

Kiegészítő melléklet

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2018. évi beszámolójához a Számvitelről szóló többször módosított 2000. évi C. törvény alapján

A részvénytársaság a 2018. évi beszámolóját a Számvitelről szóló többször módosított 2000. évi C. törvény (számviteli törvény) alapján állította össze. A beszámoló a 2019. január 31-éig ismertté vált gazdasági eseményeket tartalmazza.

1. Általános adatok

A társaság zártkörű egyszemélyes részvénytársaságként működik. Alapítója és egyedüli részvényese Budapest Főváros Önkormányzata.

1.1.A társaság főbb adatai

A társaság teljes cégneve:	Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A társaság rövidített elnevezése:	BFVK Zrt.
A társaság székhelye:	1013 Budapest, Attila út 13/A.
A társaság telephelyei:	1106 Budapest, Tarkarét u. 8-10. 1144 Budapest, Gvadányi u. 33-39. 1112 Budapest, Kőérberki út 1-3.
A társaság e-mail címe:	bfvk@bfvk.hu
A társaság honlapja:	www.bfvk.hu
A társaság jegyzett tőkéje:	721 280 000 Ft
A társaság tulajdonosa:	Budapest Főváros Önkormányzata (100 %)
A társaság alapításának időpontja:	1994. október 27.
A társaság cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042695
A társaság adószáma:	12006003-2-41
A társaság KSH számjele:	12006003-6832-114-01

1.2.Igazgatóság

A társaság Igazgatóságának tagjai 2018. december 31-én:

Barts J. Balázs igazgatóság elnöke.

Bakonyi Klára Zita

dr. Kiss Balázs

Lánszki Regő Balázs

Lászlai János István

Oláh Csaba

dr. Szalai Krisztina

A társaság Igazgatóságának megbízatása 2019. október 31. napjáig szól.

1.3.Felügyelőbizottság

A társaság felügyelőbizottságának tagjai 2018. december 31-én:

Verseghi-Nagy Balázs, felügyelőbizottság elnöke

dr. Kun János

Horányi Zsuzsanna

Lakos Imre

Ledniczky Sándor

Marksteinné Molnár Julianna

A társaság Felügyelő Bizottságának megbízása 2019. október 31. napjáig szól.

1.4.A társaság Cégbíróságon bejegyzett főtevékenységei

6832 '08 Ingatlankezelés

1.5.A társaság piaci helyzete

A társaság 2018. évi árbevételének 93,2 %-a Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatalával kötött közszolgáltatási szerződésben rögzített feladatok ellátásából származott. A társaság 2018. évben az előző évhez hasonlóan közszolgáltatásként lakások és nem lakás célú ingatlanok üzemeltetésével és hasznosításával, lakások felújításával, a Városháza épület takarítási, karbantartási feladatainak ellátásával, ingatlanok értékesítésével,

egyes fővárosi tulajdonú társaságokban lévő üzletrészek portfóliókezelésével kapcsolatos feladatokat végzett.

A társaság saját tevékenységén belül az ingatlanjainak hasznosításából, ingatlan üzemeltetésből származó bevétel az összes árbevétel arányában 6,1 % az előző évi 7,0 %-kal szemben. A társaság ingatlan értékbecslési, ingatlanértékesítési tevékenységből származó árbevételének aránya 0,6 %-ra emelkedett a 2017. évi 0,4 %-ról és nem változott az egyéb tevékenységből származó bevételünknek az összes bevételhez viszonyított 0,1 % aránya.

1.6.Éves beszámoló

Az éves beszámolót a társaság a számviteli törvény előírásai alapján, a kettős könyvvitel rendszerében köteles elkészíteni. A mérleget a számviteli törvény 1. sz. melléklet A) változata, az eredmény kimutatást a 2.sz. melléklet A) változata alapján készítjük, összköltség eljárással.

2. A mérlegtételek kiegészítő információi

A mérleg egyes tételeinek értékelésével, elhatárolásával és a külön kiemelandő eseményekkel kapcsolatos kiegészítő információk a következők.

2.1.Önellenőrzés

Önellenőrzés 2018. év során nem volt.

2.2.Az eszközök értékelése

A befektetett eszközök között kell a mérlegben kimutatni:

- azokat az immateriális javakat, amelyek tartósan, egy évnél hosszabb ideig szolgálják a társaság tevékenységét, és az immateriális javakra adott előlegeket,
- azokat a tárgyi eszközöket, amelyek tartósan, legalább egy éven túl közvetlenül vagy közvetett módon szolgálják a társaság tevékenységét, és a tárgyi eszközökre adott előlegeket,
- azokat a pénzügyi eszközöket, amelyeket tartós jövedelemszerzés céljából fektetett be a társaság és a tartósan adott kölcsönöket.

A forgóeszközök között kell a mérlegben kimutatni:

- az anyag- és árukészleteket,
- közvetített szolgáltatásokat,
- azokat az anyagi eszközöket, amelyek egy évnél rövidebb ideig szolgálják a tevékenységet,
- a befektetett eszközök (tárgyi eszközök) közül átsorolt eszközöket,
- a készletekre adott előlegeket,
- a pénzeszközöket,
- a forgatási célból vásárolt értékpapírokat,
- a követeléseket.

Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módja

A használatba vételkor megállapításra kerül a bekerülési érték, a várható hasznos élettartam és a várható maradványérték. A társaság lineáris módszerrel állapítja meg az értékcsökkenést. Az értékcsökkenés elszámolásának alapja a maradványértékkel csökkentett bekerülési érték. Amennyiben a maradványérték nem jelentős, akkor azt nem vesszük figyelembe. Az így meghatározott bekerülési érték azokra az évekre kerül szétosztásra, amely években az eszközt várhatóan használni fogjuk.

Az értékcsökkenést a tárgyi eszköz üzembe helyezését követő első naptól, havonta számoljuk el.

A 100 000 Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök értékcsökkenése egy összegben kerül elszámolásra.

Nem számolunk el értékcsökkenést:

- a földterület, telek után,
- a képzőművészeti alkotások után,
- az üzembe nem helyezett beruházások után

2.2.1. Immateriális javak

A társaság immateriális javai között a vagyoni értékű jogok kategóriájába tartozó szoftverek és egyéb szellemi termékek szerepelnek 35 005 E Ft összegben. Bruttó nyilvántartási értékük a tényleges beszerzési ár. Értécsökkenésüket a várható hasznos élettartam alapján számolja el a társaság, kivéve a művészeti alkotásokat, ahol nem számolunk el értécsökkenést.

Az értékelés módszere 2018. évben nem változott.

Az immateriális javak leltározását a folyamatosan vezetett mennyiségi és értékbeli nyilvántartások alapján leltárkészítéssel végeztük el.

Az immateriális javak bruttó értékének, értécsökkenésének és nettó értékének tárgyévi alakulását a 2. számú melléklet tartalmazza.

2.2.2. Tárgyi eszközök

2018. december 31-én a társaság tulajdonában a tárgyi eszközök csoportban a következő eszközfeleségek találhatók:

- ingatlanok 1 001 153 E Ft értékben, mely a 2017. december 31-i értékhez képest a végrehajtott beruházások miatt 30 022 E Ft-tal nőtt,
- műszaki berendezések, gépek, járművek 16 595 E Ft értékben,
- egyéb berendezések, felszerelések, járművek 44 562 E Ft értékben, mely az előző évi 37 316 E Ft-ot szintén meghaladja a 2018. évi beruházások miatt.

Társaságunk 2018. december 31-én az alábbi saját tulajdonú ingatlanokkal rendelkezett:

- Budapest, I. Attila út 13/A.
- Budapest, I. Attila út 13/B. II.3
- Budapest, V. Fővám tér 2-3.
- Budapest, IX. Mester u. 36.
- Budapest, IX. Ráday u. 9. fsz. 4.
- Budapest, IX. Tompa u. 15/B.
- Budapest, X. Tarkarét u. 8-10.
- Budapest, XI. Ildikó u. 18.
- Budapest, XI. Kőérberki út 1-3.
- Budapest, XIII. Visegrádi u. 82/B.
- Budapest, XIII. Hegedűs Gy. u. 89/B.

- Budapest, XIII. Hegedűs Gy. u. 91.
- Budapest, XIII. Visegrádi u. 80/B.
- Budapest, XIV. Gvadányi u. 33-39.
- Tahitótfalu, Szentendrei út 1337. hrsz

Tárgyi eszközeink tényleges beszerzési áron kerülnek nyilvántartásunkba. Értécsökkenésük mértékét a várható élettartam alapján határoztuk meg, figyelembe véve a hasznos élettartam végén várható maradványérték összegét is.

A telkekre a számviteli törvénynek megfelelően értécsökkenés nem számoltunk el.

Számviteli Politikánk szerint ingatlanok beszerzésekor minden esetben számolunk maradványértékkel. Az értékelés módszere 2018. évben nem változott.

A műszaki berendezések, gépek, járművek csoportba a társaság alaptevékenységének végzéséhez szükséges eszközöket soroljuk. Jelenleg e kategóriában szerszámokat, kisgépeket és a karbantartási, üzemeltetési tevékenységhez használt járműveket tartunk nyilván.

A társaság birtokában egyéb berendezések, felszerelések, járművek csoportban 2018. év végén a következő típusú eszközök vannak:

- számítógépek,
- irodai gépek és berendezések,
- bútorok,
- személygépkocsik.

Az eszközökre az értécsökkenést a várható elhasználódási idő alapján számítjuk. A járműveknél minden esetben számolunk várható maradványértékkel. Az értékelés módszere 2018. évben nem változott.

A társaság tárgyi eszközeinek leltározását a Leltározási Szabályzatában foglaltaknak megfelelően 2018. évben tényleges mennyiségi felvétellel végezte el.

2.2.3. Befektetett pénzügyi eszközök

Egyéb tartós részesedés

A társaságnak tartós részesedése 2018. december 31-én nem volt.

Egyéb tartósan adott kölcsön

Egyéb tartósan adott kölcsönt a társaság nem tart nyilván.

2.2.4. Készletek

A társaság készletei között a karbantartási tevékenység végzéséhez szükséges eszközök (3 611 E Ft), betétdíjas göngyölegek (285 E Ft) és a 2018. évi szállítói számlák alapján, 2019. évben továbbszámlázásra kerülő közvetített szolgáltatások (185 242 E Ft) találhatóak. Készleteink 2018. december 31-i értéke összesen 189 138 E Ft.

Készleteinket a számviteli törvény által biztosított lehetőséget alkalmazva a korábbi évekhez hasonlóan beszerzési áron tartottuk nyilván. Az anyagkészleteket és a betétdíjas göngyölegeket a Leltározási Szabályzatunknak megfelelően tényleges mennyiségi felvétellel leltároztuk, a közvetített szolgáltatásokat a kimutatásokkal történő egyeztetéssel könyv szerinti értéken értékeltük.

2.2.5. Követelések

A követelések értékelése során az áruszállításból, szolgáltatás teljesítéséből származó követeléseket az általános forgalmi adót is tartalmazó, a vevő által elismert, számlázott összegben mutatjuk ki, csökkentve a vevő minősítés alapján elszámolt értékvesztés összegével, az egyéb követeléseket – egyeztetett – könyv szerinti értéken értékeljük.

Az egyéb követelések a munkavállalókkal szemben fennálló követeléseket, a szállítókkal kapcsolatos követeléseket, továbbá az adótúlfizetést tartalmazza. Értékelésük könyv szerinti értéken történt.

A követelések könyv szerinti értéke 2018. december 31-én 427 921 E Ft. Az előző évi 869 666 E Ft-hoz képest a csökkenést a közszolgáltatási szerződésben foglalt feladatok ellátásából származó, a Fővárosi Önkormányzattal szembeni követelés csökkenése okozza a november-december havi átalányok és felújítási munkák tárgyévi kifizetése miatt.

2.2.6. Pénzeszközök

A pénztár értékelése a fordulónapi pénztárleltár alapján, névértéken történt. Készpénzkészletünk 862 E Ft összeggel szerepel a beszámolónkban, melyből házipénztárunkban 464 E Ft készpénz található.

Nyilvántartásunk elkülönítve tartalmazza a Fővárosi Önkormányzat nevében kezelt – a mérleg fordulónapján a BÁLNA parkolóautomatáiban lévő - pénzkészletet is 398 E Ft értékben.

A bankszámlák egyenlegei a 2018. évi utolsó mozgást tartalmazó bankkivonattal egyezők és a bankok által visszaigazoltak.

A társaság bankszámláin a mérleg fordulónapján 508 147 E Ft pénzeszköz volt. A pénzeszközök között kimutatjuk az önkormányzat nevében beszedett lakbér, egyéb bérleti díj és ingatlanértékesítésekre befolyt pályázati biztosíték összegét, melyeket elkülönített számlákon tartunk nyilván.

A pénzeszközökből az önkormányzattal szembeni kötelezettségek miatti összeg 57 871 E Ft.

2.2.7. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolásokat könyv szerinti értéken értékeltük.

A bevételek miatti aktív időbeli elhatárolás 116 806 E Ft, amely a közszolgáltatási tevékenységből társaságunk részére a 2018. évi éves elszámolás alapján járó 2019-ben számlázható összegeket tartalmazza. A költségek, ráfordítások miatti aktív időbeli elhatárolás összege 11 880 E Ft, amely a 2018. évben már kifizetett, 2019. évre vonatkozó szolgáltatások díját tartalmazza. Halasztott ráfordításként mutatjuk ki a 2012-ben beolvadt Vízkutató Területhasznosító Kft. által korábbi bérleti jogviszony rendezése során átvállalt óvadékot 195 E Ft összegben.

2.3. Források értékelése

2.3.1. Saját tőke

A saját tőke értékelése könyv szerinti értéken történt. A saját tőke értéke 2018. december 31-én 1 496 077 E Ft volt, mely az előző évhez képest a 2018. évi adózott eredménnyel nőtt.

A társaság saját tőkéjének összetétele 2018. december 31-én:

○ jegyzett tőke	721 280 E Ft	48,2 %
○ tőketartalék	158 326 E Ft	10,6 %
○ eredménytartalék	551 457 E Ft	36,9 %

(az eredménytartalék a korábbi évek adózott eredményeit tartalmazza, csökkentve a 2018. évi fejlesztési tartalék képzéssel)

○ lekötött tartalék	25 262 E Ft	1,7 %
○ 2018. évi adózott eredmény	39 752 E Ft	2,7 %

2.3.2. Céltartalék

Társaságunk a korábbi években 70 000 E Ft céltartalékot képzett egy peres ügyből származó várható kötelezettségre.

A társaság a Budapest III., Bécsi út 343. szám alatti ingatlanon található, 125. számjelű épületet, mint az ingatlan kezelője bérbe adta, azzal, hogy a bérlő – a jelenleg felszámolás alatt álló – Multifood 2000 Kft. volt. A bérlet fennállás alatt, 2007. június hó 20. napján a bérleményben tűz keletkezett, amelynek oltása közben fény derült arra, hogy az egyik, a bérlemény közvetlen környezetében lévő, az oltás érdekében használni megkísérelt tűzcsap nem működik. A tűz következtében a bérleményben és a bérlő abban lévő dolgaiban jelentős kár keletkezett.

A bérlő, majd annak perbeli jogutódja, a RANIBON HOLDING Ltd. (3608 Ciprus Arch Makariou III, 199. Nucleous House Limassol) jelenleg perben követeli a tűzcsap működésképtelenségéből adódó többletkárának megtérítését a BFVK Zrt.-től, mint bérbeadótól.

Fővárosi Törvényszék előtt jelenleg is folyamatban van a Ranibon Holding Limited felperesnek a BFVK Zrt. I. r. alperes és Budapest Főváros Önkormányzata II. r. alperes ellen kártérítés iránt indított pere. A Fővárosi Ítéltábla jogerős közbenső ítéletével (14.Gf.40.638/2014) megállapította az I. és II. r. alperes kártérítési felelősségét a Bécsi 343. szám alatt volt raktárépületben lévő felperesi raktárkészlet tűzkára miatt. A per az összegszerű kártérítés megállapítása iránt folyik tovább, a kártérítési igény 169.867.770,- Ft. és annak 2007. június 21-től kezdődő kamatai megfizetésére irányul.

A Budapest III. kerület, Bécsi út 343. szám alatti épületnek a 2007. június 20-án bekövetkezett, Bérlő magatartására visszavezethető tüzesetben történt megsemmisülésére tekintettel keletkezett valamennyi (így többek között az épület megsemmisüléséből, az elmaradt bérleti díjból és a romeltakarítás költségeiből eredő) kára vonatkozásában a BFVK Zrt. a perben előterjesztette beszámítási kifogását.

Jelenleg a kártérítés összegszerűsége és az alperesek beszámítási kifogása tárgyában folyik a per. A bíróság a pert felfüggesztette. A felperesi jogutódlás miatti engedményező okirat kapcsán a Fővárosi Főügyészségnek szóló büntető feljelentést elkészítettük, benyújtásra vár. A bíróság a következő tárgyalási napot még nem tűzte ki.

A BFVK Zrt. a perből adódó esetleges várható kötelezettségekre az óvatosság elvét figyelembe véve 2010. évben 50 000 E Ft céltartalékot képzett, amelyet 2012. évi eredménye terhére 60 000 E Ft-ra, 2013. évben 70 000 E Ft-ra egészített ki.

A céltartalék további kiegészítését - figyelembe véve az eddigi ítéleteket és az ügy várható kimenetelét – nem tartottuk indokoltnak.

2.3.3. Kötelezettségek

A kötelezettségek értékelésekor azokat az egyeztetett könyv szerinti értéken állítottuk be a mérlegbe.

A kötelezettségek között 327 921 E Ft összegben szállítókkal szemben fennálló kötelezettséget tartunk nyilván. Az előző évi 431 403 E Ft-ot 13,16 %-kal meghaladó kötelezettségállományt a 2018. év utolsó heteiben befejezett lakás és nem lakáscélú ingatlanokon végzett felújítások okozták, amelyek kifizetése 2019. évre húzódott át.

Egyéb kötelezettségeink 60 867 E Ft összegben a Fővárosi Önkormányzattal szemben fennálló, a közszolgáltatásból származó kötelezettséget, 154 573 E Ft összegben a társasághoz befizetett óvadékokat, 79 709 E Ft összegben adókötelezettségeket és 57 406 E Ft összegben munkavállalókkal kapcsolatos kötelezettséget, és 11 895 E Ft összegben egyéb kötelezettséget tartalmaznak.

A társaságnak hosszú lejáratú és hátrasorolt kötelezettségei nincsenek.

2.3.4. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások értékelése könyv szerinti értéken történt.

A passzív időbeli elhatárolások 2018. december 31-i összege 115 330 E Ft, amelyből a költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása 56 668 E Ft. A passzív időbeli elhatárolások között, halasztott bevételként került elszámolásra a visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatásból megvalósított eszközök bekerülési értékéből a 2018. december 31. napjáig el nem számolt amortizációval megegyező 58 662 E Ft.

3. Egyéb, pénzügyi bevételek, ráfordítások, kivételes nagyságú vagy előfordulású tételek

Egyéb bevételek az olyan, az értékesítés nettó árbevételének részét nem képező bevételek, amelyek a rendszeres tevékenység során keletkeznek és nem minősülnek pénzügyi műveletek bevételeinek.

2018. évben az egyéb bevételeink összege 24 783 E Ft volt.

Az egyéb bevételek között számoltuk el:

- a kapott támogatásból az amortizáció összegével megegyező összeget, a halasztott bevétel feloldásaként 15 349 E Ft összegben,
- a követelések korábbi években elszámolt értékvesztésének visszaírását, az adósok megszűnése miatt 5 913 E Ft összegben,
- a kilépett dolgozók tartozására történt befizetéseket és az OEP-pel és MÁK-kal történő elszámolások 657 E Ft összegét,
- a kapott kötbéreket, kártérítéseket, késedelmi kamatokat és egyéb bevételeket 2 831 E Ft összegben,
- és a többletként fellelt készlet 33 E Ft bevételét.

Egyéb ráfordítások az olyan, az értékesítés nettó árbevételéhez közvetlenül vagy közvetetten nem kapcsolódó kifizetések és más veszteség jellegű tételek, amelyek a rendszeres tevékenység során merülnek fel és nem minősülnek pénzügyi műveletek ráfordításainak.

2018. évben az egyéb ráfordítások összege 81 104 E Ft volt.

Egyéb ráfordítások között számoltuk el:

- az önkormányzatokkal elszámolt adókat 60 136 E Ft összegben;
- az egyéb adókat 5 786 E Ft összegben,
- a bírságok, kötbérek és késedelmi kamatok összegét 1 084 E Ft összegben,
- a behajthatatlan követeléseket és a követelésekre 2018. évben elszámolt értékvesztés összegét 12 192 E Ft összegben,
- a káreseményekkel kapcsolatos ráfordításokat 1 514 E Ft összegben;
- különféle más egyéb ráfordításokat 392 E Ft összegben.

A pénzügyi műveletek bevételei között 2018. évben 16 E Ft kapott kamatot számoltunk el.

4. A társaság Igazgatóságának, Felügyelő Bizottságának és vezetésének 2018. évi díjazása és a részükre nyújtott anyagi előnyök

4.1. Választott tisztségviselők díjazása

A társaság 2018. évben az igazgatóság és felügyelőbizottság tagjai részére az alábbi juttatás nyújtotta:

Igazgatóság tagjainak tiszteletdíja	13 920 000 E Ft
<u>Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja</u>	<u>7 560 000 E Ft</u>
Összesen:	21 480 000 E Ft

A választott tisztségviselők e minőségükben a társaságtól egyéb juttatásban, anyagi előnyben nem részesültek.

4.2. Vezetés díjazása

A társaság vezérigazgatója és vezető állású munkavállalói részére 2018. évben összesen 67 698 E Ft munkabér került kifizetésre. A vezérigazgató és a vezető állású munkavállalók részére 2018. évben prémium nem, jutalom a fővárosi bérlpolitikai irányelvek figyelembevételével összesen 9 410 E Ft összegben került kifizetésre.

A társaság vezérigazgatója és vezető állású munkavállalói egyéb juttatásokban a munkaszerződésükben, továbbá a társaság szabályzataiban foglaltak szerint részesültek. A vezető állású munkavállalók javadalmazására vonatkozó adatok a társaság honlapján megtalálhatóak.

5. A vállalkozás képviselőjére jogosult személy neve és lakhelye, aki az éves beszámolót köteles aláírni

<u>Név:</u>	Barts. J Balázs vezérigazgató
<u>Lakcím:</u>	1025 Budapest, Muraközi u. 10/B.

6. A társaság könyvvizsgálataért és a könyvviteli szolgáltatás vezetéséért felelős személy

A társaság könyvvizsgálója:

CORRECT Pénzügyi és Könyvszakértő Kft.

1026 Budapest, Bimbó út 182.

Nyilvántartásba-vételi szám: 000079

Személyében felelős könyvvizsgáló:

Egri István Iván

Kamarai tagsági szám: 003152

A társaság könyvviteli szolgáltatója:

Fodor Zsolt

Ny.szám: 195159

Lakcíme: 1144 Budapest, Szentmihályi u. 4-6.

II/69.

7. A társaság átlagos állományi létszáma és bérezése

7.1. Átlagos állományi létszám

2018. évben a társaság állományába tartozó munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma 248 fő volt. A társaság létszám adatainak részletezését a 7. számú melléklet tartalmazza.

7.2. Bérköltség

A társaság munkavállalóinak 2018. évi bérköltsége – a tiszteletdíjak nélkül – 1 012 154 E Ft volt.

Az összes egyéb személyi jellegű ráfordítás 2018. évben 90 118 E Ft, amely a munkabéren kívül tartalmazza a személyi jellegű kifizetéseket, továbbá a társaságot terhelő, a számviteli törvény szerint személyi jellegű ráfordításként elszámolandó adókat és járulékokat.

A személyi jellegű ráfordítások részletezését az 5. számú melléklet tartalmazza.

8. Környezetvédelemmel kapcsolatos költségek

A társaságnál környezetvédelemmel kapcsolatban nem merült fel közvetlen ráfordítás.

9. A társaság fő bevételi és ráfordítás adatai

A társaság 2018. évben közszolgáltatásból származó feladatait teljesítette, egyéb tevékenységét nyereségesen végezte.

Adózás előtti eredményünk 43 875 E Ft, amely után társasági adó befizetési kötelezettségünk a társasági adó alapját növelő és csökkentő tételek figyelembevételével 4 123 E Ft, így adózott eredményünk 39 752 E Ft, amely az előző évi eredményünk 86,4 %-a. A csökkenés oka, hogy 2017-ben eredményünket növelte a DHK részvényeinek értékesítéséből származó 17 500 E Ft.

A társaság 2018. évi összes bevétele 3 079 533 E Ft. A bevételeken belül meghatározó az árbevétel 3 053 955 E Ft összege, amely az összes bevétel 99,17 %-át teszi ki. A társaság aktivált saját teljesítményeinek értéke 779 E Ft, az összes bevétel 0,03 %-a. Az egyéb bevételek 2018. évi összege 24 783 E Ft, az összes bevétel 0,80 %-a. Pénzügyi bevételeink összege 16 E Ft volt.

A társaság 2018. évi költségeinek és ráfordításainak összege 3 035 658 E Ft. Ezen belül az anyagjellegű ráfordítások 1 551 630 E Ft-ot tettek ki az összes ráfordítás 51,11 %-át, a személyi jellegű ráfordítások összege 1 344 791 E Ft volt, arányuk a ráfordításokon belül 44,30 %. Az értékcsökkenési leírás összege 58 132 E Ft volt, a ráfordítások 1,92 %-a. Az egyéb ráfordításaink 81 104 E Ft összege a ráfordítások 2,67 %-a.

A társaság 2018. évben Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 147/2017. (II.22.) Főv.Kgy.h. számú határozata alapján elfogadott költségvetés és az önkormányzat 007145 számú engedélyokirata alapján 90 000 E Ft, valamint 007505 számú engedélyokirat alapján 30 000 E Ft támogatásban részesült. Az engedélyokiratok alapján 2018. évben 48 882 E Ft támogatás került lehívásra eszközök vásárlására. A halasztott bevételeként elszámolt támogatásból az értékcsökkenés ellentételezésére 2018. évben 15 349 E Ft bevétel került elszámolásra.

A társaság 2018. évben eredményes évet zárt, gazdálkodása folyamatosan stabil, kiegyensúlyozott volt.

10. Egyéb információk

Mérlegen kívüli tételként függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalások nem történtek. A tárgyévben lezárt határidős, opciós ügyletek, valamint swap ügyletek nem voltak. Hátrasorolt eszközök nem kerültek kimutatásra. Visszavásárolt saját üzletrész, részesedés nincs. Valós értéken történő értékelés nem történt.

11. Közzététel

Az éves beszámoló, (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) valamint a könyvvizsgálói jelentés közzétételre kerül a céginformációs szolgálatnál. A mérleg és eredménykimutatás megtekinthető a www.bfvk.hu internetes honlapon is. A társaság munkavállalói az éves beszámolót a társaság titkárságán (1013 Budapest I., Attila út 13/A.) megtekinthetik és arról másolatot is készíthetnek. Az éves beszámoló részét nem képező üzleti jelentés úgyszintén a (1013 Budapest I., Attila út 13/A.) tekinthető meg.

A társaság tevékenységével kapcsolatos számszerű kimutatásokat a Kiegészítő Melléklet mellékletei tartalmazzák.

Budapest, 2019.február 28.

Budapesti Fővárosi Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen működő közhasznú társaság

1.

Barts J. Balázs
vezérigazgató

Mellékletek:

- 1/a. sz. melléklet: Eszközök és források összetételének változása
- 1/b. sz. melléklet: Eredménykimutatás változása
- 2. sz. melléklet: Immateriális javak, tárgyi eszközök értékének alakulása
- 3. sz. melléklet: Saját tőke alakulása
- 4. sz. melléklet: Bevételek alakulása
- 5. sz. melléklet: Költségek alakulása
- 6. sz. melléklet: Cash-flow kimutatás
- 7. sz. melléklet: Létszám, bérköltség és átlagkereset alakulása
- 8. sz. melléklet: Társasági adóalap módosító tételek
- 9. sz. melléklet: Vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi mutatók

Eszközök és források összetételének változása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		2017.12.31.	2018.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Eszközök					
A.	Befektetett eszközök	1 066 579	1 108 090	41 511	103,9
I.	Immateriális javak	36 173	35 005	-1 168	96,8
II.	Tárgyi eszközök	1 030 390	1 073 085	42 695	104,1
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	16	0	-16	0,0
B.	Forgóeszközök	1 345 913	1 126 068	-219 845	83,7
I.	Készletek	75 072	189 138	114 066	251,9
II.	Követelések	869 666	427 921	-441 745	49,2
III.	Értékpapírok	0	0	0	---
IV.	Pénzeszközök	401 175	509 009	107 834	126,9
C.	Aktív időbeli elhatárolások	140 806	128 881	-11 925	91,5
Eszközök összesen		2 553 298	2 363 039	-190 259	92,5
Források					
D.	Saját tőke	1 456 325	1 496 077	39 752	102,7
I.	Jegyzett tőke	721 280	721 280	0	100,0
II.	Jegyzett , de még be nem fizetett tőke	0	0	0	---
III.	Tőketartalék	158 326	158 326	0	100,0
IV.	Eredménytartalék	503 193	551 457	48 264	109,6
V.	Lekötött tartalék	25 262	25 262	0	100,0
VI.	Értékelési tartalék	0	0	0	---
VII.	Adózott eredmény	48 264	39 752	-8 512	82,4
E.	Céltartalékok	70 000	70 000	0	100,0
F.	Kötelezettségek	932 349	681 632	-250 717	73,1
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	---
II.	Hosszúlejáratú kötelezettségek	0	0	0	---
III.	Rövidlejáratú kötelezettségek	932 349	681 632	-250 717	73,1
G.	Passzív időbeli elhatárolások	94 624	115 330	20 706	121,9
Források összesen		2 553 298	2 363 039	-190 259	92,5

Eredménykimutatás változása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		2017.12.31.	2018.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 766 443	3 053 955	287 512	110,4
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			0	---
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	2 766 443	3 053 955	287 512	110,4
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			0	---
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	3 200	779	-2 421	24,3
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)	3 200	779	-2 421	24,3
III.	Egyéb bevételek	27 738	24 783	-2 955	89,3
	III. sorból: visszairt értékvesztés	3 251	5 913	2 662	181,9
05.	Anyagköltség	79 647	86 163	6 516	108,2
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	186 529	186 502	-27	100,0
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	18 011	19 718	1 707	109,5
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			0	---
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 191 173	1 259 247	68 074	105,7
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09)	1 475 360	1 551 630	76 270	105,2
10.	Béreköltség	880 330	1 033 634	153 304	117,4
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	86 319	90 118	3 799	104,4
12.	Bérráfordítások	204 001	221 039	17 038	108,4
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	1 170 650	1 344 791	174 141	114,9
VI.	Értékcsökkenési leírás	48 206	58 132	9 926	120,6
VII.	Egyéb ráfordítások	70 154	81 104	10 950	115,6
	VII. sorból: értékvesztés	2 701	6 188	3 487	229,1
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)	33 011	43 860	10 849	132,9
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			0	---
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0	---
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	17 500		-17 500	0,0
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0	---
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyam nyeresége			0	---
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0	---
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	13	16	3	123,1
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0	---
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0	---
	17. sorból: értékelési különbözet			0	---
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	17 513	16	-17 497	0,1
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			0	---
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			0	---
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0	---
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			0	---
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			0	---
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	1	1	---
	21. sorból: értékelési különbözet			0	---
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	0	1	1	---
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	17 513	15	-17 498	0,1
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C.+D.)	50 524	43 875	-6 649	86,8
X.	Adófizetési kötelezettség	2 260	4 123	1 863	182,4
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+-E.-XII.)	48 264	39 752	-8 512	82,4

Immateriális javak, tárgyi eszközök értékének alakulása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Immateriális javak	Ingatlanok	Műszaki berend., gépek, járművek	Egyéb berend., felsz., járművek	Beruházás, felújítás	Összesen
Nyitó állomány bruttó értéke	111 335	1 273 960	34 180	102 546	2 649	1 524 670
Beszerezés	10 944	51 766	2 639	26 184	8 126	99 659
Befejezetlenből aktíválás						0
Egyéb növekedés (beolv.,átvez.)				1 831		1 831
Csökkenés			829	8 689		9 518
Záró állomány bruttó értéke	122 279	1 325 726	35 990	121 872	10 775	1 616 642
Nyitó értékcsökkenés	75 162	302 829	14 885	65 231	0	458 107
Egyéb növekedés (beolvadás)				1 831		1 831
Kivezetés ért., selejtezés miatt			829	8 689		9 518
Tárgyevi értékcsökkenés	12 111	21 744	5 339	18 938		58 132
Egyéb csökkenés						0
Záró állomány nettó értéke	35 006	1 001 153	16 595	44 561	10 775	1 108 090

Saját tőke alakulása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Jegyzett tőke	721 280	721 280	0	0,0
Tőketartalék	158 326	158 326	0	0,0
Eredménytartalék	503 193	551 457	48 264	9,6
Lekötött tartalék	25 262	25 262	0	0,0
Adózott eredmény	48 264	39 752	-8 512	-17,6
Saját tőke összesen	1 456 325	1 496 077	39 752	2,7

Bevételek alakulása

Adatok E Ft-ban

Tevékenység	2017. évi tény			2018. évi tény			Index		
	közszolgáltatás	egyéb tevékenység	összesen	közszolgáltatás és MIM megállapodások	egyéb tevékenység	összesen	közszolgáltatás	egyéb tevékenység	összesen
Ingyanok üzemeltetése	1 403 669	196 558	1 600 227	1 698 071	186 379	1 884 450	121,0%	94,8%	117,8%
Lakás felújítások, kis értékű eszközbeszerzés	243 006		243 006	300 225		300 225	123,5%		123,5%
Nem lakáscélú ingatlanok felújítás	37 423		37 423	57 909		57 909	154,7%		154,7%
BÁLNA üzemeltetés	671 344		671 344	550 090		550 090	81,9%		81,9%
BÁLNA beruházás	1 386		1 386	4 157		4 157	299,9%		299,9%
Portfoliókezelés	11 038		11 038	11 336		11 336	102,7%		102,7%
Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok	176 018	10 564	186 582	222 049	21 813	243 862	126,2%	206,5%	130,7%
Rác fürdővel kapcsolatos feladatok	14 136		14 136	921		921	6,5%		6,5%
Könyvviteli szolg., egyéb		1 301	1 301		1 005	1 005		77,2%	77,2%
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	2 558 020	208 423	2 766 443	2 844 758	209 197	3 053 955	111,2%	100,4%	110,4%
Egyéb bevételek			27 738			24 783			89,3%
Aktívált saját teljesítmények értéke			3 200			779			24,3%
Pénzügyi bevételek			17 513			16			0,1%
Bevételek összesen:			2 814 894			3 079 533			109,4%

Költségek alakulása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Vásárolt anyagok költségei	30 742	40 696	9 954	32,4
Üzemanyag költségek	4 400	6 906	2 506	57,0
Nyomtatvány, irodaszer	3 661	3 718	57	1,6
Energiaköltség, vízdíj	40 844	34 843	-6 001	-14,7
Egyéb anyagköltség			0	---
Anyagköltség összesen (1)	79 647	86 163	6 516	8,2
Szállítás, rakodás költsége	246	207	-39	-15,9
Takarítás költségei	5 317	6 324	1 007	18,9
Őrzés költsége	52 536	42 239	-10 297	-19,6
Szemétszállítási díjak	2 254	2 338	84	3,7
Szennyvízdíj	2 043	2 093	50	2,4
Bérleti díjak	18 116	19 609	1 493	8,2
Karbantartási költségek	8 631	20 372	11 741	136,0
Hírdetési díjak és reklámköltségek	4 305	2 635	-1 670	-38,8
Fénymásolás költségei	12	0	-12	-100,0
Oktatási költségek	6 697	8 971	2 274	34,0
Postaköltség	4 860	4 818	-42	-0,9
Telefon díjak	10 737	11 985	1 248	11,6
Előfizetési díjak, szakkönyvek	846	979	133	15,7
Könyvvizsgálat, jogi képviselet, szakértői díjak	31 107	29 783	-1 324	-4,3
ISO rendszer költségei	720		-720	-100,0
Tagsági díjak	1 278	1 275	-3	-0,2
Számítástechnikai szolgáltatások	13 225	14 692	1 467	11,1
Társasházi közösköltség	5 001	6 221	1 220	24,4
Egyéb igénybevett szolgáltatás költsége	18 598	11 961	-6 637	-35,7
Igénybevett szolgáltatások összesen (2)	186 529	186 502	-27	0,0
Hatósági díjak, illetékek	4 587	3 091	-1 496	-32,6
Bankköltség	9 507	10 568	1 061	11,2
Biztosítási díjak	3 916	6 007	2 091	53,4
Adók, járulékok			0	---
Különféle egyéb költségek	1	52	51	5 100,0
Egyéb szolgáltatások összesen (3)	18 011	19 718	1 707	9,5
Eladott áruk beszerzési értéke (4)	0	0	0	---
Közvetített szolgáltatások (5)	1 191 173	1 259 247	68 074	5,7
Anyagjellegű ráfordítások összesen (1-5)	1 475 360	1 551 630	76 270	5,2
Bérek (6)	880 330	1 033 634	153 304	17,4
Cafeteria költségek	41 177	42 819	1 642	4,0
Munkabajárás költségei	2 962	3 159	197	6,7
Utazási, kiküldetési költségek	1 600	879	-721	-45,1
Helyi utazási költségterítés	5 642	5 545	-97	-1,7
Betegszabadság, munkáltatót terhelő táppénz	7 213	12 614	5 401	74,9
Egyéb természetbeni juttatás	3 506	3 690	184	5,2

Költségek alakulása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Végkielégítés	1 860	0	-1 860	-100,0
Személyi jellegű kifizetések SZJA	8 394	8 338	-56	-0,7
Személyi jellegű kifizetések EHO	9 369	8 747	-622	-6,6
Reprezentációs költségek, üzleti ajándék	4 596	4 327	-269	-5,9
Személyi jellegű egyéb kifizetések (7)	86 319	90 118	3 799	4,4
Szociális hozzájárulás	177 877	189 965	12 088	6,8
Szakképzési hozzájárulás	13 501	15 673	2 172	16,1
Rehabilitációs hozzájárulás	12 623	15 401	2 778	22,0
Bérfizetések összesen (8)	204 001	221 039	17 038	8,4
Személyi jellegű ráfordítások összesen (6-8)	1 170 650	1 344 791	174 141	14,9
Értécsökkenési leírás (9)	48 206	58 132	9 926	20,6
Költségek összesen (1-10)	2 694 216	2 954 553	260 337	9,7
Egyéb ráfordítások (11)	70 154	81 104	10 950	15,6
Pénzügyi műveletek ráfordításai (12)	0	1	1	0,0
Költségek és ráfordítások összesen (1-13)	2 764 370	3 035 658	271 288	9,8

Cash-flow kimutatás

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		2018. év
I.	SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	207 477
1.	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)	43 875
2.	Elszámolt amortizáció	58 132
3.	Befektetett eszközök elszámolt értékvesztése és visszaírása	
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	
6.	Szállítói kötelezettség változása	-103 482
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-147 235
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	20 706
9.	Vevőkövetelés változása	508 131
10.	Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül)	-180 452
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	11 925
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-4 123
13.	Fizetett osztalék, részesedés	
II.	BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-99 659
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-99 659
15.	Befektetett eszközök eladása	
16.	Kapott osztalék, részesedés	
III.	PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	16
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	
19.	Hitelfelvétel, kölcsönfelvétel	
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése	16
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	
22.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	
23.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	
27.	Alapítókcal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása	
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA ÖSSZESEN (I+II+III.)	107 834

Létszám, bérköltség és átlagkereset alakulása

Megnevezés		2017. tény			2018. tény			Változás %-ban		
		Átlagos állományi létszám (fő)	Kereset (E Ft)	Bruttó átlagkereset (Ft/fő/hó)	Átlagos állományi létszám (fő)	Kereset (E Ft)	Bruttó átlagkereset (Ft/fő/hó)	Átlagos állományi létszám	Kereset	Átlagkereset
Teljes munkaidős	fizikai	65	158 030	202 603	64	183 054	238 352	98,5	115,8	117,6
	szellemi	126	562 420	371 971	138	744 804	449 761	109,5	132,4	120,9
Nem teljes munkaidős	fizikai	38	48 258	105 829	36	63 675	147 396	94,7	131,9	139,3
	szellemi	10	36 278	302 317	7	29 853	355 393	70,0	82,3	117,6
Állományba nem tartozók			29 533			26 364			89,3	
60 óránál rövidebb munkaidőben foglalkoztatottak		2	814		3	883			108,5	
A szervezet tevékenységében részt vevők összesen		241	835 333	288 843	248	1 048 633	352 363	102,9	125,5	122,0

Társasági adóalapot módosító tételek

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018.év
1. Adózás előtti eredmény	43 875
2. Adóalapot csökkentő tételek	
- Fejlesztési tartalék képzés	
- Előző évben képzett céltartalék felhasználása	
- Adótörvény szerinti figyelembe vett értékcsökkenési leírás, értékesített tárgyi eszköz nettó értéke	50 670
- Behajthatatlan követelések	6 025
- Követelések értékvesztésének visszaírása	5 913
- Előző években elszámolt értékvesztésre behajthatatlan köv. bevétele	
- Kapott osztalék	
- Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	
Adóalapot csökkentő tételek összesen	62 608
3. Adóalapot növelő tételek	
- Várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre képzett céltartalék	
- Számviteli törvény alapján elszámolt értékcsökkenés	58 132
- Nem vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos költség összege	
- Térítés nélkül adott eszköz, elengedett követelés	
- Bírságok	221
- Követelésre elszámolt értékvesztés	6 188
Adóalapot növelő tételek összesen	64 541
4. Társasági adóalap	45 808
5. Számított Társasági adó kötelezettség	4 123
6. Adózott eredmény	39 752

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Mutató számítása	2017. év	2018. év
1. Befektetett eszközök aránya (%)	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszközök}}$	41,8%	46,9%
2. Forgóeszközök aránya (%)	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszközök}}$	52,7%	47,7%
3. Tőke ellátottság (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	57,0%	63,3%
4. Saját tőke növekedés (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	201,9%	207,4%
5. Idegen források aránya (%)	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	64,0%	45,6%
6. Likviditás	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Kötelezettségek}}$	1,4	1,7
7. Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	1,4	1,4
6. Bevétel arányos eredmény	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}}$	1,8%	1,4%
7. Eszközarányos eredmény (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszközök értéke}}$	2,0%	1,9%
8. Vagyonarányos eredmény (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	3,5%	2,9%