

Kiegészítő melléklet

A Budapest Főváros Vagyongkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2021. évi beszámolójához a Számvitelről szóló többször módosított 2000. évi C. törvény alapján

A részvénytársaság a 2021. évi beszámolóját a Számvitelről szóló többször módosított 2000. évi C. törvény (számviteli törvény) alapján állította össze. A beszámoló a 2022. 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 Vagyongkezelő 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 2021. december 31-én:

dr. Tordai Csaba igazgatóság elnöke.

Barlabás András

Gál J. Zoltán

Hernádi Gyula

Kardos Péter György

dr. Kolber István

Czabán Vera

A társaság Igazgatóságának megbízatása 2024. november 15. napjáig szól.

1.3.Felügyelőbizottság

A társaság felügyelőbizottságának tagjai 2021. december 31-én:

dr. Bodnár Zoltán György, felügyelőbizottság elnöke

dr. Bagdy Gábor

Csizmazia Ferenc István

Kiss Edit Margit

Lénárd László Márton

Oross Dániel

A társaság Felügyelő Bizottságának megbízatása 2024. november 15. napjáig szól.

1.4.A társaság Cégbíróságon bejegyzett főtevékenységei

6832 '08 Ingatlankezelés

1.5.A társaság piaci helyzete

A társaság 2021. évi árbevételének 91,6 %-a Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatalával kötött közfeladat-ellátási szerződésben rögzített feladatok ellátásából származott. A társaság 2021. évben az előző évhez hasonlóan közfeladat-ellátásként 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 előző évi árbevételhez képest növekedett, 11,4 %-kal.

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. A társaság negyedéves jelentést készít az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság felé.

2. A mérlegtételek kiegészítő információi

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

2.1.Önellenőrzés

Önellenőrzés 2021. év során 2019. évre vonatkozóan volt, amelynek hatását a tárgyévben rendeztük.

2.2. Az eszközök értékelése

A befektetett eszközök között a mérlegben mutatjuk ki:

- 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,

A forgóeszközök között mutatjuk ki a mérlegben:

- az anyag- és árukészleteket,
- közvetített szolgáltatásokat,
- azokat az egyéb anyagi eszközöket, amelyek egy évnél rövidebb ideig szolgálják a tevékenységet,
- a készletekre adott előlegeket,
- a pénzeszközöket,
- a követeléseket.

Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módja

A tárgyi eszközök és immateriális javak esetében használatba vételkor megállapítjuk a bekerülési értéket, a várható hasznos élettartamot és a várható maradványértéket. 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 12 613 E Ft és egyéb szellemi termékek (képzőművészeti alkotások) 1 992 E Ft értékben szerepelnek. Bruttó nyilvántartási értékük a tényleges beszerzési ár. Értékcsökkenésüket a várható hasznos élettartam alapján számolja el a társaság, kivéve a művészeti alkotásokat, ahol nem számolunk el értékcsökkenést.

Az értékelés módszere 2021. évben nem változott.

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

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

2.2.2. Tárgyi eszközök

2021. december 31-én a társaság tulajdonában a tárgyi eszközök csoportban a következő eszközfeleségek találhatók:

- ingatlanok 1 055 366 E Ft értékben, mely a 2020. december 31-i értékhez képest a saját ingatlanokon elvégzett beruházás, illetve felújítás miatt 18 282 E Ft-tal növekedett,
- műszaki berendezések, gépek, járművek 19 108 E Ft értékben. Az eszközök értéke csökkent az előző évi 20 322 E Ft-ról az elszámolt értékcsökkenés miatt.
- egyéb berendezések, felszerelések, járművek 40 330 E Ft értékben, mely az előző évi 47 534 E Ft-hoz képest csökkenést mutat az elszámolt értékcsökkenés miatt.

A tárgyi eszköz állományi mozgást a kiegészítő melléklet tábláiban részletesen bemutatjuk.

Társaságunk 2021. december 31-én az alábbi saját tulajdonú ingatlanokkal rendelkezett:

- Budapest, I. Attila út 13/A.
- Budapest, I. Attila út 13/B. II.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. 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.

2021. évben az Üzleti tervünkkel egyezően az alábbi ingatlanjaink kerültek értékesítésre:

- Budapest, V. Fővám tér 2-3.
- Budapest, XI. Ildikó u. 18.
- Tahitótfa, Szentendrei út 1337. hrsz

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

A telkekre a számviteli törvénynek megfelelően értékcsökkenést nem számoltunk el.

Számviteli Politikánk szerint ingatlanok beszerzésekor minden esetben számolunk maradványértékkel. Az értékelés módszere 2021. 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 2021. év végén a következő típusú eszközök vannak:

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

Az eszközökre az értékcsökkenést a várható elhasználódási idő alapján számítjuk. A járműveknél minden esetben számolunk várható maradványértékkel. Az értékelés módszere 2021. évben nem változott.

A társaság tárgyi eszközeinek leltározását a folyamatosan vezetett mennyiségi és értékbeni nyilvántartások alapján leltárkészítéssel végeztük el.

2.2.3. Befektetett pénzügyi eszközök

Egyéb tartós részesedés

A társaságnak tartós részesedése 2021. 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 5 528 E Ft, 2022. évben továbbszámlázásra kerülő közvetített szolgáltatások 54 980 E Ft összegben találhatóak. Készleteink 2021. december 31-i értéke összesen 60 508 E Ft, amely az előző évihez képest a közvetített szolgáltatások értékének csökkenése miatt 2 345 E Ft-tal csökkent.

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 2021. december 31-én 159 706 E Ft. Az előző évi 351 258 E Ft-hoz képest a csökkenést a közfeladat-ellátási szerződésben foglalt feladatok elvégzéséből származóan, a Fővárosi Önkormányzattal szembeni követelés csökkenése okozza.

2.2.6. Pénzeszközök

A pénztár értékelése a fordulónapi pénztárleltár alapján, névértéken történt. 381 E Ft készpénzkészletünk a társaság székhelyén lévő házipénztárunkban található. A készpénzkészlet leltározása tényleges számlálással történt.

A bankszámlák egyenlegei a 2021. évi utolsó mozgást tartalmazó bankkivonattal egyezők és a bankok által visszaigazoltak.

A társaság bankszámláin a mérleg fordulónapján 1 626 591 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 832 936 E Ft.

2.2.7. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolásokat könyv szerinti értéken értékeltük.

A bevételek miatti aktív időbeli elhatárolás 153 221 E Ft, amely a közfeladat-ellátási tevékenységből társaságunk részére a 2021. évi éves elszámolás alapján járó 2022-ben számlázható összegeket, valamint a 2021. évi saját tevékenységre még számlázható bevételeket tartalmazza. A költségek, ráfordítások miatti aktív időbeli elhatárolás összege 13 719 E Ft, amely a 2021. évben már kifizetett, 2022. évre vonatkozó szolgáltatások díját tartalmazza. Halasztott ráfordításként mutatjuk ki a 2012-ben beolvadt Vízkutató Területhasznosító Kft. által korábbi bérloji 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 2021. december 31-én 1 715 304 E Ft volt, mely az előző évhez képest a 2021. évi adózott eredménnyel nőtt és a tárgyévben képzett fejlesztési tartalék összegével csökkent.

A társaság saját tőkéjének összetétele 2021. december 31-én:

○ jegyzett tőke	721 280 E Ft	42 %
○ tőketartalék	158 326 E Ft	9,2 %
○ eredménytartalék	575 102 E Ft	33,5%
(az eredménytartalék a korábbi évek adózott eredményeit tartalmazza, csökkentve a 2020. évi fejlesztési tartalék képzéssel, növelve a korábbi fejlesztési tartalék feloldással)		
○ lekötött tartalék (fejlesztési tartalék)	131 400 E Ft	7,7 %
○ 2021. évi adózott eredmény	129 196 E Ft	7,6%

2.3.2. Céltartalék

A céltartalék könyvszerinti értéke 73 000 E Ft. Ebből társaságunk a korábbi években 70 000 E Ft céltartalékot képzett, ami tárgyévben kiegészítésre került 3 000 E Ft-tal. A céltartalékot két peres ügyből származó várható kötelezettségre képeztük.

- a.) A társaság a Budapest III., Bécsi út 343. szám alatti ingatlanon található, 125. számjelű épületet, mint az ingatlan kezelője bérbe adta. 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 BFKV 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 út 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 bíróság a felperes jogképessége bizonyítása érdekében 2020. szeptember 1.-én jogsegéllyel élt a Ciprusi Igazságügyi Minisztériumnál. Ha a cégnyilvántartás szerint a Ranibon Holding Limited 2017. január 18-án megszűnt, majd 2019. január 18. napján újra lett alapítva, a cégnyilvántartó hatóság nyilatkozzon arról, hogy fennáll-e a két cég közötti jogfolytonosság, vagy csak névazonosság áll fenn.

A jogutódlásról szóló végzés elleni fellebbezés elutasításra került, a per folytatódik.

- b.) Céltartalékot képeztünk továbbá a Társaság volt munkavállalójával szembeni fizetési meghagyásos ügyből fakadó várható kötelezettségre.

2.3.3. Kötelezettségek

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

A kötelezettségek között 146 149 E Ft összegben szállítókkal szemben fennálló kötelezettséget tartunk nyilván, amely az előző évi 326 307 E Ft-hoz képest csökkent. A szállítói kötelezettségállomány csökkenése a lakás és nem lakáscélú ingatlanokon végzett felújítások szállítói számláinak 2021. évi kifizetései okozták, az előző évhez képest az áthúzódó kifizetéseink tehát csökkentek.

Egyéb kötelezettségeink 1 117 549 E Ft összege 810 134 E Ft a Fővárosi Önkormányzattal szemben fennálló, a közszolgáltatásból származó kötelezettséget, 144 181 E Ft a társasághoz befizetett óvadékot, 97 562 E Ft adókötelezettséget, 63 205 E Ft munkavállalókkal kapcsolatos kötelezettséget és 2 467 E Ft egyéb kötelezettséget tartalmaz. Az előző évhez képest kötelezettségeink növekedését elsősorban az Önkormányzattal szembeni kötelezettség növekedése okozta, amely a 2021. évi Önkormányzat nevében beszedett pályázati biztosítékok összege magyaráz.

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 2021. december 31-i összege 91 754 E Ft, amelyből a bevételek passzív időbeli elhatárolása 8 121 E Ft, a költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása 66 327 E Ft. A passzív időbeli elhatárolások között, halasztott bevételként került elszámolásra a visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatásból megvalósított eszközök bekerülési értékéből a 2021. december 31. napjáig el nem számolt amortizációval megegyező 17 306 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.

2021. évben az egyéb bevételeink összege 101 972 E Ft volt.

Az egyéb bevételek között számoltuk el:

- a kapott támogatásból az amortizáció összegével megegyező összeget, a halasztott bevétel feloldásaként 16 135 E Ft összegben,
- eszközökkel, készletekkel kapcsolatos egyéb bevételeket 73 228 E Ft összegben,
- a követelések korábbi években elszámolt értékvesztésének visszaírását a behajthatatlanná válás vagy a tartozás kifizetése miatt 7 535 E Ft összegben,
- a kapott kártérítéseket 3 634 E Ft összegben,
- a kilépett dolgozók tartozására történt befizetéseket és az OEP-pel és MÁK-kal történő elszámolások összegét, a kapott kötbérek, késedelmi kamatokat és egyéb bevételeket összesen 1 440 E Ft összegben.

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.

2021. évben az egyéb ráfordítások összege 103 486 E Ft volt.

Egyéb ráfordítások között számoltuk el:

- az önkormányzatokkal elszámolt adókat 65 609 E Ft összegben;
- az egyéb adókat 6 430 E Ft összegben,
- az év végén képzett 3 000 E Ft céltartalékot,
- a követelésekre 2021. évben elszámolt értékvesztést és elengedett követelést 20 507 E Ft összegben,
- eszközökkel, készletekkel kapcsolatos egyéb ráfordításokat 835 E Ft értékben.
- a bírságok, kötbérek és késedelmi kamatok, a káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások és különféle más egyéb ráfordításokat összesen 7 105 E Ft összegben.

A pénzügyi műveletek bevételei között 2021. évben 33 E Ft kapott kamatot és 7 E Ft árfolyamnyereséget számoltunk el.

4. A társaság Igazgatóságának, Felügyelő Bizottságának és vezetésének 2021. évi díjazása és a részükre nyújtott anyagi előnyök

4.1. Választott tisztségviselők díjazása

A társaság 2021. évben az igazgatóság és felügyelőbizottság tagjai részére az alábbi juttatást nyújtotta:

Igazgatóság tagjainak tiszteletdíja	29 411 E Ft
<u>Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja</u>	<u>19 023 E Ft</u>
Összesen:	48 434 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 2021. évben összesen 41 520 E Ft munkabér (jutalommal) került kifizetésre. A vezérigazgató és a vezető állású munkavállalók részére 2021. évben jutalom nem, prémium a fővárosi bérpolitikai irányelvek figyelembevételével összesen 8 820 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 tevékenységéért felelős vezetője:

Orbán-Tamás Ildikó

Regisztrációs száma: 185403

Lakcíme: 1132 Budapest, Röntgen u. 5. Fsz.4.

7. A társaság átlagos állományi létszáma és bérezése

7.1. Átlagos állományi létszám

2021. évben a társaság állományába tartozó munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma 235 fő volt. A társaság létszám adatainak részletezését a 7. számú melléklet tartalmazza.

7.2. Bérköltség

A társaság munkavállalóinak 2021. évi bérköltsége – a tiszteletdíjak nélkül – 1 152 490 E Ft volt.

Az összes egyéb személyi jellegű ráfordítás 2021. évben 95 569 E Ft, amely tartalmazza a személyi jellegű egyéb kifizetéseket (cafetéria, betegszabadság után járó juttatás, végkielégítés, költségtérítések).

A munkabérek és a személyi jellegű kifizetések utáni adófizetési kötelezettségünk összege 194 570 E Ft volt.

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

8. Környezetvédelemmel kapcsolatos költségek

A társaságnál környezetvédelmi megfelelési átvilágításra 45 E Ft közvetlen ráfordítás merült fel.

9. A társaság fő bevételi és ráfordítás adatai

A társaság 2021. évben közszolgáltatásból származó feladatait teljesítette, egyéb tevékenységét nyereségesen végezte.

Adózás előtti eredményünk 131 400 E Ft, amely után társasági adó befizetési kötelezettségünk a társasági adó alapját növelő és csökkentő tételek figyelembevételével 2 204 E Ft, így adózott eredményünk 129 196 E Ft, amely az előző évi eredményünkhöz képest 88 228 E Ft növekedést mutat. A növekedés a tárgyévben értékesítésre kerülő tárgyi eszközök után befolyt vételárnak köszönhető.

A társaság 2021. évi összes bevétele 3 007 605 E Ft. A bevételeken belül meghatározó az árbevétel 2 905 308 E Ft összege, amely az összes bevétel 96,60 %-át teszi ki. A társaság aktivált saját teljesítményeinek értéke 285 E Ft. Az egyéb bevételek 2021. évi összege 101 972 E Ft, ami az összes bevétel 3,4 %-a. Pénzügyi bevételeink összege 40 E Ft volt.

A társaság 2021. évi költségeinek és ráfordításainak összege 2 876 205 E Ft. Ezen belül az anyagjellegű ráfordítások 1 165 439 E Ft-ot tettek ki az összes ráfordítás 40,52 %-át, a személyi jellegű ráfordítások összege 1 542 317 E Ft volt, arányuk a ráfordításokon belül 53,62 %. Az értékcsökkenési leírás összege 64 950 E Ft volt, a ráfordítások 2,26 %-a. Az egyéb ráfordításaink 103 486 E Ft összege a ráfordítások 3,6 %-a, pénzügyi ráfordításunk összege 13 E Ft volt.

A társaság 2021. 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 társaság titkárságán (1013 Budapest I., Attila út 13/A.) tekinthető meg. A társaság tevékenységével kapcsolatos számszerű kimutatásokat a Kiegészítő Melléklet mellékletei tartalmazzák.

Budapest, 2022. február 23.

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		2020.12.31.	2021.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Eszközök					
A.	Befektetett eszközök	1 123 862	1 129 435	5 573	100,5
I.	Immateriális javak	18 896	14 605	-4 291	77,3
II.	Tárgyi eszközök	1 104 966	1 114 830	9 864	100,9
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	---
B.	Forgóeszközök	1 405 962	1 847 186	441 224	131,4
I.	Készletek	62 853	60 508	-2 345	96,3
II.	Követelések	351 258	159 706	-191 552	45,5
III.	Értékpapírok	0	0	0	---
IV.	Pénzeszközök	991 851	1 626 972	635 121	164,0
C.	Aktív időbeli elhatárolások	170 328	167 135	-3 193	98,1
Eszközök összesen		2 700 152	3 143 756	443 604	116,4
Források					
D.	Saját tőke	1 586 107	1 715 304	129 197	108,1
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	623 810	575 102	-48 708	92,2
V.	Lekötött tartalék	41 723	131 400	89 677	314,9
VI.	Értékelési tartalék	0	0	0	---
VII.	Adózott eredmény	40 968	129 196	88 228	315,4
E.	Céltartalékok	70 000	73 000	3 000	104,3
F.	Kötelezettségek	867 604	1 263 698	396 094	145,7
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	---
II.	Hosszúlejáratú kötelezettségek	0	0	0	---
III.	Rövidlejáratú kötelezettségek	867 604	1 263 698	396 094	145,7
G.	Passzív időbeli elhatárolások	176 441	91 754	-84 687	52,0
Források összesen		2 700 152	3 143 756	443 604	116,4

Eredménykimutatás változása

Adatok E Ft-ban

	Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 401 894	2 905 308	-496 586	85,4
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	---
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	3 401 894	2 905 308	-496 586	85,4
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			0	---
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	260	285	25	109,6
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)	260	285	25	109,6
III.	Egyéb bevételek	33 004	101 972	68 968	309,0
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	5 824	7 535	1 711	129,4
05.	Anyagköltség	92 256	78 183	-14 073	84,7
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	158 250	162 092	3 842	102,4
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	21 750	22 504	754	103,5
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	---
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 363 285	902 660	-460 625	66,2
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09)	1 635 541	1 165 439	-470 102	71,3
10.	Bérek	1 306 439	1 252 178	-54 261	95,8
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	89 727	95 569	5 842	106,5
12.	Bérfizetések	214 509	194 570	-19 939	90,7
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	1 610 675	1 542 317	-68 358	95,8
VI.	Értékcsökkenési leírás	61 755	64 950	3 195	105,2
VII.	Egyéb ráfordítások	86 217	103 486	17 269	120,0
	VII. sorból: értékvesztés	144	13 922	13 778	9 668,1
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	40 970	131 373	90 403	320,7
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			0	---
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0	---
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			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	33	33	0	100,0
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0	---
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2	7	5	350,0
	17. sorból: értékelési különbözet			0	---
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	35	40	5	114,3
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések				---
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott				---
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			0	---
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			0	---
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			0	---
	20. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			0	---
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			0	---
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	19	13	-6	68,4
	22. sorból: értékelési különbözet			0	---
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	19	13	-6	68,4
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	16	27	11	168,8
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C.+D.)	40 986	131 400	90 414	320,6
X.	Adófizetési kötelezettség	18	2 204	2 186	12 244,4
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+-E.-XII.)	40 968	129 196	88 228	315,4

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	70 951	1 413 440	50 180	145 848	26	1 680 445
Beszerzés	4 814	54 147	4 809	14 174		77 944
Befejezetlenből aktiválás						0
Egyéb növekedés (beolv.,átvez.)						0
Csökkenés		6 782	2 045	9 346		18 173
Záró állomány bruttó értéke	75 765	1 460 805	52 944	150 676	26	1 740 216
						0
Nyitó értékcsökkenés	52 053	376 356	29 858	99 313	0	557 580
Egyéb növekedés (beolvadás)						0
Kivezetés ért., selejtezés miatt						0
Tárgyévi értékcsökkenés	9 106	30 562	5 380	19 902		64 950
Egyéb csökkenés		1 478	1 402	8 888		11 768
Záró állomány nettó értéke	14 606	1 055 365	19 108	40 348	26	1 129 453

Saját tőke alakulása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Jegyzett tőke	721 280	721 280	0	0,0
Tőketartalék	158 326	158 326	0	0,0
Eredménytartalék	623 810	575 102	-48 708	-7,8
Lekötött tartalék	41 723	131 400	89 677	214,9
Adózott eredmény	40 968	129 196	88 228	215,4
Saját tőke összesen	1 586 107	1 715 304	129 197	8,1

Bevételek alakulása

Adatok E Ft-ban

Tevékenység	2020. évi tény			2021. évi tény			Index		
	közzolgáltatás	egyéb tevékenység	összesen	közzolgáltatás és MM megállapodások	egyéb tevékenység	összesen	közzolgáltatás	egyéb tevékenység	összesen
Ingatlanok üzemeltetése	2 306 592	194 667	2 501 259	1 876 757	216 790	2 093 547	81,4%	111,4%	83,7%
Lakás felújítások, kis értékű eszközbeszerzés	503 584		503 584	114 639		114 639	22,8%		22,8%
Nem lakáscélú ingatlanok felújítás	96 080		96 080	150 210		150 210	156,3%		156,3%
BÁLNA üzemeltetés	0		0	0		0			
Portfoliókezelés	13 884		13 884	10 967		10 967	79,0%		79,0%
Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok	274 439	11 556	285 995	507 270	28 020	535 290	184,8%	242,5%	187,2%
Vagyoneleltár	0		0	0	0	0			
Rác fürdővel kapcsolatos feladatok	0		0	0	0	0			
Könyvviteli szolg., egyéb	0	1 092	1 092	0	655	655		60,0%	60,0%
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	3 194 579	207 315	3 401 894	2 659 843	245 465	2 905 308	83,3%	118,4%	85,4%
Egyéb bevételek			33 004			101 972			309,0%
Aktívált saját teljesítmények értéke			260			285			109,6%
Pénzügyi bevételek			35			40			114,3%
Bevételek összesen:			3 435 193			3 007 605			87,6%

Költségek alakulása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Vásárolt anyagok költségei	41 086	33 150	-7 936	-19,3
Üzemanyag költségek	6 456	8 240	1 784	27,6
Nyomtatvány, irodaszer	2 759	2 120	-639	-23,2
Energiaköltség, vízdíj	41 955	34 674	-7 281	-17,4
Egyéb anyagköltség			0	---
Anyagköltség összesen (1)	92 256	78 184	-14 072	-15,3
Szállítás, rakodás költsége	13		-13	-100,0
Takarítás költségei	6 210	6 468	258	4,2
Őrzés költsége	34 308	34 274	-34	-0,1
Szemétszállítási díjak	2 336	3 361	1 025	43,9
Szennyvízdíj	1 163	1 019	-144	-12,4
Bérleti díjak	19 333	14 984	-4 349	-22,5
Karbantartási költségek	13 658	14 152	494	3,6
Hírdetési díjak és reklámköltségek	3 509	3 655	146	4,2
Fénymásolás költségei	0		0	---
Oktatási költségek	7 575	8 140	565	7,5
Postaköltség	4 387	5 055	668	15,2
Telefon díjak	9 495	9 300	-195	-2,1
Előfizetési díjak, szakkönyvek	1 878	3 899	2 021	107,6
Könyvvizsgálat, jogi képviselet, szakértői díjak	19 429	19 769	340	1,7
ISO rendszer költségei	880	880	0	0,0
Tagsági díjak	1 384	1 583	199	14,4
Számítástechnikai szolgáltatások	19 319	23 905	4 586	23,7
Társasházi közösköltség	5 895	5 978	83	1,4
Egyéb igénybevett szolgáltatás költsége	7 478	5 670	-1 808	-24,2
Igénybevett szolgáltatások összesen (2)	158 250	162 092	3 842	2,4
Hatósági díjak, illetékek	5 783	6 087	304	5,3
Bankköltség	11 200	11 672	472	4,2
Biztosítási díjak	4 767	4 743	-24	-0,5
Adók, járulékok	0		0	---
Különféle egyéb költségek	0	2	2	---
Egyéb szolgáltatások összesen (3)	21 750	22 504	754	3,5
Eladott áruk beszerzési értéke (4)	0	0	0	---
Közvetített szolgáltatások (5)	1 363 285	902 660	-460 625	-33,8
Anyagjellegű ráfordítások összesen (1-5)	1 635 541	1 165 440	-470 101	-28,7
Bérköltség (6)	1 306 439	1 252 178	-54 261	-4,2
Cafeteria költségek	54 454	54 310	-144	-0,3
Munkabajárás költségei	4 270	3 327	-943	-22,1
Utazási, kiküldetési költségek	1 491	1 786	295	19,8
Helyi utazási költségtérítés	5 761	6 211	450	7,8
Betegszabadság, munkáltatót terhelő táppénz	12 812	12 992	180	1,4
Egyéb természetbeni juttatás	1 805	4 485	2 680	148,5

Költségek alakulása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Végkielégítés	0	0	0	---
Személyi jellegű kifizetések SZJA	8 146	8 935	789	9,7
Személyi jellegű kifizetések EHO	1	0	-1	-100,0
Reprezentációs költségek, üzleti ajándék	987	3 523	2 536	256,9
Személyi jellegű egyéb kifizetések (7)	89 727	95 569	5 842	6,5
Szociális hozzájárulás	182 166	163 246	-18 920	-10,4
Szakképzési hozzájárulás	17 297	15 589	-1 708	-9,9
Rehabilitációs hozzájárulás	15 046	15 735	689	4,6
Bérfizetések összesen (8)	214 509	194 570	-19 939	-9,3
Személyi jellegű ráfordítások összesen (6-8)	1 610 675	1 542 317	-68 358	-4,2
Értéksökkenési leírás (9)	61 755	64 950	3 195	5,2
Költségek összesen (1-10)	3 307 971	2 772 707	-535 264	-16,2
Egyéb ráfordítások (11)	86 217	103 486	17 269	20,0
Pénzügyi műveletek ráfordításai (12)	19	12	-7	0,0
Költségek és ráfordítások összesen (1-13)	3 394 207	2 876 205	-518 002	-15,3

Cash-flow kimutatás

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		2021. év
I.	SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	633 440
1.	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)	131 400
2.	Elszámolt amortizáció	64 950
3.	Befektetett eszközök elszámolt értékvesztése és visszairása	740
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	3 000
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-73 133
6.	Szállítói kötelezettség változása	-180 158
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	576 252
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	-84 687
9.	Vevőkövetelés változása	186 535
10.	Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül)	7 362
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	3 193
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-2 014
13.	Fizetett osztalék, részesedés	
II.	BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	1 681
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-77 944
15.	Befektetett eszközök eladása	79 625
16.	Kapott osztalék, részesedés	
III.	PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	0
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	
19.	Hitelfelvétel, kölcsönfelvétel	
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése	
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.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása	
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA ÖSSZESEN (I+II+III.)	635 121

Létszám, bérköltség és átlagkereset alakulása

Megnevezés		2020. tény			2021. tény			Változás %-ban		
		Átlagos állományi létszám (fő)	Kereset (E Ft)	Bruttó átlag-kereset (Ft/fő/hó)	Átlagos állományi létszám (fő)	Kereset (E Ft)	Bruttó átlag-kereset (Ft/fő/hó)	Átlagos állományi létszám	Kereset	Átlag-kereset
Teljes munkaidős	fizikai	60	225 738	313 525	62	243 837	327 738	103,3	108,0	104,5
	szellemi	134	848 714	527 807	132	865 402	546 340	98,5	102,0	103,5
Nem teljes munkaidős	fizikai	35	97 020	231 000	33	102 701	259 346	94,3	105,9	112,3
	szellemi	3	15 454	429 278	5	31 833	530 550	166,7	206,0	123,6
Állományba nem tartozók			56 194						0,0	
60 óránál rövidebb munkaidőben foglalkoztatottak		3	1 226	34 056	3	1 545	42 917	100,0	126,0	126,0
A szervezet tevékenységében részt vevők összesen		235	1 244 346	441 257	235	1 245 318	441 602	100,0	100,1	100,1