évi Közzolgáltatási Szerződés főösszege 1,625 milliárd forint volt), a kapcsolódó feladatok költségtervében további kényszerű költség megszorításokkal kellett terveznünk (öntözővíz, örzési költség, játszószerkek karbantartása, fa ültetés csökkentése).

Az év közepén módosított, és 460 millió forinttal emelt támogatási főösszeg lehetőséget adott szigorúan többletfeladatokhoz kötött, minőségjavító feladatok ellátására, valamint piaci tevékenységeink árbevétel és eredmény tervének racionalizálására.

A Támogatási bevételek év közbeni ugrásszerű növekedése miatt a zöldfelületi piaci tevékenységek árbevételét (153 millió forintról 120 millió forintra csökkentettük) csökkentettük annak érdekében, hogy a közzolgáltatási többletfeladatot minél nagyobb arányban saját kapacitással tudjuk ellátni.

Zöldfelületi piaci bevételeink árbevételi terve mindössze 70%-ban teljesült (a számításban a befejezetlen állománnyal is számolunk) romló eredményesség mellett, melyre a II. Társaság Gazdálkodása c. pontban költség oldalról is kitérünk.

Komposzt telepünk piaci árbevétele 12 millió forinttal múlja alul a terv. bevételi elvárás mellett, hogy a költségek terv szinten alakultak. A bevétel kiesés oka a FŐKERT Parkfenntartó Kft. elvárt zöldhulladék beszállításának elmaradása.

Örvendetes Termesztő telepünk közel 7 millió forintos árbevétel növekedése a tervszámhoz képest, mely a bázis évi tényadatot is több mint 6 millió forinttal meghaladja. A magasabb kompenzáció lehetővé tette a Termesztő telep készleten lévő növény anyagának nagyarányú felhasználását (döntően cserjék) így készletérték mintegy 5 millió forinttal csökkent az év eleji nyitó értékhez képest.

Befejezetlen állományként a IX. Nehru park rekonstrukcióhoz kapcsolódó felmerült, de ki nem számlázott 4,9 millió forint tervezési költséget, valamint a zöldfelületi piaci feladatoknál további 7,7 millió forintot állítottunk be.

Ingatlangazdálkodásunk árbevétele 2,5 millió forinttal haladja meg az árbevétel elvárás, valamint a közvetlen költség/árbevétel arányok is javulást mutatnak bázis évhez képest.

Társaság szintű bevételek bemutatásakor szót kell ejtenünk az egyéb és pénzügyi bevételek tervtől és bázistól való jelentős növekedésére. Társaságunk a FŐKERT Parkfenntartó Kft.-ben való tulajdonosi

részesedését 104 millió forintért értékesítette, melynek eredményre gyakorolt hatásának elemzésekor már itt jelezzük, hogy fenti árbevétel és elvárt eredmény kiesésekkel is kalkulálnunk kell.

A tulajdonrész értékesítésén túl, további bevétel növekedést jelentett a terven felüli, VIRÁGÉRT Kft.-től származó mintegy 15 millió forint osztalékbevétel többlet, valamint a pénzügyi tevékenység kamataiból származó közel 11 millió forint többletbevétel.

Nem szerepeltetjük azonban az egyéb bevételek között a tervezett, mintegy 60 millió forint céltartalék felszabadítást, mely elsősorban a X. kerületi Önkormányzat 2009.-2011. évi Építmény- és telekadó fizetési kötelezettség el nem ismeréséből adódik. 2011. évben mindössze 7 millió forint céltartalékot szabadítottunk fel peres ügyekre.

Rendkívüli bevételeink 93%-át (9,6 millió forint) tervezetten a támogatásokból megvalósult gépbeszerzések értékcsökkenésének összege adta.

Az egyéb, pénzügyi és rendkívüli bevételek és kiadások eredménye 46,8 millió forint szemben a tervezett 13 millió forint eredménnyel.

Társaságunk költségeit a II. Társaság Gazdálkodása pontban részletesen mutatjuk be.

## 2. Közhasznú zöldfelületi tevékenység

A fővárosi kiemelt zöldterületeken végzett közhasznú zöldfelület-fenntartási tevékenységünk súlyponti részét a Közzolgáltatási Szerződésben meghatározott feladatok jelentik. 2011. III. negyedévében befejeztük az *I. kerület Vérmező - Mikó utcai játszótér és környezetének* rekonstrukcióját. A *IX. Nehru park rekonstrukció I. ütemének* tervezési munkáit leállítottuk, eddigi teljesítésünket befejezetlen állományként tartjuk nyilván. A kivitelezés a Fővárosi Önkormányzat döntésének megfelelően, várhatóan 2012. évben indulhat el. A III. negyedév során elkészítettük a Margitszigeten létesített országos és európai szinten jelentős ökológiai szemlélettel épült és üzemeltetett Őko játszóterünket, melyet a magyarországi Green City szervezet is akkreditált.

### 2.1 Közzolgáltatási szerződés keretében végzett tevékenység

A 2011. évi Közzolgáltatási Szerződésben egységes egészként jelenik meg a kiemelt zöldterület fenntartása és a Főpolgármesteri Hivatal ügyosztályainak, illetve főosztályainak megrendelésére végzett zöldfelületi közzolgáltatási feladatellátás.

#### A) Park- és fasorfenntartás

A 2011. június 22-én megszavazott, Előirányzott Kompenzáció bővítés lehetőséget adott arra, hogy zöldfelület-fenntartási feladatainkat magasabb minőségi szinten végezzük, valamint további értékmegóvó és minőségjavító munkafolyamatokat építsünk be a Szakmai Programba.

#### B) Egyéb ügyosztályok, főosztályok megbízásai

Az egyéb ügyosztályoknak, főosztályoknak végzett közhasznú zöldfelületi tevékenységünk keretében gyakorlatilag a Közzolgáltatási Szerződésben meghatározott, bázis évi feladatellátások folyamatos biztosítása szerepel.

### 2.2 Közzolgáltatási Szerződés keretén kívül eső közhasznú feladatok

A kiemelt zöldterületek tervezés-fejlesztési, parkrekonstrukciós szerződéséhez kötődő feladatok nem részei a Közzolgáltatási Szerződésnek.

A már említett parkrekonstrukciós és tervezési feladatok éves árbevétele 110,7 millió forint, melynek döntő többsége a Közmű- és Környezetgazdálkodási Osztálynak végzett parkrekonstrukciós szakmai feladatokból származik.

Közhasznú tevékenységünk keretében végzett 2011. éves szakmai feladatainkról részletesen a Közhasznú Jelentésben számolunk be.

### 3. Egyéb nem közhasznú tevékenységek

2. sz. táblázat: Egyéb tevékenységekből származó bevétel  
(adatok ezer forintban)

Megnevezés	Bázis 2010. év	Terv 2011. év	Tény 2011. év
Zöldterületi tervezések, egyéb kertészeti kivitelezések	94 493	120 000	76 051
Termesztőtelep árbevétele	11 259	10 500	17 423
Komposzttelep árbevétele	32 601	35 600	23 678
Ingatlanüzemeltetés árbevétele	70 371	63 044	65 515
Ügyviteli szolgáltatás	9 376	480	492
Mindösszesen	218 100	229 624	183 159

#### 3.1 Zöldterületi tervezések, egyéb kertészeti kivitelezések

Piaci tevékenységünk zöldterület-fenntartási és építési megrendeléseiből 2011. évben összesen 76 millió forint árbevételt realizáltunk.

A piaci tevékenységünk keretében végzett zöldfelület-fenntartási munkáinkból nagyságrendileg 9,6 millió forint származott. Az árbevétel nagy része a hosszú távú együttműködésünk eredményeképpen, az évek óta kiemelt partnerekként kezelt társaságoknál végzett kertészeti feladatokból származik (Budapesti Corvinus Egyetem, Danubius Zrt. – Margitszigeti Szállodák, Fővárosi Gázművek Zrt.).

Jelentős árbevételünk jelentkezett fásítási- és faápolási feladatokhoz kapcsolódó külpiazi tevékenységünkből is. Ennek mértéke 2011. évben 14 millió forint volt. Ezen tárgykörben lévő megrendelőink közül kiemelkedő volt a Strabag PFS Zrt., Budapesti Temetkezési Intézet Zrt., Swietelsky Magyarország Kft., Kőbányai Önkormányzat, Kametechnik Kft.

A Budapesti Temetkezési Intézet Zrt.-vel több éve fennálló szerződésünk keretében végzett permetezési munkákból 5,9 millió forint árbevételünk realizálódott.

Parképítési szakterületen végzett tevékenységünk keretén belül kiemelnénk a Swietelsky Magyarország Kft. és a BAMCO Kft.-nek végzett 4-es Metró építéséhez kapcsolódó zöldfelület helyreállítási munkánkat, melyből a beszámolási időszakban 8,6 millió forint árbevételünk származott.



Ezen szakág másik kiemelkedő feladata volt — mely jó példája a fővárosi cégek együttműködésének — a Budapesti Nagybani Piac Zrt. területén végzett Vevőparkoló építési és karbantartási munkák elvégzése, melyből 6 millió forint árbevételünk keletkezett.

Jelentős parképítési feladatot végeztünk a MH2009. Konzorcium megrendelésére, melynek teljesítés igazolására rajtuk kívül álló okok miatt, még nem került sor, az elvégzett munka értéke nagyságrendileg 8 millió forint.

A 2011-es évben jelentős árbevételünk származott a rendezvények utáni és a közműépítések által érintett területek helyreállításából, melyek a közül a legjelentősebb a Sziget 2011. Fesztivál utáni helyreállítási munkák, melyből 13,9 millió forint árbevételünk származott.

Egyéb kisebb megrendelések teljesítése folyamatos a Társaságunk részéről, melyek elsősorban területrendezési, terület-helyreállítási feladatok elvégzését tartalmazza. Az ebből származó árbevétel nagysága 11,8 millió forint.

### 3.2 Termesztési tevékenység



2011. évben 43.818 db cserepes dísnövényt (főleg cikláment és primulát) értékesítettünk nagykereskedők számára, melyből 7.325 ezer forint árbevételt realizáltunk. 24.602 db egy-, és kétnyári palántát hoztunk kereskedelmi forgalomba, 1.873 ezer forint értékben. Cserje értékesítésünk árbevétele 2.058 ezer forint volt. Egyéb növények eladásából, különmunkákból és bérteleltetésből 1.287 ezer forint bevételünk származott. A Budapesti Temetkezési Intézet Zrt. palánta- és ravatal dísz

megrendelése további 4.880 ezer forint árbevételt eredményezett.

A bázis időszakhoz viszonyítva árbevételünk 55 %-kal nőtt, mely az értékesített növények mennyiségének növekedésére és a Budapesti Temetkezési Intézet Zrt. különmunkáira vezethető vissza.

A bázis évhez képest, mintegy 35%-kal növeltük az előállított ciklámenek mennyiségét. Célunk az volt, hogy tél végén, kora tavasszal jelentkező intenzív piaci keresletre is tudjunk reagálni. A kereslet nagy, mert ebben az időszakban más hasonló, díszítő értékű cserepes virágzó még nem kapható. Január-február hónapokban 3.469 db cikláment értékesítettünk. Az őszi termesztési szezont is sikeresen zártuk, összesen 9.480 db cikláment adtunk el, mely 96%-kal több, mint a 2010 őszi forgalomba hozott mennyiség.



A kiváló minőségű, saját előállítású kompakt, szép lombú, óriás virágú, 30.669 db primulánk már Valentin-napra elfogyott. Így a bázis évhez képest 33%-kal több primulát értékesítettünk.

2011 júniusától folyamatosan kapunk megrendelést a Budapesti Temetkezési Intézet Zrt.-től egygyári palántákra, valamint zöldszevény dekorációkra. A megrendelések teljesítése 39 %-os árbevétel növekedést eredményezett. Célunk hosszú távú együttműködés a temetővel, mert a többlet árbevétellel közhasznú feladataink önköltsége csökkenthető.

### 3.3 Komposzttelep tevékenysége

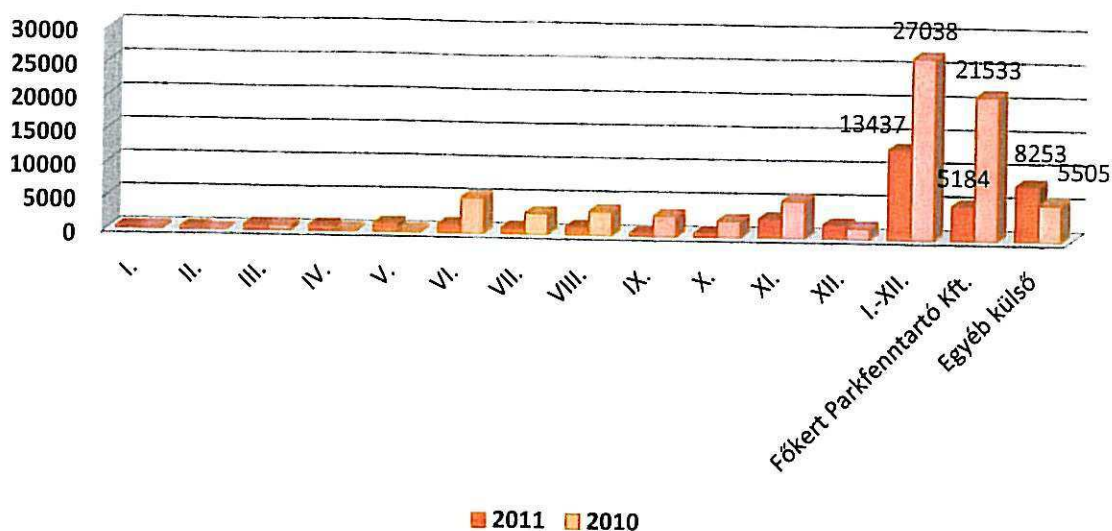
3. sz. táblázat: A komposztüzem tevékenységének adatai, az árbevétel és megtérülés alakulása (adatok ezer forintban)

Megnevezés	Bázis 2010. év	TERV 2010. év	Terv 2011. év	TÉNY 2011. év
Belső beszállítások árbevétele	-			-
Zöldhulladék beszállítások árbevétele	19 640		24 600	12 619
Komposzt értékesítés	8 506		8 000	9 151
Egyéb bevétel	4 455		3 000	1 907
Árbevétel összesen	32 601	0	35 600	23 677

#### Zöldhulladék beszállítás

A 2011. évben beszállított zöldhulladék mennyisége a bázis évhez (27.000 m<sup>3</sup>) képest pontosan 50 %-os csökkenést mutat (13.500 m<sup>3</sup>), a korábbi évek átlagához (cca. 10.000 – 15.000 m<sup>3</sup>) viszonyítva viszont nincs számottevő növekedés/csökkenés. A tárgyévi csökkenés oka, hogy az egyik legnagyobb zöldhulladék beszállítónk — a FŐKERT Parkfenntartó Kft. (ma Parkfenntartó Kft.) — hosszabb szünet után 2010. nyarán beszállította az egy éven keresztül telephelyén gyűjtött zöldhulladékot (a grafikonon 2010. nyár kiugró mennyiségek), míg 2011-ben a szerződésben jelzett minimum 15.000 m<sup>3</sup> helyett alig 5.000 m<sup>3</sup>-t szállított üzemünkbe. Kalkuláciánk szerint mintegy 6.000 m<sup>3</sup> zöldhulladékot (őszi falevél) nem szállított üzemünkbe, így közel 11 millió forint árbevétel kiesés érte a Komposztüzemet. Az egyéb külső partnerektől befogadott zöldhulladék mennyisége (8.200 m<sup>3</sup>) viszont a bázisévhez képest 50 %-os növekedést mutat, amely a korábbi évek 5.000 – 6.000 m<sup>3</sup>-es átlagait is meghaladja.

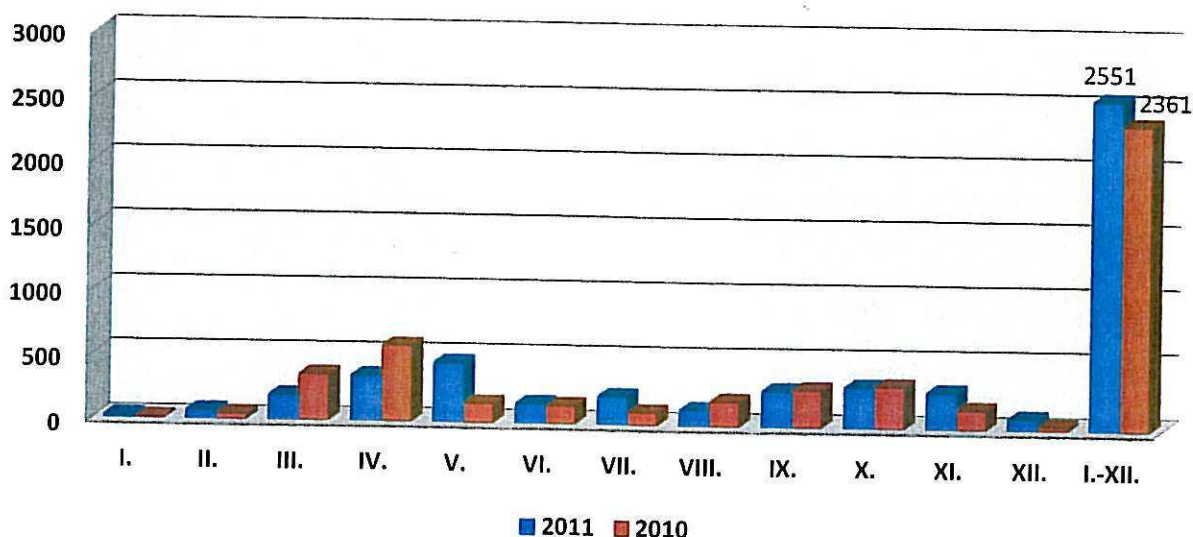
Zöldhulladék beszállítás (m³)



### Komposztértékesítés

Komposztértékesítés területén a 2011. év nehezen indult az elhúzódó téli időjárás miatt, majd május-június hónaptól kezdődően sikerült behozni a „lemaradást”, amely lendület szinte egész évben megmaradt, így a bázis- és a 2011. évre tervezett mennyiséget és az árbevételt is sikerült meghaladnunk, mintegy 10 %-os növekedést értünk el.

Komposztforgalom (m³)



## Egyéb bevétel

Egyéb árbevételünk (energetikai apríték értékesítés, béraprítás) a bázishoz képest mintegy 50 %-os, a tervezetthez képest mintegy 30 %-os csökkenést mutat. Ez többek közt annak tulajdonítható, hogy az általunk kalapácsos aprítógéppel készített energetikai apríték minősége messze elmarad az erőművek által keresett jó minőségű, késes aprítéktól. Ennek köszönhetően a gallyból készített apríték értékesítés volumene drasztikusan lecsökkent, az árbevétel jelentős részét béraprítás, és falevélből készített energetikai apríték értékesítése tette ki.

### 3.4 Ingatlan- és vagyonkezelés

Az ingatlanüzemeltetés 2011. éves árbevétele a bázis időszakhoz képest 7 %-os csökkenést mutat (a kiadható ingatlanok számának csökkenése, valamint a bérletet felmondó bérlők miatt).

#### 3.4.1 Ingatlanüzemeltetés

2011. évben is napi üzemeltetési feladatokat végeztünk, valamint a Vérmezői parkfenntartási épület kivitelezését koordináltuk. Ennek eredményeként az épület műszaki átadás-átvétele a beszámolást érintő év szeptember 30. napjával lezárult, az egységek beköltözése megtörtént.

#### 3.4.2 Vagyongazdálkodás

Társaságunk ingatlanjainak nagy része a főváros X. kerületében találhatóak. A X. kerület Kőbányai Önkormányzat ingatlanjainkra 2009.-2010. évre Építmény- és telekadót vetett ki, összesen 54,4 millió forint értékben. Társaságunk 2011. évi Üzleti Tervében mintegy 27,3 millió forint Építmény- és telekadó költséggel nem kalkulált. Ennek oka részben az, hogy a kiemelt közhasznú státuszunkat törvényileg nincs a Társaságunk nevesítve

A X. kerület, Terebesi úti ingatlanunk területén figyelmeztető táblák, tiltó jelzések kerültek kihelyezésre, mivel a területet nem őrzítjük. A Budapest Főváros Vagyonkezelő Zrt. az ingatlan értékbecslését már 2009-ben is elkészítette, melyben a rajta szereplő építményeket már, mint elavult és használhatatlan épületként értékeli és csak a területet jelöli meg, mint értéket.

Több bérlőnk a bérleti szerződését felmondta a nehéz gazdasági helyzetükre hivatkozva, így jelentős bérleti bevételcsökkenést tapasztaltunk. Sajnos a bérlőink fizetési hajlandósága is romlott (pl. Cupido Niels Kft., TransAgent Kft., Fehér Ernő, Pryzbytek Csaba), melynek felszámolására, behajtására összehangolt lépéseket tettünk.

A Tahí Faiskola Kft. területén az öltöző, étkező és szolgálati lakások elbontása megtörtént, jelenleg a földhivatali változás átvezetése még folyamatban van.

Ingatlan beruházásunkra 140,47 millió forintot aktiváltunk. Saját erős finanszírozás keretében végezzük a I. kerület Vérmező, Mikó utcai épületünk teljes körű felújítását, mely 2011. szeptember 15.-re elkészült, és a hónap végére befejeződött a teljes körű műszaki átadás-átvétele is az épületnek.

A költségek aktiválására 2011. decemberében sor került. A beruházás 2011. évben közel 139,2 millió forint értékben valósult meg.

### 3.5. Ügyviteli szolgáltatás

A FŐKERT Tervezési Stúdió Kft. (új nevén a FŐKERT Beruházási Mérnök Iroda Kft.) számviteli, munkaügyi, könyvvizsgálói, jogi, munka- és tűzvédelmi, orvos-egészségügyi tevékenységeinek ellátását szolgáltatási szerződés keretében Társaságunk biztosítja. A 100 %-os tulajdonú Kft. gazdálkodásáról havonta üzemági elszámolást, különböző számviteli kimutatásokat, pénzügyi elemzéseket, valamint éves komplett Mérlegbeszámolót készítünk.

## 4. Vállalatbiztonság

A Fővárosi Önkormányzat, mint tulajdonos, a kizárólagos tulajdonában álló cégek vállalatbiztonsági politikájára és stratégiájára vonatkozóan a 76/2011. (I.31.) sz. fővárosi közgyűlési határozattal adott iránymutatást.

2011-ben ütemezett módon, előre tervezetten folyt a Határozat végrehajtása. Társaságunk létrehozta a Biztonsági Irodát és biztosítja a működéshez szükséges személyi- (jelenleg 1 fő irodavezető, 1 fő biztonsági asszisztens, külső szakértők) és tárgyi feltételeket.

Befejeződött a Személy- és Vagyonvédelmi Szabályzat, a Biztonságtechnikai Szabályzat és az Üzletbiztonsági Szabályzat előkészítése. Az Adatvédelmi és Információbiztonsági Szabályzat leendő szövegét a 2012. január 01.-től hatályos, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény szabályainak megfelelően szükséges átdolgozni.

A Fővárosi Közterület-felügyelet Kft. munkatársai a parkokban megjelenő hajléktalanok „kezelésében” és a I. kerület Mikó utcai játszótér védelmében közvetlenül és hatékonyan segített Társaságunknak. Ez utóbbinál – először a fővárosban – bevezettük az éjszakai zárást, és folyamatban van a terület bekamerázása is.

A Társaság vezetése elkötelezett a munkabalesetek megelőzése, valamint a foglalkozással összefüggő megbetegedések elkerülése iránt. A munkabalesetek száma az előző évhez képest 20%-al csökkent (25 esetről 20-ra). Ennek megfelelően a kiesett munkanapok száma 245 munkanapról 187 munkanapra esett vissza. A Biztonsági iroda folyamatosan ellenőrzi az egyéni védőeszközök állapotát és használatát is.

A Biztonsági iroda tűzvédelmi előadója folyamatosan ellenőrzi a hatályos előírások betartását. A biztonság növelése érdekében a VII. Dob utcai Központ elavult tűzriasztási rendszerének lecserélésére, valamint a szerverszoba önálló jelzőrendszerrel való ellátására lenne szükség.

## 5. Minőségbiztosítás

Társaságunk 2002. IV. negyedévéől az ISO 9001 és az ISO 14001 szabvány szerinti Integrált Minőség- és Környezetirányítási Rendszer alapján végzi tevékenységét. Ennek 2011. évi megújító auditja során a tanúsításunk 2014.12.17-ig érvényes.

Az elmúlt évben megszereztük az OHSAS 18001:2007 tanúsítást is, amely érvényessége 2014. november 14.

A fenti tanúsításokkal kapcsolatos auditokat a TÜV Rheinland InterCert Kft. végezte el Társaságunknál.

Társaságunknál a Közszolgáltatási Keretszerződésnek megfelelően az Európai Parlament és a Tanács 761/2001/EK rendelete értelmében, a közösségi Környezetvédelmi Vezetési és Hitelesítési Rendszerben (EMAS) való önkéntes részvételről határozott. A Környezetvédelmi Nyilatkozatunkat 2011 decemberében hitelesítettük, amely után sikeresen kérvényeztük a magyarországi EMAS regisztrációnkat.

## 5. Közbeszerzés

4.sz. táblázat: Társaságunk az alábbi közbeszerzési eljárásokat indította, illetve bonyolította le 2011. évben:

Szerződés tárgya	Beszermzés típusa	Eljárás fajtája	Szerződés vége	Szerződés teljesítése	Nyertes ajánlattevő	Beszermzési érték (nettó Ft)
1.Peszticidek beszerzése	árubeszerzés	általános egyszerű	2011.10.11	teljesült	Agroforrás Kft.	4.698.850
2.Zöldhulladék szállítás (Fasor részére)	szolgáltatás	általános egyszerű	2011.12.31	teljesült	Sali-Daru Kft.	4.303.000
3. Játszóeszközök felújítása	szolgáltatás	általános egyszerű	2011.11.05	teljesült	Gulyás Team Bt.,	14.296.750
4. Gombaölő szer	árubeszerzés	általános egyszerű	2011.12.30	teljesült	Florachem Bt.	878.505 (opcióval)
5. Fák	árubeszerzés	általános egyszerű	2012.10.17	teljesült	Alsótekeresi Faiskola Kft. és a Tahi Faiskola Kft.	12.304.000 (%-os eltéréssel)
6. Fitnesz parkok létesítése	építési beruházás	általános egyszerű	2011.11.28	teljesült	ZöFe Kft.	27.000.810
7.Peszticidek beszerzése 2012 évre (2011/2)	árubeszerzés	általános egyszerű	2012.05.30	teljesítése folyamatban van	Agroforrás Kft.	32.123.870 (%-os eltéréssel)

Hirdetmény feladásával, általános egyszerű közbeszerzési eljárást indítottunk 2011. december 23-án "Munkagépek és haszongépjárművek karbantartása, javítása és ehhez kapcsolódóan alkatrész és csere munkagépek illetve gépjárművek biztosítása" tárgyban, a 2012. évre vonatkozóan. A szerződéskötésre várhatóan 2012 első negyedévében kerül sor.

Részben a Társaság üzletrészeinek eladásából realizálódott 90 millió Ft terhére 2011. december hónapban indítottunk 4 db gépbeszerzésre irányuló eljárást az alábbiak szerint:

- |                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| • 6 db kisteherautó beszerzésére | becsült értéke nettó 24 MFt |
| • 3 db kaszálógép beszerzésére   | becsült értéke nettó 17 MFt |
| • 4 db kistraktor beszerzésére   | becsült értéke nettó 19 MFt |
| • 1db permetezőgép beszerzésére  | becsült értéke nettó 13 MFt |

Ezen közbeszerzési eljárások szerződéskötésére várhatóan 2012. első negyedévében kerül sor.

## II. A Társaság gazdálkodása

### 1. Adózás előtti eredmény

5. sz. táblázat: Adózás előtti eredmény alakulása a Társaság egészére vonatkozóan  
(adatok ezer forintban)

Megnevezés	BÁZIS 2010. év	TERV 2011. év	TÉNY 2011.év
<b>Tevékenység bevétele kompenzációval</b>	<b>2 033 717</b>	<b>2 391 187</b>	<b>2 341 068</b>
Saját term.készl. állományvált.	-2 078	0	9 054
Saját előáll. eszk. aktivált értéke	19 432	13 500	13 750
<b>Aktivált saját teljesítm. értéke</b>	<b>17 354</b>	<b>13 500</b>	<b>22 804</b>
Egyéb bevételek (komp. nélkül)	46 030	66 484	15 908
<b>Egyéb bevételből kompenzáció</b>	<b>1 619 559</b>	<b>2 047 243</b>	<b>2 047 243</b>
Egyéb bevétel			
Anyagköltség	367 057	447 849	477 750
Igénybe vett szolgáltatások	649 593	804 816	764 873
Egyéb szolgáltatások értéke	11 827	10 043	9 440
Eladott áruk előállítási ktg-e	7 798	9 900	8 437
Közvetített szolgáltatások ktg-e	8 526	10 000	7 736
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>1 044 801</b>	<b>1 282 608</b>	<b>1 268 236</b>
Béreköltség	665 659	705 155	699 709
Személyi jellegű kifizetések	93 594	167 568	176 713
Bérfelrakások	186 489	197 147	198 237
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>945 742</b>	<b>1 069 870</b>	<b>1 074 659</b>
Értékcsökkenési leírás	59 991	65 200	67 533
Egyéb ráfordítás	139 997	144 293	170 373
<b>Üzemi (Üzleti) tev. eredménye</b>	<b>-93 430</b>	<b>-90 800</b>	<b>-201 021</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	96 298	83 000	208 351
Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 470	0	15 167
<b>Szokásos vállalkozási eredmény</b>	<b>-2 602</b>	<b>-7 800</b>	<b>-7 837</b>
Rendkívüli ráfordítások	0	2 200	2 245
Rendkívüli bevételek	2 602	10 000	10 385
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>303</b>



## 2. Költségek alakulása

6. sz. táblázat: Költségek alakulása a társaság egészére vonatkozóan  
(adatok ezer forintban)

Tételek megnevezése	BÁZIS 2010. év	TERV 2011. év	TÉNY 2011. év	Index % Bázishoz	Index % Tervhez
Anyagköltség	367 057	447 849	477 750	130,2%	106,7%
Igénybevett szolgáltatások	649 593	804 816	764 873	117,7%	95,0%
Egyéb szolg. ktg-e	11 827	10 043	9 440	79,8%	94,0%
Eladott áruk előáll.önktg-e	7 798	9 900	8 437	108,2%	85,2%
Közvetített szolgáltatások	8 526	10 000	7 736	90,7%	77,4%
<b>Anyag jellegű ráfordítások</b>	<b>1 044 801</b>	<b>1 282 608</b>	<b>1 268 236</b>	<b>121,4%</b>	<b>98,9%</b>
Béreköltség	665 659	705 155	699 709	105,1%	99,2%
Személyi jellegű egyéb kif.	93 594	167 568	176 713	188,8%	105,5%
Bérfelrakások	186 489	197 147	198 237	106,3%	100,6%
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>945 742</b>	<b>1 069 870</b>	<b>1 074 659</b>	<b>113,6%</b>	<b>100,4%</b>
Értékcsökkenési leírás	59 991	65 200	67 533	112,6%	103,6%
<b>Működési ktg. összesen</b>	<b>4 041 077</b>	<b>4 770 156</b>	<b>4 753 323</b>	<b>117,6%</b>	<b>99,6%</b>
<b>Költségek mindösszesen</b>	<b>2 050 534</b>	<b>2 417 678</b>	<b>2 410 428</b>	<b>117,6%</b>	<b>99,7%</b>

A közszolgáltatási feladatellátás közvetlen költségeinek alakulásáról részletesen Közhasznú Beszámolóinkban adunk számot. Jelen gazdasági áttekintőnkben az egyéb gazdasági összefüggéseket elemezzük.

### Anyagköltségek

Cégszintű anyagköltségeink 110,7 millió forinttal haladták meg a bázis évi anyagköltségeket és 29,9 millió forinttal a tervezett anyagköltséget.

- o Közvetett, azaz a feladatellátással kapcsolatban közvetlenül nem jelentkező anyagköltségeink 13,8 millió forinttal haladják meg a bázis évi anyagköltségeket, melyből 6,7 millió forint azon munkaruhaköltség, mely bázis évben közvetlen költségként került könyvelésre. Munkaruha költségeink 0,6 millió forintos megtakarítást mutatnak Társaság szinten.

A valós rezszi anyagköltség növekedés részleteit az alábbiakban mutatjuk be:

- járműflotta üzemanyagköltségei 2,3 millió forint növekedést mutatnak,
  - rezszi víz és csatornadíjunk 3,5 millió forinttal haladja meg a bázis évi költségeket, melyből 0,8 millió forint a népligeti csőtörés kiszámlázott többlet csatornadíja, melyet reményeink szerint vissza fogunk tudni igényelni. A fennmaradó költségtöbblet okainak feltárása további műszaki vizsgálatot igényel.
  - fenntartási üzemépületeink gáz felhasználásának költsége 2,5 millió forinttal nőtt,
  - ingatlanok karbantartására 0,5 millió forinttal több segédanyagot használtunk fel,
  - 1 millió forinttal többet használtunk fel tisztítószerre és egyéb anyagokra,
  - jelentősen, több mint 40%-kal tudtuk csökkenteni nyomtatvány és irodaszer költségeinket, az összes költség 3,7 millió forint volt,
  - melegvíz, távhő szolgáltatás anyagköltségei közel 1 millió forinttal nőttek bázis évhez képest.
- o Közvetlen, tevékenységi anyagköltségeink 61,5 millió forinttal haladják meg a bázis évi költségeket, melyekből a Közszolgáltatási feladatellátás költségeit Közhasznú Beszámolóinkban elemezzük. Ebben a fejezetben - kapcsolódva a BVK Holding Zrt.-vel közösen kialakított fő tevékenységi kategóriákhoz – csak a közszolgáltatási feladatellátáson kívüli közhasznú tevékenységünk anyagköltségeit és kiegészítő tevékenységeink közvetlen anyagköltségeinek változását elemezzük tervhez és bázis adatokhoz viszonyítva. Ezt az elemzési eljárást követjük a későbbiekben bemutatásra kerülő igénybevett szolgáltatások vonatkozásában is.
- Közszolgáltatási feladatellátáson kívül eső zöldfelületi közhasznú feladataink közvetlen anyagköltségei, szinkronban a szakmai feladatok volumenéve (bevétel 196 millió forintról, 110 millió forintra csökkent) 10 millió forinttal csökkentek. A sok esetben teljesen eltérő feladatok miatt a további költségnemes elemzésnek nincs releváns információ tartalma. A feladatellátás tartani tudta összességében a tervezett közvetlen költségtervet.
  - Termesztési tevékenységünk közvetlen anyagköltségei 15 millió forintos emelkedést mutatnak, melynek oka a feladatbővülés mind piaci, mind közszolgáltatási feladatbővülés megnövekedett növényanyag szükséglete miatt. Tervhez képest 4 millió forint a költségnövekedés, hozzáátéve, hogy a tervezett piaci árbevételt közel 6 millió forinttal haladtuk meg.
  - Komposzt telepünk közvetlen anyagköltségei 2 millió forinttal haladják meg a terv anyagköltségeket az üzemanyagárok drasztikus és állandósult emelkedése miatt, azonban bázis évhez képest 2,5 millió forint megtakarítás jelentkezik az üzemi gépek meghibásodási gyakoriságának csökkenése miatt.

- Ingatlangazdálkodásunk közvetlen anyagköltségei tervhez képest 14,5 millió forint csökkenést, míg bázis évhez képest közel 7 millió forint csökkenést mutatnak. Sajnos a költségcsökkenés mellett 10 millió forint árbevétel csökkenés is társul, hiszen egyre több ingatlan kerül ki Társaságunk ingatlanállományából, valamint a kiadhatatlanná vált ingatlanok esetében sem jelentkeznek bevételek.
- Piaci zöldfelületi tevékenység közvetlen anyagköltségei bázis évhez képest 3,3 millió forint csökkenést mutatnak, tervhez képest pedig 1 millió forint növekedést. Piaci tevékenységeink esetében is elmondható, hogy a költségek és bevételek, valamint azok aránya nehezen tervezhető. A folyamatosan szűkülő piaci lehetőségek és az egyre nagyobb verseny rákényszeríti a cégeket az egyre alacsonyabb nyereségszintű feladatok elvégzésére. Így, míg az előző évi adatokból kiindulva 24 millió forint anyagköltség mellett 120 millió forint piaci árbevétel elérését céloztuk meg, addig a tény adat 25 millió forint közvetlen anyagköltség mellett, befejezetlen állománnyal is számolva mindössze 84 millió forint árbevétel.

### Igénybevett szolgáltatások

Az igénybevett szolgáltatások bázis évhez képest 17,7%-kal, Módosított Üzleti tervünk tervszámaihoz képest 5%-os csökkenést mutatnak.

- o Nagyarányú az emelkedés (79,3%) a közvetett igénybevett szolgáltatásoknál, mely összetevői a következők:
  - 2010. év végén megkötött járműflotta lízingdíja 4,4 millió forint többletköltséget jelentett.
  - Reklám, propaganda költségünk 8,5 millió forinttal haladja meg a bázis évi költségeket, melyből jelentős tétel a két kereskedelmi TV-ben való PR megjelenés (HÍR TV, ATV) 5 millió forint értékben, de megemlíthetjük a Mikulásgyárban való aktív részvételünk mintegy 0,4 millió forint költségét illetve a FŐKERT Mérnökiroda Kft. 1,5 millió forint összértékű marketing célú tervezési feladatait.
  - Szellemi állományú dolgozók továbbképzésére 1 millió forinttal többet fordítottunk.
  - Vezetékes és mobiltelefon költségeink 1 millió forint növekedést mutatnak.
  - Jelentős, 27,6 millió forint a növekedés a szakértői és tiszteletdíjak vonatkozásában.
  - 13,4 millió forintot fizettünk ki a BVK Holding Zrt.-nek Szolgáltatási szerződés alapján.

Jogi képviselőtünk közvetett költsége 10,4 millió forint volt, mely 7,5 millió forint többletköltséget jelentett. IT infrastruktúra felmérésre és számítástechnikai rendszer fejlesztésére, telepítésre 4,3 millió forintot fordítottunk, mely összeg bázis évben nem jelentkezett. Nem tervezhető közvetett költségként jelentkezett a FŐKERT Parkfenntartó Kft. vagyoni értékelésének és a cégértékelés okiratának elkészítése, melyre mindösszesen 1,7 millió forintot fordítottunk.

- Rendezvényekre 4,4 millió forintot fordítottunk, melyek magukban foglalják a szakmai rendezvényeink magas színvonalú megtartását (Egynyári bemutató, Növényvédelmi konferencia, Szakmai kiállítások, stb.) és Társaságunk belső rendezvényeit, év végi dolgozói ajándékcsomagjait is. Költségnövekedés bázis évhez képest 2,2 millió forint.
  - Közvetett költségek közül az egyéb igénybevett szolgáltatások emelkedtek 1 millió forinttal, mely egyrésztől Társaságunk részvényeinek nyomtatási költségeiből, másrésztől az előregedett járműflotta karbantartásai költségeiből adódik.
- o Feladatellátáshoz közvetlenül kapcsolódó igénybevett szolgáltatások 96,7 millió forinttal haladják meg a bázis évi költségeket, melyek tevékenységszintű elemzését az alábbiakban ismertetjük:
- Közszolgáltatási feladatellátáson kívül eső közhasznú feladataink közvetlen igénybevett szolgáltatásaink 45,3 millió forinttal csökkentek, melynek oka a mintegy 86 millió forintos árbevétel csökkenés.
  - Termesztési tevékenységünk igénybevett szolgáltatás költsége mindössze 2,5 millió forint, mely mind a bázis évi és mind a tervszámhoz képest nem mutat jelentős eltérést.
  - Komposzt telepünk igénybevett szolgáltatás költségei 5 millió forintos csökkenést mutatnak, melynek oka, hogy míg a folyamatos gép meghibásodások miatt bér aprítógépet kellett igénybe vennünk 2010. évben, addig 2011. évben nem volt szükség gépkapacitás pótlásra. Komposzt telepünk üzleti tervében a tényadatokhoz képest 2,3 millió forinttal kevesebb igénybevett szolgáltatás költség szerepel, mely a gépjavítási költségek tervezettnél magasabb szintjével magyarázható. A tervezettnél magasabb költségek többek között közvetlenül hozzájárultak az üzem alacsonyabb üzemi eredményéhez, közvetve a Társaság eredményét negatívan befolyásolták.
  - Ingatlan gazdálkodásunk igénybevett szolgáltatásainak költsége 8 millió forinttal csökkentek bázis évhez képest és a tervszámokkal is összehasonlítva 2 millió forint a csökkenés. Meg kell, hogy jegyezzük azonban, hogy a csökkenés csak a X. Keresztúri út 130. őrzési költségeinek terület alapú felosztásából adódik, így a költség más tevékenységeknél (Fasori üzemegység, Komposzt üzem, Termesztési tevékenység) jelentkezik.
  - Piaci zöldfelületi tevékenységünk igénybevett szolgáltatásai 1,3 millió forinttal csökkentek, mely a külső piacon elért csaknem 10 millió forint árbevétel visszaeséséből adódik. Mint ahogy a zöldfelületi piaci tevékenységeink közvetlen anyagköltségeinél is kitértünk rá, a tervhez képest jelentősen elmaradt árbevétel mellett a közvetlen anyag és igénybevett szolgáltatás bevételhez viszonyított arányának növekedésével is számolnunk kellett.

## Értékcsökkenési leírás

Társaság szintű ÉCS értéke 67,5 millió forint volt, mely az eszközállomány nagyfokú avultságára mutat. Bár az érték 7,5 millió forinttal haladja meg a bázis évi összeget, annak összetevői még 2011. évben nincsenek összefüggésben a termelési hatékonyságot elősegítő gépbeszerzésekkel, hiszen a nagyobb értékű gépbeszerzések várhatóan 2012. évben záródnak le. Az ÉCS növekedés több mint 50%-át a termeléshez közvetlenül nem kapcsolódó beszerzések eredményezték (lásd. Beruházások: kis értékű immateriális javak, tárgyi eszközök).

## Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások tervhez képest közel 26 millió forint emelkedést mutatnak, melynek okai az alábbiak:

- Eredményt terhelő ÁFA 15 millió forinttal haladja meg a tervezett összeget.
- Kártérítésre, selejtre, behajthatatlan követelések értékvesztésére 30,6 millió forintot terveztünk, mely összeget 27,4 millió forinttal haladja meg a tény adat. Követelések elszámolt értékvesztésére és terven felüli tárgyi eszköz értékcsökkenésre (káresemény, selejt) 35,5 millió forintot számoltunk el. Az értékvesztés leírása az új Értékelési és számviteli szabályzat szerint jelentősen megváltozott az elmúlt évekhez képest, annak alkalmazásától eltekinteni nem lehet.
- Egyéb ráfordításként terveztük mintegy 81,7 millió forint értékben a X. kerületi Önkormányzatnak fizetendő Építmény- és telekadót. Mivel év közben a már átutalt adó - fellebbezésünk következményeként- visszautalásra került Társaságunkhoz, így Könyvvizsgálói javaslat értelmében ezen esetleges kötelezettségekre céltartalékot állítottunk be 39,9 millió forint értékben. További 45,7 millió forint áll rendelkezésre az előző években ezen esetleges kötelezettségekre képzett céltartalékokból. Össességében 65,5 millió forint céltartalékot képeztünk 2011. évben Társaságunk eredményének terhére.

## Pénzügyi ráfordítások

Pénzügyi ráfordításaink közel 98%-át a FŐKERT Parkfenntartó Kft. tulajdonrész eladásának könyv szerinti értéke adja. Itt is megemlíjtük, hogy ezen ráfordításnak nincs hatása likviditásunkra, így a likviditási többletet szintén a 2012. évi értékcsökkenésen felüli gépberuházásokra tudjuk fordítani.

## Rendkívüli ráfordítások

Rendkívüli ráfordítások tervezetten 2,2 millió forint értékben jelentkeztek, elengedett követelések értékvesztéseiként.

### 3. A Társaság erőforrásainak alakulása

#### 3.1. Beruházások

2011. évben beruházásra és felújításra összesen 177 449 ezer forintot fordítottunk, melynek megoszlása a következő táblázatban látható.

7. sz. táblázat: Aktivált beruházási és felújítási kiadások  
(adatok ezer forintban)

Megnevezés	Bázis 2010. év	Terv 2011.	Tény 2011. év
<b>BERUHÁZÁS</b>			
Szellemi termékek	0		
Vagyoni értékű jogok (szoftverek)	1 947	0	0
Ingtatlanok, épületek, építmények	34 335	150 000	140 471
Műszaki berendezések, gépek, járművek	58 490	50 500	24 298
Egyéb berendezések	571	0	462
Kisértékű immat. javak, tárgyi eszközök	4 284	0	8 546
<b>Beruházások összesen</b>	<b>99 627</b>	<b>200 500</b>	<b>173 777</b>
<b>ÉRTÉKNÖVELŐ FELÚJÍTÁS</b>			
Épület	13 963	35 000	3 672
Gép, egyéb berendezés	198	0	0
Egyéb jármű			
<b>Felújítás összesen</b>	<b>14 161</b>	<b>35 000</b>	<b>3 672</b>
<b>Beruházás és felújítás összesen</b>	<b>113 788</b>	<b>235 500</b>	<b>177 449</b>
<b>Beruházási és felújítási kiadásaink megoszlása</b>			
Saját forrás	75 578	222 430	164 379
Önkormányzati támogatás	38 210	13 070	13 070
Egyéb támogatás	0	0	
<b>Összesen</b>	<b>113 788</b>	<b>235 500</b>	<b>177 449</b>

Társaságunk által, saját forrásból finanszírozott beruházásokra és felújításokra mintegy 97 millió forinttal költöttünk többet, mint amennyit a 2011. évi Értékcsökkenési leírás finanszírozni tudott. Jelentős, a beruházások, felújítások közel 80%-át az I. kerület Vörösmarty üzemépület beruházás adta.

Elemelve az elmúlt 5 év beruházási adatait azt tapasztaljuk, hogy beruházási- és felújítási feladatokra, mintegy 96 millió forinttal költöttünk kevesebbet, mint az 5 év Értékcsökkenési leírásainak összege, így a saját forrásból való épület felújítás pénzügyi fedezete rendelkezésre állt.

Mivel a tervhez képest az üzemépület felújítására közel 11 millió forinttal kevesebbet kellett fordítani, így év közben a felszabaduló összegből 5,5 millió forint értékben vásároltunk korszerű kisgépeket (szalagfűrész, áramfejlesztő, vésőkalapács, CO hegesztő, fűrészgép stb.) a fővárosi forrásból finanszírozott, év elején beszerzett Gianni Ferrari fűnyírógép mellett.

Jelentősebb gépberuházásunk 1 db Ford Transit kisbusz volt 5,7 millió forint értékben.

Közvetlenül a napi munkavégzéshez szükséges tárgyi eszközöket 4,7 millió forintért szereztünk be (lombseprű, gereblye, háti permetező, kulcskészlet stb.)

A beruházási megtakarításokból a titkárságra és a vezetői irodákba összesen 1,1 millió forint értékben építettünk ki klímaberendezéseket, valamint 3,5 millió forint értékben vásároltunk irodabútorokat, mobil telefonokat, monitorokat.

Szintén az üzemépület beruházás megtakarításából finanszíroztuk a X. Keresztúri út 130. alatti telepünk közvilágításának felújítását 1,82 millió forint értékben, valamint az üvegházak részleges felújítását 1,85 millió forint értékben.

2011. évi beruházási kiadásaink közel 80%-át a 2010. évben megkezdett és 2011. év szeptemberében átadott I. kerület Vérmező üzemépület saját erős beruházása adta.

## 3.2. Humánerőforrások

8. sz. táblázat: 2011. évi létszám- és béradatok

Megnevezés	Bázis	Terv	Tény	Index %	
	2010. év	2011. év	2011. n.év	Bázishoz	Tervhez
Átlagos statisztikai létszám (fő)	286,3	310,0	310,5	108,4	100,2
Számvitel szerinti bér (ezer Ft)	665 660	705 155	699 709	105,1	99,2
Teljes munkaidős dolgozók átlagkeresete (Ft/hó/fő)	176 962	194 872	191 624	108,3	98,3
Teljes munkaidős fizikai dolgozók átlagkeresete (Ft/hó/fő)	140 059	136 200	135 444	96,7	99,4

Társaságunk 2011. évi humán erőforrás gazdálkodását mind létszám és mind pénzügyi oldalról folyamatos változások jellemezték, melynek oka egyrészt a támogatási források és ezzel együtt a közszolgáltatási feladatok év közbeni jelentős növekedése, másrészt az új szervezeti struktúra és új kötelező funkciók bevezetése, harmadrészt a bérpolitikai ösztönző rendszer teljes átdolgozása volt.

Már itt kijelenthetjük, hogy Társaságunk képes volt megfelelni és alkalmazkodni tudott az új feltételekhez és Módosított Üzleti Tervében olyan létszám és személyi jellegű ráfordítás tervet állított össze, melyek sárokszámait maradéktalanul teljesíteni tudta.

### Létszám

Szellemi állományunk átlagos létszámterve 71 fő, melyhez képest a tényadat 69,8 fő. A terv- tény értékelés nem szorul további magyarázatra, a bázis- tény adatok közötti eltérés az alábbiakban értékeljük.

Bázis év átlagos létszámát 6 fővel haladja meg a 2011. évi szellemi állományi átlagléttség. Mint ahogy azt a bevezetőben említettük, ennek oka főként az új szervezeti egységek felállításában keresendő.

2010. év végén Társaságunk kialakította a Beszerzési Igazgatóságot, melyhez 1 fő állományban lévő munkavállalót biztosított átszervezéssel, valamint 2 fő került felvételre.

Kötelező jelleggel megszerveztük a Vállalatbiztonsági Irodát, melyhez 2 fő újonnan belépő kollegát biztosítottunk.

Év közben kialakítottuk a Belső szabályzatok, ügyiratkezelés csoportot, melyhez állományban lévő kollegákat, valamint új belépő kollegákat biztosítottunk. Ezen feladatkörben, melyhez szervesen kapcsolódik a titkárság tevékenysége (2012. évtől összevonva) az összes létszámbővülés 2 fő.



Fentiekén túl és a többlettámogatásokhoz kapcsolódóan 2011. júliusától életre hívott, külön zöldfelület fejlesztési brigádhoz 1 fő szellemi állományú munkavezetőt vettünk fel.

Fizikai állományunk 2011. évi átlagléttszáma vonatkozásában is elmondható, hogy az a tervszámnak megfelelően alakult. A 230 fő teljes munkaidős fizikai állomány létszámterv tényadata 231,13 fő.

Bázis évhez képest teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai állományunk átlagos létszámát 18 fővel tudtuk emelni. A létszámnövelést a többletfeladatok kapacitás igénye indokolta.

Fontos kiemelni, hogy a 18 fő létszámbővülés a két év átlagos létszámának összehasonlításakor jelentkezik. Év végére a létszámot folyamatosan csökkentettük (nyugdíjba vonuló helyére nem minden esetben kerül azonnal felvételre új munkatárs) a szezonálisból adódó rendelkezésre állás és a bizonytalan mértékű 2012. évi Előirányzott Kompenzáció miatt.

Jól szemlélteti ezt, hogy míg július hónapban 243 fő teljes munkaidő állományi létszámot foglalkoztattunk, addig a december havi záró létszám 228 főre csökkent.

## Bér

Módosított Üzleti Tervünk cégszintű bértömeg terve 705,2 millió Ft, mely tervszám 99,2%-ban teljesült. A mintegy 5,5 millió forint megtakarítás részben fedezetet nyújtott 2 fő nyugdíjba vonuló vezető munkakört betöltő munkavállaló végkielégítésére, melyet tervezéskor még nem tudtunk kalkulálni.

Módosított Üzleti Tervünkben már kalkulálni tudtunk azon változtatásokkal, melyeket I. félévig a személyi jellegű ráfordítások terén végrehajtottunk.

Mint ahogy azt már korábban is bemutattuk, 2011. évben a személyi jellegű ráfordításokat jelentősen átstrukturáltuk, melynek lényegi változása az alábbiak.

Társaságunk vezetésének határozott elképzelése az volt, hogy az összköltség tervet szem előtt tartva - azt nem átlépve - új javadalmazási rendszert dolgozzon ki, melynek szempontjai a következők:

- a terv összes személyi jellegű ráfordításon belül kell maradni.
- prémium kifizetések csak a felső vezetők vonatkozásában, illetve azon vezetők vonatkozásában adhatók, ahol a prémium feltételek egzakt módon mérhetőek.
- kerület és üzemvezetők, valamint szakfelelősök előző években kapott prémiumainak alapbérekbe integrálása annak érdekében, hogy az alapbérek felzárkóztatása megkezdődhessen (pl. Margitsziget üzemvezetőjének bruttó alapbére mindössze 220 eFt volt 2010. évben).
- tavaly évi prémiumok egy részének áthelyezése a Cafetéria rendszerbe, a nettó javadalmazás növelése érdekében.

Módosított Üzleti tervünk elkészítésekor már rendelkezünk egy kialakított, új bér és béren kívüli juttatás rendszerrel, melyhez már csak hozzá kellett fűzni a többletfeladatok kapacitási igényéhez kapcsolódó létszámnövekedés tervet, valamint a többletfeladatok minőségi kivitelezéséért tervezett többlet mozgóbéreket. Ennek értelmében a bértömeget 32 millió forinttal emeltük, melyből egyrészt 15 millió forintot a fizikai állományú dolgozók jóteljesítési mozgóbér kifizetéseihez rendeltünk, másrészt a fenntartási üzemegységeink vezetőinek jutalmazására 10 millió Ft-ot, harmadrészt 7 millió forintot az időszaki létszámnövekedés alapbér költségeinek fedezetére különítettünk el.

### Átlagkereset

Fizikai állományunk átlagkeresete tervhez képest 99,4%-ban teljesült, bázis értékhez képest 97,2%-os a mutató. Az éves átlagkereset csökkenésből azonban még nem lehet messzemenő következtetéseket levonni, hiszen a személyi jellegű ráfordítások előzőekben bemutatott változása miatt a bázis és 2011. évet nem lehet pusztán a béreket kiragadva értékelni. Tény, hogy a mintegy 33 millió forint bázis évi bértömeg Cafetéria rendszerben való kifizetése az átlagkereseteket rontotta, azonban a nettó kifizetések mérlege ez által jelentősen javult.

Számításaink szerint a bértömeg visszarendezése mellett a fizikai állományú teljes munkaidős dolgozók átlagkeresete 147 ezer forint körül alakul, mely bázis évhez képest már 5%-os növekedés. Természetesen bérként való kifizetés esetén a munkavállalóknál nagyságrendileg 37%-kal kevesebb nettó bérral lehetne számolni.

Szellemi állományú dolgozóink átlagkereseteinek tény adatai tervhez képest 98,1%-on alakultak, melynek oka, hogy terv szinten a vezetői prémiumok 100%-át 2012. első negyedévi kifizetéssel terveztük.

Az átlagkeresetek ugrásszerű emelkedésének oka egyrészt a 2010. évi prémiumok jelentős részének (21,5 millió forint) 2011. évben való kifizetése. Ha az áthúzódó 2010. évi prémiumot korrigáljuk az annál jóval kisebb mértékű, 2011. évi áthúzódó prémiummal, az átlagkeresetek 20 ezer forintos csökkenésével számolhatunk. További torzító körülmény, hogy a létszám pontban bemutatott szervezeti változásokkal kapcsolatos létszám bővítések már a piacon is elfogadott bérekhez közelítő bérekkel kerültek felvételre az új kollégák.

## Képzési költség

Társaságunk 2011. évre, saját dolgozói részére 8,5 millió Ft oktatási költséget tervezett, melyet teljes mértékben fel tudott használni.

9.sz. táblázat: Az alábbi táblázatban mutatjuk be Társaságunk 2011. évi képzéseinek alakulását.

képzés megnevezése	képzés típusa	részvevők száma
Parképítés- és parkfenntartás szervezése, irányítása és műszaki ellenőrzés	ff.szakmai képzés	1 fő
Növényvédelmi továbbképzés	5 évente kötelező továbbképzés	6 fő
Növényvédelmi és méregraktár-kezelői tanfolyam	alapképzés	1 fő
kisgépkészítési tanfolyam	alapképzés	12 (17 vizsgával)
könnyű- és nehézgépkészítési tanfolyam	alapképzés	16 (21 vizsgával) fő
fakitermelői (külterületi) tanfolyam	alapképzés	11 fő
kertész technikus képzés	alapképzés	2 fő
Munkavédelmi képviselők kötelező képzése	továbbképzés	1 fő
kazánfűtő okj képzés	alap	1 fő
Munkavédelmi képviselők kötelező képzése	továbbképzés	5 fő
TÜK iratkezelő	alapképzés	2 fő
levéltári kezelő, iratkezelő és irattáros képzés	alapképzés	3 fő
számviteli szolgáltatást végzők éves kötelező képzése	továbbképzés	7 fő
Általános ügyviteli tanácsadás, képzés	továbbképzés	1 fő
BCE szakmai továbbképzés	továbbképzés	2 fő
BCE Kertészmérnök	alap	1 fő
Nyugdíj rendszer , munkajog, Munka és tűzvédelem	továbbképzés	4 fő
Váll.kommunikáció	továbbképzés	1 fő
közbeszerzés ismeret megújító	továbbképzés	4 fő
Ingatlanüzemeltetési továbbképzés	továbbképzés	1 fő
közbeszerzési alapképzés vizsgadíja	alap	1 fő
adatvédelmi képzés	továbbképzés	1 fő
szakképzési tv. változása	továbbképzés	2 fő
Munkaügyi képzés	továbbképzés	3 fő

## Béren kívüli juttatás

Béren kívüli juttatások köre és volumene jelentősen bővült a bázis adatokhoz képest, de kifejezetten hangsúlyozzuk, hogy csak és kifejezetten a bértömeg terhére, tehát annak fedezetét a bértömegeből csoportosítottuk át.

Mint ahogy azt már a Bér pontban leírtuk, a bértömegeből mintegy 41 millió Ft került át személyi jellegű költségek közé. Szellemi állományú dolgozóink átlagosan havonta 14 eFt-vel több, míg fizikai állományú dolgozóink átlagosan havonta 11 eFt béren kívüli nettó juttatásban részesülnek bázis évhez képest.

A tervezett 167,6 millió Ft személyi jellegű ráfordítást összességében a végkielégítések miatt 9,1 millió Ft-al léptük túl, melynek összege így 176,7 millió Ft.

## Végkielégítés

Béren kívüli juttatások között meg kell említenünk a 2 fő vezető munkakört betöltő munkavállaló nyugdíjba vonulásának 14,6 millió forintos végkielégítési költségét. Mivel a nyugdíjba vonulás alapja a korkedvezményes 40 éves munkavállalói jogviszony volt, így azzal nem tudtunk tervezni.

Összefoglalóan az alábbi megállapításokat tesszük

Személyi jellegű ráfordítások összesített bázis- terv- tény kimutatása:

	2010. Bázis	2011. Terv	2011. Tény
Bér:	665,6 millió Ft	705,2 millió F	699,7 millió Ft
Sz.jellegű kifizetés:	93,6 millió Ft	167,6 millió F	176,7 millió Ft
Bér járulék	186,5 millió Ft	197,1 millió Ft	198,2 millió Ft
<b>Mindösszesen</b>	<b>945,7 millió Ft</b>	<b>1.069,9 millió Ft</b>	<b>1.074,6 millió Ft</b>

Társaságunk 2011. évben, fentiekben többször említett átstrukturált bér- és béren kívüli juttatások rendszerének bevezetésével biztosítani tudta minden munkavállaló számára az összes nettó juttatás növekedését bázis évhez képest, igaz szellemi állományú dolgozóink átlagkereseteiben ezt a növekedést még nem minden esetben tudjuk kimutatni. A szellemi állomány Társaság szintű átlagkereseteinek növekedése, ahogy azt az átlagkeresetknél leírtuk, egyrészt a prémiumok kifizetésének elcsúszásából, másrészt az új belépő munkavállalók magasabb besorolási béreiből adódik.

Bízunk abban, hogy az elkövetkező években Budapest Főváros Önkormányzata, illetve a Közgyűlés által, zöldfelületfenntartási közfeladat ellátásra biztosított kompenzáció lehetőséget ad az ütemezett bérfejlesztésekre, mely szakmánk elismeréséhez, a felhalmozott humán tudásbázis megtartásához nélkülözhetetlen.

### III. Pénzügyi műveletek

#### 1. Követelések és kötelezettségek alakulása, likviditás

10. sz. táblázat: Pénzeszközök, követelések és kötelezettségek  
(adatok ezer forintban)

Megnevezés	2010. XII. 31.	2011. XII. 31.
Pénzeszközök	631 817	483 474
<b>KÖVETELÉSEK</b>		
VEVŐK	171 055	96 531
Egyéb rövid lejáratú követelések	5 889	17 637
Rövid lejáratú követelések összesen	176 944	114 168
<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>		
SZÁLLÍTÓK	183 112	97 923
Rövid lejáratú hitelek	0	637
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	91 845	55 406
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	274 957	153 966
<b>EGYENLEG: (pénzeszközök+követelések) - kötelezettségek</b>	<b>533 804</b>	<b>443 676</b>

11. sz. táblázat: A pénzügyi helyzet rövid távú mutatói

Mutató megnevezése	2010. XII. 31.	2011. XII. 31.
Azonnali likviditás		
Pénzeszközök/Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6,88	8,73
Készpénz likviditási ráta		
Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	2,30	3,14
Likviditási gyorsráta		
(Pénzeszközök+Vevő követelések)/Rövid lejáratú kötelezettségek	2,92	3,77
Vevők és szállítók aránya		
Vevők/Szállítók (kapcsolt vállalkozásokkal)	0,93	0,99

Társaságunk pénzeszköz állománya bázis év hasonló időszakához képest 24%-kal csökkent, míg likviditási mutatói javultak bázis év hasonló időszakához képest. Pénzeszközeink többszörösen fedezik rövid lejáratú kötelezettségeinket.

Bár a vevők-szállítók aránya kismértékben javult, a vevőállomány még mindig nem nyújt teljesen fedezetet a szállítói számlák kiegyenlítésére.

## 2. Határidőn túli követelések

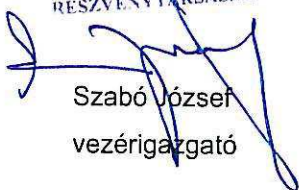
12.sz. táblázat: Határidőre ki nem egyenlített követelések  
(adatok ezer forintban)

Kintlévőség ideje	2010.XII.31.	2011.XII.31.
91-180 napos követelések	2 665	3 619
181-360 napos követelések	777	2 425
365 napon túli	17 784	9 596
Összesen:	21 226	15 640
Ebből:		
Bérleti díjak, lakbér tartozások közüzemi számlákkal	17 942	11 050
Kertészeti Igazgatóság vevőkövetelések	3 284	3 458
Egyéb követelés	0	1 132
Összesen:	21 226	15 640

Társaságunk kintlévőségei a bázishoz képest 26 %-al, mintegy 5,5 millió forinttal csökkentek.

Budapest, 2012. április 24.

FŐVÁROSI KERTÉSZETI  
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ NONPROFIT  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

  
Szabó József  
vezérigazgató