



**A BFKV Zrt. üzleti jelentése
a társaság ügyvezetéséről,
a 2023. évi gazdasági
teljesítményéről
és vagyoni helyzetéről**

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Főtevékenységek:

A BFKV Zrt. 2023. évi működési ellenőrzése nettó 2 558,7 M Ft, a Megvalósítási Megállapodás keretében elvégzett feladatok összege 701,8 M Ft volt. A közfeladat-ellátási tevékenység keretében beszedett, fővárosi éves bevételek és költségek:

- 1 251 db lakás üzemeltetés
bevétel: 348,5 M Ft
költség: 1 205,0 M Ft
- 217 db nem lakáscélú ingatlan üzemeltetés és hasznosítás
bevétel: 1082,6 M Ft
költség: 795,6 M Ft
- 12 db ingatlan és egyéb ingóságok értékesítése,
573 db értékbecslés készítése
bevétel 429,1 M Ft
költség: 542,2 M Ft
- portfóliókezelés - 21 db társaság
osztalék: 2 128,4 M Ft
költség: 15,8 M Ft

A társaság igazgatóságának tevékenysége

A BFKV Zrt. Igazgatósága 2023. évben 8 alkalommal ülésezett. Elfogadta a társaság 2023. évi üzleti tervét és a 2022. évi, a 2023. I. félévi és a III. negyedévi beszámolóját, valamint a 2024. évi üzleti tervét. Az Igazgatóság rendszeres tájékoztatást kapott a társaság működéséről az Üzletviteli Tájékoztatók által.

A TÁRSASÁG KÖZFELADAT-ELLÁTÁSI SZERZŐDÉSE

A 2023. évi Üzleti Terv összetétele:

- Szolgáltatási díj: 2 091 M Ft
- Költségtérítés: 964 M Ft
- Ésszerű nyereség: 0 M Ft
- Tartalékkeret: 53 M Ft

A társaság 2023. évi Üzleti Tervében összesen 1 208,1 M Ft szerepel felújítási és beruházási feladatokra, mely összeg a 2022. évről áthúzódó, tervezetten 2023. évben befejeződő felújításokat is tartalmazza.

A TÁRSASÁG ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNYE

	2022. év		2023. év	
	Közfeladat	Saját	Közfeladat	Saját
terv	33,1 M Ft	1,4 M Ft	0,0 M Ft	0,0 M Ft
tény	33,1 M Ft	1,1 M Ft	0,0 M Ft	34,4 M Ft

Tekintettel a Tulajdonos gazdasági helyzetére, Kiss Ambrus főpolgármester-helyettes úr 2023. február 23-án írásbeli iránymutatást fogalmazott meg a fővárosi gazdasági társaságoknak a társaságok gazdálkodás érvényre juttatása érdekében.

A Társaság a Tulajdonos kérésének megfelelően úgy gazdálkodott, hogy nemcsak a 2023. évi költségvetési rendelethez megállapított forrás 10%-os mértékéig stratégiai tartalék képzését tudta megvalósítani, hanem a költségtakarékos gazdálkodásának köszönhetően további 7,7%, összesen tehát 17,7%-os megtakarítást realizált az év során, annak érdekében, hogy a közfeladatok és a közszolgáltatások fenntarthatóak legyenek.

A TÁRSASÁG BEVÉTELEI, RÁFORDÍTÁSAI

Közfeladat-ellátási tevékenység 2023. évi bevételei és ráfordításai

	Bevétel	Ráfordítás
terv	2 957,7 M Ft	2 957,7 M Ft
tény	2 558,7 M Ft	2 558,7 M Ft

A közfeladat-ellátási tevékenységeink teljesítése:

- **Stratégiai és vagyongazdálkodás - 96,9%.** 5 db tervezett ingatlan-szakértői tevékenység (103 M Ft összegben) a beszámolási évben nem teljesült. A szakértői díjakat a következő gazdálkodási évben újra megterveztük. A tevékenység tartalmazza a Merlin projektre jutó közvetett költségeket, melyek beszámolási időszaki összege 168,0 M Ft, ami ellensúlyozta a tevékenység közvetlen szakértői díjainak elmaradását.
- **Portfoliókezelés - 66,3%.** A tőzsdei értékesítésekhez kapcsolódó jutalékokat 6,3 M Ft összegben terveztük, ezek a költségek a beszámolási időszakban nem merültek fel. A 2024. évre újra terveztük a költségeket.
- **Nem lakás üzemeltetés - 77,5%.** Az energiaköltségek 84,7 M Ft-os többletét a javítás-karbantartási valamint az üzemeltetési költségek tervtől való elmaradása ellensúlyozta.
- **Lakás üzemeltetés - 83,5%.** A költségek 238,7 M Ft-tal maradtak el a tervezettől, melynek jelentős részét az üzemeltetési és közüzemi tételek képezték.
- **A lakás és a nem lakás célú ingatlanokra vonatkozó Megvalósítási Megállapodások** alapján a 2022. évről áthúzódó tételekből a beszámolási időszak alatt 167,0 M Ft értékű feladat került továbbbszámlázásra a Főváros felé, míg az új indítású

feladatok körében 1,9 M Ft értékben vásároltunk kis értékű tárgyi eszközöket a tömbházak és nyugdíjasházak részére.

Merlin projekt. A projektre a 2023. évben 532,9 M Ft -ot költöttünk. 2021. évtől összesen 643,3 M -ot fordítottunk a Merlin projekt megvalósítására. A projekt sikeresen lezárult.

Saját tevékenység 2023. évi bevételei és ráfordításai

	Bevétel	Ráfordítás
terv	488,5 M Ft	488,5 M Ft
tény	325,6 M Ft	291,2 M Ft

A saját tevékenységeink teljesítése:

- **ingatlan bérbeadás és üzemeltetés 70,6 %,**
- **javítás- karbantartás, üzemeltetés 40,7 %,**
- **értékbecslekések, értékesítési jutalékok 242 %.**

Az időszak során a társaság 34,4 M Ft adózás előtti eredményt ért el, amely teljes egészben a saját eredményből adódik. A saját tevékenységünk eredménye, 34,4 M Ft-tal kedvezőbb összegben teljesült, mint azt terveztük, ami az alábbi tényezőkre vezethető vissza:

Az eredményünket negatívan befolyásoló tényezők:

- A Gvadányi úti telephelyünkön az év első negyedében több bérlő részben vagy teljes mértékben felmondta a bérleményét, ami összességében az első félév során nettó 10,7 M Ft bevétel kiesést eredményezett. A megüresedett ingatlanrészeket sikeresen töltjük fel folyamatosan új bérlőkkel, aminek köszönhetően szeptember végéig a bevétel kiesést sikeresen ellensúlyoztuk, és év végére a bérlői felmondások bérleti díj kiesést nem okoztak.

- A Széll Kálmán téri szolgáltató épület víz elfolyása miatt kb. 1,1 M Ft nem tervezett költségünk jelentkezett, amit sikeresen kigazdálkodtunk a saját költségeinkből.

Az eredményünket pozitívan befolyásoló tényezők:

- Az ingatlanértékesítési jutalék bevétele éves szinten 4 M Ft-ot terveztünk, ezzel szemben 19,3 M Ft bevételt sikerült realizálnunk. Ami nagyban hozzájárult ahhoz, hogy a saját eredményünk nyereséges legyen.
- Saját ingatlanhoz kapcsolódó javítás-karbantartásokra minális összegben költöttünk (5,1 M Ft-ot), kiemelkedő összegű eseti javítás- karbantartással nem kellett számolnunk.
- Az amortizációs költségek terven alul teljesülnek, mivel saját beruházásaink elmaradnak a tervezettől.
- A közüzemi költségeink az év első öt hónapjában jelentősen megugrottak az elektromos áram és távhő díjak emelkedése miatt. A közüzemi költségek egy részét tovább hárítjuk a bér-lők felé, azonban a költségek emelkedése miatt a tovább nem terhelhető összeg is nőtt, ami a saját költségeinket megnövelte az első félévben. A nyári hónapok a korábbi hónapokhoz vi-szonyítva a közüzemi költségek csökkenését eredményezte, mivel csak alapidíjak merültek fel, fogyasztás alapú rezszi költsé-g alig, így javította a saját eredményünk alakulását. Október 5-től a távhő fajlagos díja nettó 28 000 Ft/GJ-ről 12 300 Ft/GJ-ra csökkent. A villamos energia és gázdíjnál is tapasztalható volt a fajlagos díjak csökkenése az év elejéhez képest.

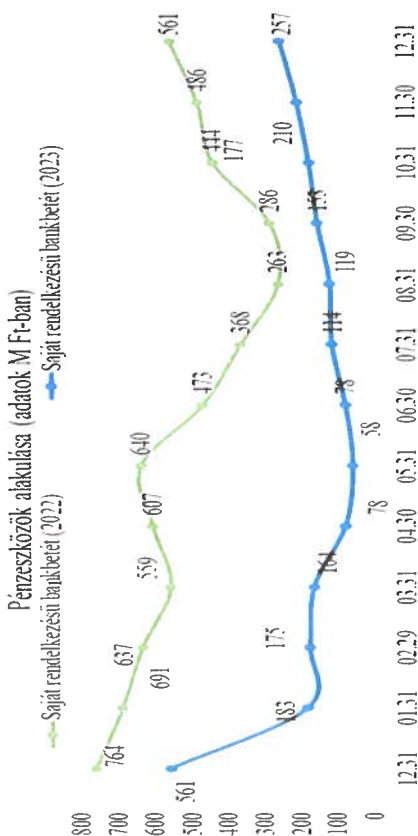
- Mindezek együttes hatása okozta éves eredményünk kedvező alakulását.

A Társaság a tárgyévben saját ingatlanjainak minél eredményesebb hasznosítására törekedett, csak a legszükségesebb javításokat igye-keztünk elvégezni, hogy költségeinket visszafogjuk.

TÁJÉKOZTATÓ MÉRLEGADATOK

Mérlegsor megnevezése	2022. évi tény	2023. évi tény	adatok E Ft-ban
Befektetett eszközök könyv szerinti nettó értéke	1 096 098	1 117 196	
<i>ebből az ingatlanok értéke</i>	1 033 086	1 025 839	
Készletek	136 113	93 143	
Követelések	265 285	407 918	
Pénzeszközök	907 962	774 922	
Aktív időbeli elhatárolások	105 687	210 838	
Saját tőke	1 497 575	1 524 499	
Céltartalékok	81 500	150 000	
Hosszú lejáratú kötelezettségek értéke	0	0	
Rövid lejáratú kötelezettségek értéke	829 145	779 534	
Passzív időbeli elhatárolások	102 925	149 985	
Mérleg Főösszeg	2 511 145	2 604 018	

A TÁRSASÁG PÉNZÜGYI, VAGYONI HELYZETE



Pénzügyi helyzetünk a havi likviditási tervünk Főváros általi elfogadásától függ. Nagy hangsúlyt fektetünk a pénzügyi stabilitásunk fenntartására, ezért a korábban heti rendszerességgel elkészített cash-flow tervet már napi rendszerességgel készítjük el. A fenti diagram szemlélteti, hogy pénzeszközaink állománya az év során is és az előző évhez képest is csökkent.

A BFKV Zrt. likviditási rátája 1,6, amely megfelelő és az előző évhez képest nem változott.

BERUHÁZÁSOK

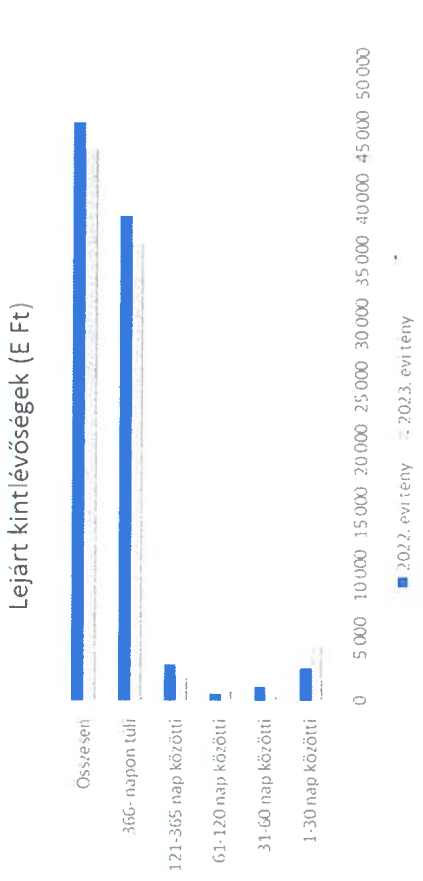
A BFKV Zrt. saját beruházásainak alakulása 2023. évben:

	Ingatlan felújítás	Informatika	Egyéb eszköz
terv	121,1 M Ft	40,1 M Ft	18,3 M Ft
tény	26,4 M Ft	22,3 M Ft	20,1 M Ft

Beruházásokra elenyésző összeget költöttünk takarékosági okokból.

Az építés jellegű beruházások keretében a Gvadányi úti telephelyen új és parkoló felújítási munkálatokra költöttünk. Informatikai beruházások között 19 M Ft értékben vásároltunk hardvereket, közel 3 M Ft-ot költöttünk a BFKV weboldal fejlesztésére. Az egyéb eszközök között az üzemeltetési feladatokhoz szükséges műszaki eszközöket és 1 db Fiat Ducato tehergépkocsit, valamint egyéb irodai berendezéseket vásároltunk.

LEJÁRT KINTLÉVŐSÉGEK



Határidőn túli követeléseinkre elszámolt halmozott értékvesztés összege 38,5 M Ft.

A 2022.évi záró értékhez képest a 366 napon túli kintlévőségeink összességében csökkenést mutatnak, ami az alábbi vevőkövetelésekhez köthető:

A HRV Hungary Zrt. közüzemi díj tartozása leírásra került tekintettel arra, hogy a követelésünk elévült, ez a kategórián belül 2 500 E Ft-os csökkenést jelent.

121-365 nap közötti kintlévőségeink csökkenést mutatnak, ami az alábbi vevőkövetelésekhez köthető:

A RUN Plast Kft. közüzemi és bérleti díj tartozását kiegyenlítette, ez a kategórián belül 1 250 E Ft-os csökkenést jelent.

1. LÉTSZÁM ÉS ÁTLAGKERESÉT

Átlagos állományi létszám (fő)					
vallási csoport	Munkarend	2022. évi tény	2023. évi tény	Index ('23. évi tény / '22. évi tény)	
Fizikai	Teljes munkaidős	44	34	77,5%	
Szellemi	Teljes munkaidős	128	123	96,1%	
Fizikai	Részmunkaidős	12	0	0,0%	
Szellemi	Részmunkaidős	6	4	66,7%	
Fizikai és szellemi		60 órát el nem érő foglalkoztatás	3	100,0%	

Az időszak végén 11 fő betöltetlen státusz volt Társaságunknál. A Társaságnál 2023. április hónapban a költségcsökkentési intézkedések körében 6 fő betöltött, valamint az üres és nyugdíjba vonulók státuszaival együtt összesen 18 pozíció került megszüntetésre.

2. 2023. ÉVI TERV/TÉNY ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÁSA

TEVÉKENYSÉGENKÉNT

2023. évi tény (adatok E Ft-ban)

Megnevezés	Közvetlen költségek összesen	Üzemi általános költségek	Közvetett költség (központi irányítás)	Ésszerű nyereség
Lakás üzemeltetés	712 223	139 553	353 263	0
Lakás felújítás (MM)	120 110	0	0	0
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	485 950	84 569	225 123	0
Nem lakás felújítás (MM)	48 832	0	0	0
Portfóliókezelés	11 585	0	4 211	0
Vagyongazdálkodási feladatok	165 783	89 813	286 600	0
KIR (MM)	0	0	0	0
Városháza épület üzemeltetés	0	0	0	0
Merlín projekt (MM)	532 889	0	0	0
Vagyonkezelés	0	0	0	0
Közfeladat-ellátás és MM összesen	2 077 373	313 936	869 196	0
Egyéb tevékenység	183 601	9 942	97 454	0
Tevékenységek összesen	2 260 974	323 878	966 650	0

2023. évi tény/terv (adatok %-ban)

Megnevezés	#	Közvetlen költségek összesen	Üzemi általános költségek	Közvetett költség (központi irányítás)	Ésszerű nyereség
Lakás üzemeltetés	1	76,1%	88,5%	100,7%	
Lakás felújítás (MM)	2	48,7%			
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	3	68,3%	107,4%	95,0%	
Nem lakás felújítás (MM)	4	83,0%			
Portfóliókezelés	5	58,6%		103,8%	
Vagyongazdálkodási feladatok	6	49,7%	269,8%	149,0%	
KIR (MM)					
Városháza épület üzemeltetés					
Merlín projekt (MM)	7	130,6%			
Vagyonkezelés					
Közfeladat-ellátás és MM összesen		76,5%	116,4%	110,8%	
Egyéb tevékenység		53,5%	288,8%	68,7%	
Tevékenységek összesen		74,0%	118,6%	104,4%	

Tervtől való eltérés főbb indokai a sorszámmal jelölt adatok esetében

- Lakás üzemeltetés** esetében a közvetlen költségek 223,2 M Ft-tal maradtak el a tervtől. Az anyagköltségeknél 17,4 M Ft -tal kevesebbet költöttünk, mint a tervezett. A személyi jellegű költségeknél 106,5 M Ft, az üzemeltetési és közüzemi költségeknél 79,9 M Ft megtakarítás mutatható ki. Az üzemeltetési költségeken belül a rovar, rágcsáló irtás nem tervszerűen realizálódott, a takarítási költségeknél év közben néhány hónapot külső szállító helyett saját munkaerővel kellett megoldanunk, így a költségek kedvezőbbben alakulta, mint a tervezett. A Kőbányai út 22. őrzési feladatai megtervezésre kerültek ugyan, de költségtakarékossági szempontokat figyelembe véve, az objektum őrzését másképp oldottuk meg, így tényleges őrzési költség nem merült fel.
- A lakás felújítások (MM)** esetében tavalyról áthúzódo feladatokat 118,2 M Ft összegben számláztunk tovább a Főváros felé. 1,9 M Ft értékben kis értékű tárgyi eszközöket vásároltunk a nyugdíjasházak részére.
- Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás** esetében a közvetlen költségek az éves terv 68,3%-án állnak. Költségátültetés a közüzemi költségeknél tapasztalható, ezek közül is kiemelkedő a távhő költségek emelkedése, ahol mindösszesen 72,5 M Ft-tal magasabb összegű számlák érkeztek be, mint a tervezett.
- Nem lakás felújítás (MM)** esetében az elmúlt évről áthúzódo felújítások teljesültek 48,8 M Ft értékben.
- Portfóliókezelés:** A közvetlenül gyűjtött költségek csak személyi jellegű ráfordításokat tartalmaznak, amelyek 86,3%-os

teljesülést mutatnak. A tevékenység teljes ellentételezése 66,3% lett. 6,4 M Ft értékben terveztük a tőzsdei részvények értékesítésével kapcsolatosan a brókercég jutalékát, továbbá üzleti portfólióba tartozó részesedések értékesítési jutalékát, hirdetési és külső értékbecslési díjakat, melyekre ebben az évben nem merült fel költség.

6. Vagyongazdálkodási feladatok: A közvetlen költségek között kerülnek elszámolásra a tevékenységre tervezett telekátalakítással kapcsolatos szakértői díjak, értékesítéssel kapcsolatos közjegyzői díjak, valamint külső értékbecslés szakértői díjai. A beszámolási időszakra 103 M Ft összegben terveztünk szakértői díjakat, pl. a XII. kerület, Mátyás király út 3-7., a II. Kavics u. 9. szám alatti ingatlanok értékesítése érdekében felmerülő szakértői díjait, a XXIII. kerület Középtemető u. temető rekultivációval kapcsolatos szakértői díjait, valamint közösségi kertek és információs pontok kialakítását. A felsoroltak a beszámolási időszakban nem teljesültek, 2024. évre újra terveztük azokat. Részletesebben a 14. oldalon indokoljuk. Ezért a közvetlen költségek aránya a terv adathoz képest mindössze 49,7%.

Közfeladat-ellátási tevékenységre jutó üzemi általános költségek 116,4 %-on teljesültek a tervhez képest. Az igénybevett szolgáltatások költségeinek (gépkocsi bérleti díjak, járművek javítás, karbantartása, számítástechnikai szolgáltatások költsége, szakértői díjak) felhasználása meghaladta az éves tervet.

Közfeladat-ellátási tevékenységekre jutó központi irányítás költségei: 110,8%-ban teljesültek a tervhez képest. A központi irányítás költségei közül kevesebbet költöttünk anyagköltségekre (karbantartási anyagok, tisztítószerek, nyomtatványok), valamint az igénybe vett szolgáltatásokra (telefon, hirdetési és postaköltségek, oktatási költségek, parkoló díjak, jogi képviselési díjak), mint

ahogyan azt terveztük, a takarékosági döntések értelmében. A vállalati általános költségek közül üzemanyagköltségekre, számítástechnikai anyagköltségekre, szakértői díjakra, társasházi közös költségekre, bankköltségekre többet költöttünk, mint a tervezett.

Fentiekben kívül további terveltérést okozott, hogy terven felüli egyszeri tételként jelentkezett a beszámolási időszakban 68,5 M Ft összegben céltartalék képzése (peres lejárás miatt), ami jelentős mértékben növelte a vállalati általános tény költségek nagyságát.

3. BESZÁMOLÓ A TÁRSASÁG 2023. ÉVI GAZDASÁGI TELJESÍTMÉNYÉRŐL ÉS VAGYONI HELYZETÉRŐL

Közfeladat-ellátási tevékenységekből és MM alvállalkozói teljesítményből származó bevételeink alakulása

A közfeladat-ellátási tevékenység ellentételezésként számított összegben az önkormányzat a társaság költségeit téríti meg. Az elszámolás szempontjából az ellentételezés négy részből tevődik össze:

- a felmerülésük helye szerint egyértelműen adott közfeladat-ellátási vagy piaci tevékenységhez köthető **közvetlen költség** az összes ellentételezés 53,8%-a, amely 0,5%-kal haladta meg az előző évi arányt,
- a közvetlen személyi jellegű ráfordítások arányában felosztott **üzemi általános költség** az összes ellentételezés 12,3%-a, amely 0,6%-kal kevesebb volt, mint az előző évben,
- a **központi irányítás költségei** (amely tartalmazza az egyéb és pénzügyi bevétel-ráfordítás különbözetét is) a közvetlen és üzemi általános költségek arányában kerülnek megosztásra a piaci tevékenység és az egyes közfeladat-ellátási tevékenységek között. Ezek az összes ellentételezés 34,0%-át tették ki, ami 1,7 százalékponttal magasabb az előző évi adatnál,
- **ésszerű nyereséggel** a teljes év során a Főváros döntése alapján nem kalkulálunk.

Az MM alvállalkozói teljesítmény eredményeként 701,8 M Ft bevételt realizáltunk.

Saját tevékenységből származó bevételeink alakulása

A BFVK Zrt. **piaci tevékenységének** saját tulajdonú ingatlanok bérbeadásából származó árbevétele 145,3 M Ft, szerződés alapján történő ingatlanüzemeltetés és üzemeltetési költségek tovább számlázásából elért árbevétele 148,1 M Ft, értékesítési jutalékbevétele 19,3 M Ft, pályázati dokumentációk értékesítési bevétele 3,9 M Ft, ingatlan értékbecslés bevétele 7,4 M Ft, és egyéb tevékenység bevétele 1,6 M Ft volt.

Egyéb bevételünk a Fővárostól kapott támogatásból megvalósított eszközbeszerzések amortizációja arányában elszámolt 6,8 M Ft használt bevétel feloldásából, valamint egyéb tételekből, mint pl. költség, kapott késedelmi kamat, kártérítés, követelések értékteljesítése, TB költségértékesítés, egyéb bevételek, mindösszesen 6,2 M Ft értékben keletkezett.

Kapott kamatból 0,03 M Ft **pénzügyi bevételünk** volt.

Költségeink és ráfordításaink alakulása

A társaság **anyagköltsége** 95,8 M Ft volt a tervezett 406,1 M Ft-tal szemben. A közfeladat-ellátási szerződés keretében üzemeltetett ingatlanok körében a szükséges tisztítószerek, karbantartási és egyéb vásárolt anyagok, irodaszer és számítástechnikai anyagköltségek felhasználása alacsonyabb volt a tervezettnél. Tisztítószerkekből nem volt szükség évközben nagyobb volument rendelni, mert a tavalyi évről rendelkezésre állt meglévő készlet, így 18,3 M -tal kevesebbet költöttünk, mint terveztük. A távfűtési díj 29,5 M Ft túllépést mutat a tervezettől, villamos energiára 200,1 M Ft-tal, gázdíjra 36,6 M Ft-tal kevesebbet költöttünk, mint a tervezett. Összességében az anyagköltségek 52,1 M Ft-tal, a közüzemi költségek 258,2 M Ft -tal maradtak el az

éves tervtől. A társaság által az **igénybe vett szolgáltatásokra** fordított összege 223,3 M Ft volt, a tervezett 265,1 M Ft-hoz képest. Az elmaradás jellemzően az egyéb gépek, berendezések javítása, telefon, postaköltség, hirdetési díjak, parkoló és helyiség bérleti díjak, számítástechnikai szolgáltatások, szakértői díjak, valamint az oktatás és továbbképzés költségeinél jelentkezett.

Az **egyéb szolgáltatások** költsége 26,3 M Ft volt, a tény költség közel terv szinten alakult (terv 28,1 M Ft). A bankköltségeknél alul tervezés miatt költségátúllépés jelentkezett. A költségek között kerülnek elszámolásra a vagyonbiztosítási díjak költsége, a bankköltségek, a hatósági igazgatási díjak (pl. közbeszerzési hirdetési díjak, földhivatali eljárási díjak stb.). Biztosítási díjakra és hatósági díjakra kevesebbet költöttünk, mint a tervezett, ami kompenzálta a bankköltségek tervtúllépését.

Társaságunknál a beszámolási időszakban összesen 1 387,2 M Ft **közvetített** szolgáltatás merült fel. Ez az összeg 654,7 M Ft értékben a közfeladat-ellátási szerződés keretében üzemeltetett ingatlanok közös-üzemi és egyéb szolgáltatásait, 30,7 M Ft értékben saját tevékenységeket, továbbá 701,8 M Ft értékben az MM szerződések keretében végzett felújítási és beruházási tevékenységek alvállalkozói díjait tartalmazza. A közvetített szolgáltatásként elszámolandó tételeket felmerülésüket követően változatlan áron számlázzuk tovább, így társaságunk eredményére nincsenek hatással.

A beszámolási időszakban a BFKV Zrt. **személyi jellegű ráfordításainak** az összege 1 615,9 M Ft, ami a terv 94,1%-a.

Értékcsökkenési leírásként 53,7 M Ft-ot számoltunk el, amely 82,5%-os tervteljesítést jelent az éves tervhez képest. Az elmaradásra a saját beruházások visszafogott teljesítése ad magyarázatot.

Egyéb ráfordításként a társaság a beszámolási időszakban 162,4 M Ft-ot számolt el. Önkormányzatokkal, költségvetéssel szemben elszámolt adókra 78,9 M Ft-ot; káreseményekre, követelések értékteljesítésére 4,3 M Ft-ot; tárgyi eszközök selejtezésére 4,3 M Ft-ot, céltartalék képzésre (Ranibon per és Kőérberki úti raktárépület veszélyhelyzetének elhárítása miatt) 68,5 M Ft-ot, elengedett követelésre 4,4 M Ft-ot, fizetett bírságra, kártérítésre, késedelmi kamatra, valamint egyéb ráfordításra 2,0 M Ft-ot számoltunk el.

A beszámolási időszakban pénzügyi ráfordítást, árfolyamvesztesség címén 63 Ft összegben számoltunk el.

INGATLANÜZEMELTETÉS

Társaságunk 2023. évben a közfeladat-ellátási tevékenység keretében nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetését és hasznosítását, továbbá lakások üzemeltetését végzi. A tárgyévben a Közfeladat-ellátási szerződés alapján 217 db nem lakáscélú ingatlant, továbbá 1 251 db lakást üzemeltettünk.

Az ingatlanüzemeltetés területén feladatainkat az időszak során maradtaként elláttuk. A nem lakás célú ingatlanok ellenőrzése teljes körű és rendszeres. A tömbházak, szórványlakások és nyugdíjasházak üzemeltetése zavartalan.

2023. évi ellentételezés számítás közfeladat-ellátási tevékenységenként (áfa nélkül)

Megnevezés	adatok E Ft-ban		
	Lakás üzemeltetés		Index (2023. évi tény/2023. évi terv)
	2023. évi terv	2023. évi tény	
Közvetlenül gyűjtött költségek	935 335	712 223	76,1%
Anyagjellegű ráfordítások	30 549	13 151	43,0%
Személyi jellegű ráfordítások	528 730	422 192	79,9%
Értékesítéskénés	0	879	
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	376 055	276 001	73,4%
Üzemi általános költségek	157 672	139 553	88,5%
Közvetett költség (központi irányítás)	350 727	353 263	100,7%
Összes költség, ráfordítás	1 443 734	1 205 039	83,5%
Ésszerű nyereség	0	0	
Ellentételezés	1 443 734	1 205 039	83,5%

A lakások üzemeltetése az időszakra tervezett ellentételezés 83,5%-ában teljesült. A feladatra összességében 238,7 M Ft-tal kevesebb költség került felhasználásra, mint a tervezett.

Az anyagjellegű ráfordításoknál alul teljesítés mutatkozik a tervhez képest 17,4 M Ft értékben, melyet főként a higiéniai, valamint a telefon költségek és közbeszerzési eljárási díjak tervezettől való elmaradása indokolt.

A közvetlen személyi jellegű költségek 79,9%-os teljesítést mutatnak a tervhez képest, amit a tevékenységre eső munkaóra és a betöltetlen állások mértéke befolyásolt.

A közvetített szolgáltatásokon belül az egyes költségcsoportokban az alábbiak szerint alakultak a költségek:

A közüzemi szolgáltatások esetében a távhő, víz és csatornadíj és földgáz számlák a tervhez képest 32,1 M Ft-tal alacsonyabb összegben érkeztek be. Villamos energia költségeknél 11,1 M Ft-tal haladták meg a tény költségek a tervet.

A tömbházak esetében a tényköltségek a víz- és csatornadíjaknál 9,2 M Ft-tal maradtak el a tervezettől, túltervezés miatt. A földgáz esetében 16,6 M Ft az elmaradás a tervhez képest. A Bethesda utcai nyugdíjasháznál 14,0 M Ft-tal kevesebb költség merült fel, mint a tervezett. Villamosenergiából a tömbházaknál (Kőbányai u. 22., Keveháza út. 19-21., Kassák Lajos u. 78.) merült fel több tényköltség a tervezetthez képest.

A javítás- karbantartásoknál a tényleges költségek terv szinten alakultak, 0,5 M Ft-tal kevesebbet költöttünk, mint a tervezett. A tényköltségek között zömében a tavalyi évet érintő, de a 2023. évre áthúzódó feladatok kerültek elszámolásra, amire a Főváros 2022. év végén pénzmaradványt képzett. Például a Kőbányai út 22. számú ingatlannál tűzjelző szoba kialakítása (1 M Ft), IV. kerület, Nyár utca 69. szám alatti ingatlan esetében nyílászáró csere (1,3 M Ft), Keveháza utca esetében 11,3 M Ft értékben 2 db lakást alakítottunk ki, Ond vezér sétányon 9,9 M Ft összegben alapvezeték javításra, Napfény utca 26. esetében járda javításra, szellőző rendszer javításra 4,2 M Ft-ot költöttünk.

Az üzemeltetési költségek 79,9 M Ft-tal alatta maradtak az éves tervnek.

Az üzemeltetési költségek esetében eltérés jelentkezik a hulladékszállítás, rágcsáló- és rovarirtás költségeknél. A tömbházaknál a hulladék- szállításra kevesebb költség merült fel, mint a tervezett. A növényzet- tápolási feladatokra terven felül költöttünk, év végén fa veszélytelenítési, gallyazási munkákat végeztünk.

A Kőbányai úti ingatlan őrzés-védelmi költségére 52 M Ft-ot tervez- tünk, ami nem került elköltésre. Az ingatlan őrzését tulajdonosi dön- tésnek megfelelően nem külső szolgáltató igénybevételével oldjuk meg.

A nem lakáscélú ingatlan üzemeltetési feladatok ellentételezése
77,5%-on teljesült.

2023. évi ellentételezés számítás közfeladat-ellátási tevékenységenként (áfa nélkül)

Megnevezés	Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	
	2023. évi terv	Index (2023. évi tény/2023. évi terv)
Közvetlenül gyűjtött költségek	711 464	485 950
Anyagiilegű ráfordítások	17 342	5 439
Személyi jellegű ráfordítások	223 921	113 065
Értékesítőkenies	0	118
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	470 201	367 327
Üzemi általános költségek	78 714	84 569
Közvetett költség (központi irányítás)	236 992	225 123
Összes költség, ráfordítás	1 027 170	795 642
Ésszerű nyereség	0	0
Ellentételezés	1 027 170	795 642
		77,5%

Az **anyagilegű ráfordítások** a tervhez képest 11,9 M Ft-tal alul teljesültek. Karbantartási és egyéb anyagköltségből alacsonyabb volt a felhasználás, mint azt terveztük.

A **közvetlen személyi jellegű ráfordítások** tervtől való eltérését két tényező; a tevékenységre elszámolt munkaóra mértéke, valamint a be-töltetlen álláshelyek száma befolyásolja.

A **közvetített szolgáltatásból** összességükben 102,8 M Ft-tal keve-sebb került elszámolásra, mint a tervezett. 2023. évre terveztük több ingatlan ÉV, VV javítási költségeit, ami nem teljesült, mert a tárgy-évben csak a hibajavítási jegyzőkönyveket tudtuk elkészíttetni.

A közüzemi díjak esetében összességében 84,7 M Ft tervtúllépés volt. Áramra 16,7 M Ft-tal többet költöttünk, mint a tervezett. Gázra 1,5 M Ft-tal kevesebb volt a felhasználás, mint a tervezett. Víz,- és

csatorna díjra 2,7 M Ft-tal kevesebb számla érkezett be, mint a terve-zett. Távhő esetében 72,5 M Ft-tal több költség merült fel a tervnél. A Rimaszombati úti távhő fogyasztásnál 50,4 M Ft volt a tervtúllépés.

A javítás- karbantartási költség 126,9 M Ft-tal maradt el az időszakra tervezettől. Az ingatlanokra tervezett ÉV, VV, EBF javítások nem tel-jesültek.

Az üzemeltetési költségek 53,0 M Ft-tal alatta maradtak a terveknek. Az időszakra tervezett növényzetápolási feladatokra 6,0 M Ft összeg-ben költöttünk, így 47,7M Ft megtakarítás mutatható ki. Rágcsáló és rovarirtás esetében 6,9 M Ft-tal kevesebbet költöttünk a tervezettnél.

Az örzési költségek minimális összegben, 1,9 M Ft-tal maradtak el a tervezettől.

LAKÁS ÉS NEM LAKÁS CÉLÚ INGATLAN FELÚJÍTÁSAI, BERTARTÁSAI ÉS ESZKÖZ BESZERZÉSEK, MERLIN KULTURÁLIS ÉS INFORMÁCIÓS PONT KIALAKÍTÁSA

A BFVK Zrt. a 2023. évi Üzleti Tervében 2022. évről áthúzódó feladatok befejezésére 301,7 M Ft-ot tervezett (Merlin projekt nélkül), amelyből a beszámolási időszakban 167,0 M Ft értékű felújítást számláztunk tovább a Főváros felé. A 2023. évi új indítású lakás- és nem lakás célú ingatlanok felújítási feladataira éves szinten nettó 26,0 M Ft-ot terveztünk, amelyből a beszámolási időszakban mindössze 1,9 M Ft értékben kis értékű tárgyi eszköz beszerzést számláztunk tovább a Főváros felé.

Az előző évről áthúzódó **lakás felújítási** feladatok esetében a beszámolási időszakban 4 db nyugdíjasház akadálymentesítését végeztük el 4,3 M Ft összegben. Az Ond vezér sétányon egy növérszoba kialakítását 1,7 M Ft, Napfény utca 26. sz. alatt külső világítás cseréjét 2,5 M Ft, a Kőbányai út 22. sz. épületben balesetmegelőzési korlátot 2,5 M Ft, kamera rendszert 4,4 M Ft, 5 db nyugdíjasháznál a tűzjelző rendszert 60,4 M Ft összegben építettük ki, 4 helyszínen (Kőbányai út 22., Gazdagrét tér 4., Keveháza utca 19-21., Kassák Lajos utca 78.) 42,2 M Ft értékben a felvonó berendezések cseréjét, valamint gondnoki iroda riasztó rendszerét 0,2 M Ft összegben valósítottunk meg.

A **nem lakáscélú felújítások** esetében a 2022. évről áthúzódó feladatok közül 9,7 M Ft értékben a III. kerület, Csobánka tér 3. sz. alatti ingatlan tetőszigetelés felújítási munkálatait, VI. kerület Király utca 50. sz. alatt 23,7 M Ft összegben a földem felújítását, a XVI. kerület, Tekla utcában üzemhelyiségek felújítását, IV. kerület, Váci út 8-12. szám alatti üzemi terület hasznosíthatóságára vonatkozó tervezői dokumentációt 2,9 M Ft összegben, valamint a XXII. kerület, Háros u. 1-3. sz. alatt 10,3 M Ft értékben kamera rendszer kiépítését fejeztük be.

A **Merlin projekt keretében megvalósítandó feladatokat** 2021. évben közösen kaptuk meg. A projekttel kapcsolatban 2021. évben 11,3 M Ft költség merült fel. Ez az összeg a Merlin Színház üzembehelyezéséhez kapcsolódó légtechnikai mérés és a mérési jegyzőkönyv költségét, valamint a kiviteli tervdokumentáció összegét tartalmazta. 2022. évben a projekt közbeszerzési eljárása lezárult. A kivitelezői szerződés aláírásra került, tavaly a projekttel kapcsolatban 99,1 M Ft költség merült fel. A tárgy időszakban 532,9 M Ft összegben fogadtunk be számlát. A projekttel kapcsolatban mindösszesen 643,3 M Ft költség került elszámolásra a Főváros felé. A projekt határidőben sikeresen lezárult.

INGATLANÉRTÉKESÍTÉS, HASZNOSÍTÁS, ÉRTÉKBECSLÉSEK KÉSZÍTÉSE, PORTFÓLIÓKEZELÉS

Társaságunk a beszámolási időszakban 12 db ingatlant értékesített. 2023. évben nem lakáscélú ingatlanok bérbeadásából 1 082,6 M Ft-ot realizáltunk, ami az éves terv 112,7%-a volt.

A BFVK Zrt. a beszámolási időszakban a Főváros megbízásából 249 db, külsős megbízásból 84 db, belső megbízásból 240 db értékbecslést készített el, összesen 573 db-ot.

2023. évi ellentételezés számítás közfeladat-ellátási tevékenységenként (áfa nélkül)

Megnevezés	Portfóliókezelés			Index (2023. évi tény/2023. évi terv)
	2023. évi terv	2023. évi tény		
Közvetlenül gyűjtött költségek	19 780	11 585		58,6%
Anyagjellegű ráfordítások	0	0		
Személyi jellegű ráfordítások	13 430	11 585		86,3%
Értéksökkenés	0	0		
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	6 350	0		0,0%
Üzemi általános költségek	0	0		
Közvetített költség (központi irányítás)	4 055	4 205		103,7%
Összes költség, ráfordítás	23 835	15 790		66,2%
Esszerű nyereség	0	0		
Ellentételezés	23 835	15 790		66,2%

A portfóliókezelési tevékenység keretében az Önkormányzat részére üzletrész értékeléseket végzünk, továbbá a Fővárosi Önkormányzat képviselőjében részt veszünk a BFVK Zrt. által képviselt társaságok által megtartott közgyűléseken és taggyűléseken.

A portfólióba tartozó cégek közül a beszámolási időszakban a fővárost megillető osztalék bevétel a Budapesti Erőmű Zrt.-től 766,2 M Ft, valamint az Energia-Pro Ingatlankezelő Zrt-től 39,8 M Ft, Magyar

Építő Zrt-től 104,4 M Ft, Pátia Nyomda Zrt-től 7,5 M Ft, Mígért Zrt-től 0,6 M Ft és a Budapesti Nagybani Piac Zrt-től 1 209,9 M Ft értékben érkezett.

A portfóliókezelés ellentételezése az éves terv 66,2% - ában teljesült. Társaságunk e tevékenységen, annak jellegéből adódóan közvetlen költségek között döntően **személyi jellegű ráfordítást** tervezett, mely 86,3 %-ban teljesült.

6,3 M Ft értékben terveztük a tőzsdei részvények értékesítésének brókercég jutalékát, továbbá üzleti portfólióba tartozó részesedések értékesítési jutalékát, valamint hirdetési és külső értékbecslési díjakat. A beszámolási időszakban a tervezett összeg nem került felhasználásra.

2023. évi ellentételezés számítás közfeladat-ellátási tevékenységenként (áfa nélkül)

Megnevezés	Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok			Index (2023. évi tény/2023. évi terv)
	2023. évi terv	2023. évi tény		
Közvetlenül gyűjtött költségek	333 711	165 783		49,7%
Anyagjellegű ráfordítások	0	1 663		
Személyi jellegű ráfordítások	222 791	152 701		68,5%
Értéksökkenés	0	0		
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	110 920	11 419		10,3%
Üzemi általános költségek	33 284	89 848		269,9%
Közvetített költség (központi irányítás)	192 395	286 203		148,8%
Összes költség, ráfordítás	559 390	541 834		96,9%
Esszerű nyereség	0	0		
Ellentételezés	559 390	541 834		96,9%

A **stratégiai és vagyongazdálkodási** feladatoknál a közvetített szolgáltatások között külső szakértői díjakat terveztünk.

A közvetített szolgáltatások között terveztük a XII. kerület, Mátyás király út 3-7., a II. Kavics u. 9. számú ingatlanok értékesítés érdekében felmerülő szakértői díjait 28 - 28 M Ft összegben. 2023. évben

nem sikerült lezárunk a kerületi önkormányzatokkal folytatott egyeztetéseket az ingatlanok jövőbeli sorsáról, így a tervezett szakértői díjak nem merültek fel. Ezért a közvetített szolgáltatások tervszáma 10,3%-os teljesülést mutat.

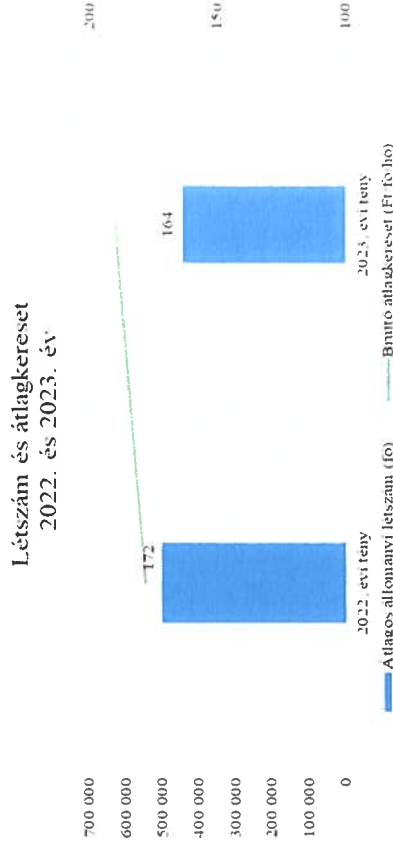
Május hónapra terveztük a XXIII. kerület Középtemető rekonstrukciójával kapcsolatos szakértői díjat (22 M Ft). A feladat megvalósítása-hoz az év második felében beszereztük az előzetesen szükséges hatósági engedélyeket, illetve a BTL indikatív árajánlatát is megkaptuk év végén, ami sajnos hiányos volt. Ezért a feladatot a beszámolási időszakban nem sikerült lezárni, a feladatot 2024. évre újra terveztük. 5 M Ft összegben terveztük közösségi kertek kialakítását, 20 M Ft értékben információs pontok és közösségi terek kialakítását időskorúak részére. Utóbbiak esetében az év során nem sikerült kiválasztani a célnak megfelelő ingatlanokat, így a feladatokat a 2024. évre újra terveztük.

Anyagjellegű ráfordításként jellemzően térképmásolatok, tulajdoni lapok költsége merült fel, melyre 1,7 M Ft összegben költöttünk.

A feladat tartalmazza a Merlin MM-re jutó közvetett költségeket is 167,8 M Ft összegben, a tevékenység közvetett költségei ezért a tervet meghaladó (148,8%) teljesülést mutatnak. A tevékenység éves ellentételezése összességében közel terv szinten alakult, 96,9 %-os teljesülés az éves tervhez képest.

LÉTSZÁM ÉS KERESETI ADATOK

A foglalkoztatottak tárgy időszaki átlagos állományi létszáma 164 fő volt, ebből teljes munkaidős 157 fő, míg részmunkaidős 7 fő. Az időszak végén 11 fő betöltetlen státuszt tartottunk nyilván.



A társaság foglalkoztatottjainak átlagkeresete a beszámolási időszakban 630 413 Ft/fő/hó volt, amely 14,7 %-kal magasabb az elmúlt év azonos időszakához képest.

MUNKA- ÉS VAGYONBIZTONSÁG

A társaságnál a beszámolási időszakban egy munkabaleset történt, egy alkalommal volt tüzeset. A XVIII. kerület, Ipacsfa utca 19. szám alatti ingatlanon az aljnővényzet gyulladt meg. Személyi sérülés nem volt, anyagi kár nem keletkezett, a tűzoltók rövid időn belül eloltották a tüzet.

ÖSSZEFOGLALÁS

A BFVK Zrt. a 2023. évi Közfeladat-ellátási Szerződésben foglalt feladatait ellátta, valamint a 2023. évi üzleti tervében foglalt célkitűzéseit az év során teljesítette. Az időszak során a társaság 34,4 M Ft adózás előtti eredményt ért el, amely teljes egészében a saját eredményből adódik. A kedvező eredményt takarékos költséggazdálkodás és bevétel növekedés (egyszeri jutalék bevételek) okozta.

A társaság a pénzügyi stabilitását megőrizte.

Budapest, 2024. február 21.

Budapest Fővárosi Vagyongazdálkodási Községi
Kormányzatának Képviselő Testületének
Elnöke

Barts J. Balázs
vezérigazgató

Melléklet: Eredménykimutatás 2023. év

ÖSSZKÖLTSÉGE LJÁRÁSSAL KÉSZÍTETT EREDMÉNYKIMUTATÁS

"A " változat

Sorszám	A tétel megnevezése	2022. évi tény	2023. évi terv_v2	2023. évi tény	Index '23. évi tény / '23. évi terv_v2
01.	Közfeladat-ellátás nettó árbevétele	2 611 122	4 262 174	3 260 504	76,5%
01.	Piaci tevékenység nettó árbevétele	264 655	488 477	325 582	66,7%
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0		0	
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	2 875 777	4 750 651	3 586 086	75,5%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	98	0		
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)	98	0	0	
III.	Egyéb bevételek	16 978	7 700	13 036	169,3%
	<i>III. sorból: visszaírt értékvesztés</i>	866		0	
05.	Anyagköltség	127 459	406 075	95 773	23,6%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	177 830	265 138	223 285	84,2%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	23 033	28 091	26 344	93,8%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	830 810	2 189 426	1 387 242	63,4%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09)	1 159 132	2 888 730	1 732 644	60,0%
10.	Bérek	1 274 626	1 405 150	1 344 930	95,7%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	102 232	101 825	92 781	91,1%
12.	Bérmunkások	166 386	210 559	178 277	84,7%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	1 543 244	1 717 534	1 615 987	94,1%
VI.	Értékesítési leírás	62 340	65 100	53 719	82,5%
VII.	Egyéb ráfordítások	95 398	87 200	162 417	186,3%
	<i>VII. sorból: értékvesztés</i>	0		0	
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)	32 739	-213	34 355	
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0			
	<i>13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	0			
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0			
	<i>14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	0			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0			
	<i>15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	0			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 417	1 380	25	1,8%
	<i>16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	0			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0			
	<i>17. sorból: értékelési különbözet</i>	0			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	1 417	1 380	25	1,8%
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0			
	<i>18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	0			
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	1 164	0	
	<i>19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	0			
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése	0			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	9			
	<i>21. sorból: értékelési különbözet</i>	0			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	9	1 164	0	0,0%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	1 408	216	25	11,7%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)	34 148	3	34 380	
	<i>C. sorból: KSZ eredmény</i>	33 095	0	0	
	<i>C. sorból: Saját eredmény</i>	1 053	3	34 380	

