



---

**A BFVK Zrt. Üzleti jelentése a társaság  
ügyvezetéséről, 2020. éves gazdasági teljesít-  
ményéről és vagyoni helyzetéről**

## 1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

---

### Főtevékenységek:

A BFVK Zrt. 2020. évi működési kompenzációja 2 580,5 M Ft, a megvalósítási megállapodás keretében elvégzett feladatok összege 614,1 M Ft. A közszolgáltatási tevékenység keretében beszedett fővárost megillető rendszeres bevételek összege 1 028,6 M Ft, az értékesítésből származó számlázott bevétel 881,5 M Ft. Az éves osztalékbevétele 474,7 M Ft volt.

- **lakás üzemeltetés**

1 237 db lakás

tevékenység tárgydíszaki költsége: 1234,0 M Ft

fővárost megillető bevétel: 323,9 M Ft

- **nem lakáscélú ingatlan üzemeltetés és hasznosítás**

222 db ingatlan

tárgydíszaki költsége: 828,5 M Ft

fővárost megillető bevétel: 704,7 M Ft

- **ingatlan értékesítés és értékbecslés**

tárgydíszaki költsége 260,0 M Ft

fővárost megillető számlázott bevétel 881,5 M Ft

- **portfóliókezelés**

tárgydíszaki költsége 13,9 M Ft

fővárost megillető befolyt osztalék 474,7 M Ft

### A társaság igazgatóságának tevékenysége

A BFVK Zrt. Igazgatósága 2020. évben 10 alkalommal ülésezett és két alkalommal távsvavazást tartott. Az Igazgatóság ülésein a következő főbb témákat tárgyalta:

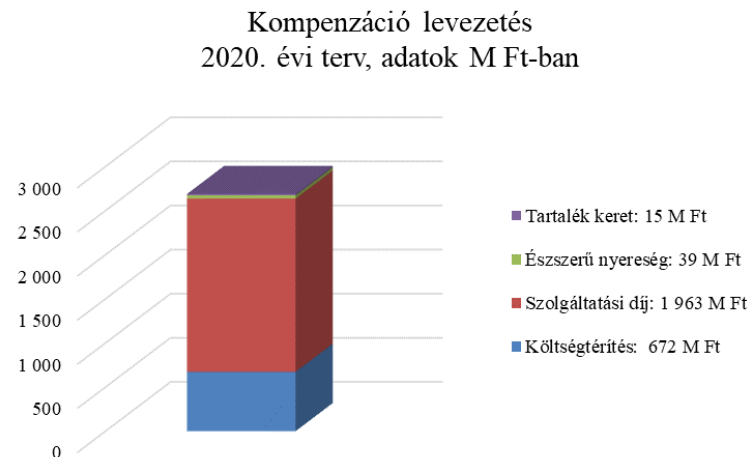
- a társaság Alapszabályának módosítása,
- a társaság 2019. évi éves, 2020. évi I. negyedéves, I. féléves és III. negyedéves beszámolójának elfogadása,
- a társaság 2020. és 2021. évi üzleti tervének elfogadása,
- üzletviteli tájékoztatók,
- a társaság Szervezeti és Működési Szabályzat módosításának elfogadása,
- az Igazgatóság ügyrendjének módosítása,
- tájékoztató a 2020. évben azonosított új koronavírus okozta fertőzések terjedésének megelőzésére a BFVK Zrt. által eddig megtett intézkedésekről,
- tájékoztató a BFVK Zrt. Közszolgáltatási Keretszerződésének megújításáról, módosításáról,
- tájékoztató a Magyar Ingatlan Gazdálkodók Szövetsége számára nyújtandó szolgáltatásokról,
- a BFVK Zrt. Támogatási és Szponzorációs Politika szabályzatának jóváhagyása,
- a vezérigazgatói prémiumfeladatok meghatározására tett javaslat,
- tájékoztató a Beszerzési Bizottság működésének tapasztalatairól
- tájékoztató a Budapest Főváros Önkormányzata közép és hosszútávú vagyongazdálkodási tervének előkészítéséről.

## A TÁRSASÁG KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉSE

A Társaság 2020. évi Közzolgáltatási Szerződését (továbbiakban KSZ), valamint Üzleti Tervét a Fővárosi Közgyűlés a 465/2020. (05.20.), valamint a 466/2020. (05.20.) Főv. Kgy. számú határozatával fogadta el. A KSZ elfogadásával 2020. június hónaptól kezdődően átálltunk a likviditási alapú finanszírozásra. A 2020. évi KSZ 1. sz. módosítását a 2020. június 15-i Közgyűlés tárgyalta és 2020.07.06-án került aláírásra. A BFVK Zrt. 2020. évi gazdálkodása során két alkalommal került sor a működési költségek csökkentésére. Társaságunk a Főváros kérésére összeállította és 2020.05.07-én megküldte nettó 272,3 M Ft értékben az első körös működési költség csökkentési javaslatát, mely a második körös nettó 100 M Ft értékű költség csökkentési javaslatunkkal együtt november 18-án került aláírásra a 2020. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés 2. számú módosításaként. Az elfogadott költségcsökkentések az éves tervadatokon átvezetésre kerültek, így azok megvalósulása kerül bemutatásra a 2020. éves Üzleti jelentésben. 2020 decemberében aláírásra került a 2020. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés 3. számú módosítása is, mely a szerződés minőségi és mennyiségi paramétereit feltételeiben időközben bekövetkezett változások miatt vált szükségessé.

A BFVK Zrt. 2020.12.31-én lejáró közzolgáltatási keretszerződése 2021.03.31-ig került meghosszabbításra. A keret megállapodás megújítása az Önkormányzati egyeztetések alapján kialakítás alatt van.

A kompenzáció tervünket az alábbi ábra mutatja:



A lakás és nem lakás célú ingatlanok felújításait és beruházásait a Fővárosi Közgyűlés által jóváhagyott Beruházási engedélyokiratok alapján kötött Megvalósítási Megállapodásokban (továbbiakban MM) foglaltak szerint végezzük.

A társaság 2020. évi Üzleti Tervében összesen 1 150,9 M Ft szerepel felújítási és beruházási feladatokra, mely a 2020. évi új indítású feladatok mellett a 2019. évről áthúzódó 2020. évben befejezett felújításokat is tartalmazza. A Megvalósítási Megállapodások ezen felül tartalmazzák azokat a feladatokat is, amelyeknek csak a pénzügyi teljesítése húzódott át 2020. évre. Tartalmazzák továbbá a 2019. május 29-i Közgyűlés döntését a Főváros tulajdonában álló ingatlanok egységes

központi ingatlannyilvántartási rendszer (KIR) létrehozásáról, melyre nettó 200 M Ft fedezetet biztosított.

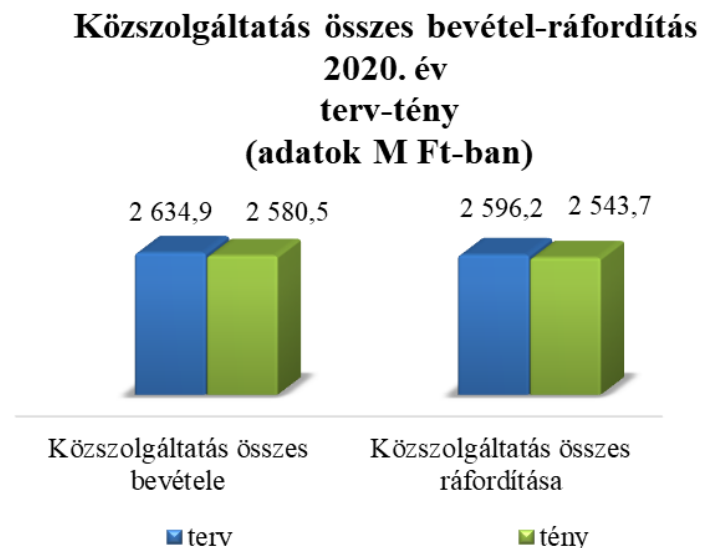
#### A TÁRSASÁG ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNYE

	2019. év	2020. év
terv	53 168 E Ft	41 100 E Ft
tény	53 561 E Ft	40 986 E Ft

A Társaság 2020. évi adózás előtti eredménye a tervezett szintnek megfelelően alakult, melynek indokai a következők:

- A **közzolgáltatási tevékenység** ésszerű nyeresége a tervezettnél alacsonyabb kompenzáció miatt 1,9 M Ft-tal elmarad a tervezettől.
  - A **saját tevékenység** adózás előtti eredménye 1,8 M Ft-tal meghaladta a tervezettét. Ennek oka, hogy az időszakra tervezett saját ingatlanok közvetlen költségei (javítás-karbantartások, igénybevett szolgáltatások, amortizáció) az időszaki tervhez képest alacsonyabb szinten merültek fel. Az év során voltak olyan tervezett feladatok, amelyek a kialakult járvány miatt elmaradtak (pl. lomtalanítás), a növényzetápolási feladatokat pedig esetenként saját munkaerővel oldottuk meg.
- A fent említettek, valamint a HRV Hungary Vagyonkezelő Zrt.-től végrehajtás útján befolyt egyszeri késedelmi kamatbevétel is hozzájárult a saját eredmény kedvezőbb alakulásához.

#### A TÁRSASÁG BEVÉTELEI, RÁFORDÍTÁSAI

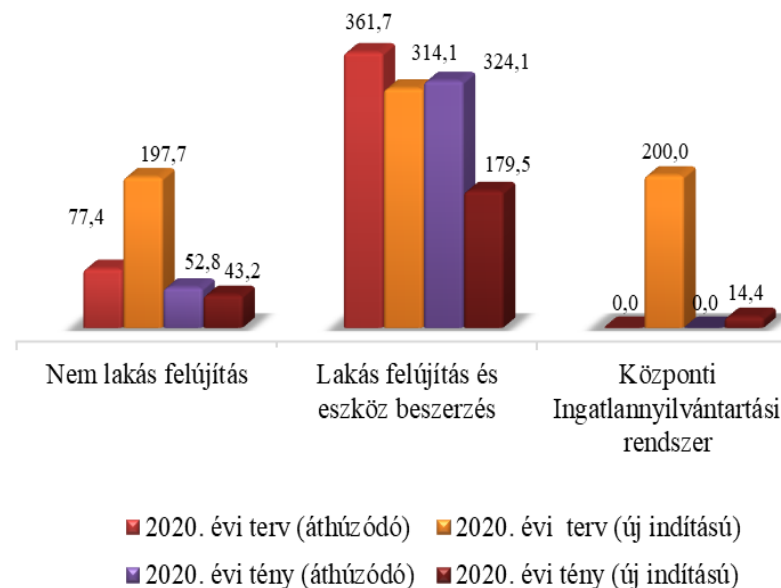


A közzolgáltatási tevékenység kompenzációs igénye a következők miatt maradt el a tervezettől:

- a **stratégiai és vagyongazdálkodási** feladatoknál az elmaradás oka, hogy a feladatra tervezett külső szakértői díjak 18,0 M Ft-tal maradtak el a tervezettől. A tevékenységen a beszámolási időszak kompenzációja összesen 70,2 M Ft-tal kevesebb a tervezettnél, mely részben pénzmaradványként kerül kifizetésre 2021. évben. Ilyen áthúzódó feladat a III. Bécsi út déli trafó áthelyezése, a megismételt beszerzési eljárása a december 10-én elindult, az Önkormányzat 2021. évben a 2020. évi pénzmaradványból biztosít rá fedezetet.

- a **nem lakás üzemeltetés** közvetlen költségei éves szinten 47,7 M Ft-tal haladták meg a tervezettet, mivel a közüzemi költségek, valamint az üzemeltetési költségek meghaladták az éves tervet.
- a **lakás üzemeltetés** közvetlen költségei mintegy 9,0 M Ft-tal haladták meg a tervezettet. A tervezett mértéket meghaladó teljesítés a javítás, karbantartásoknál tapasztalható. A tárgyévre teljesítéssel áthúzódó javítás-karbantartási feladatok fedezetét 2019. évi pénzmaradványból biztosította az önkormányzat.
- a **Városháza üzemeltetési feladat** 87,2%-ban teljesült a tervhez képest, mely tartalmazza a 2020. 01.01-i visszamenőleges hatállyal végrehajtott bérfejlesztést. A nem tervezhető kieső munkaidőre jutó bér és a tény bérköltségre jutó járulékkedvezmény csökkentette a jogos kompenzáció igényünket.

**Megvalósítási Megállapodások**  
**2020. évi terv-tény**  
**(adatok M Ft-ban)**

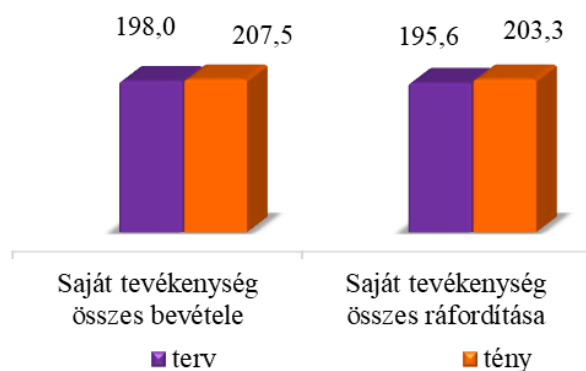


A **lakások és a nem lakáscélú ingatlanok esetében** a 2019. évről áthúzódó tételeket 439,1 M Ft összegben terveztük, amelyből 376,9 M Ft értékben fejeztünk be és számláztunk tovább teljesítményt a megbízónk felé. A beszámolási időszakban új indítású felújítási feladatra 511,8 M Ft volt a tervezet, ebből 222,8 M Ft összegben került befejezésre fejlesztés.

A **Központi Ingatlanyilvántartási Rendszerről** a Megvalósítási Megállapodás 2019.07.04-én került aláírásra, a feladat megvalósítása részben 2020. évre, befejezése 2021. évre húzódik át. Közbeszerzési eljárás keretében az Asecco Kft. szoftver fejlesztő került

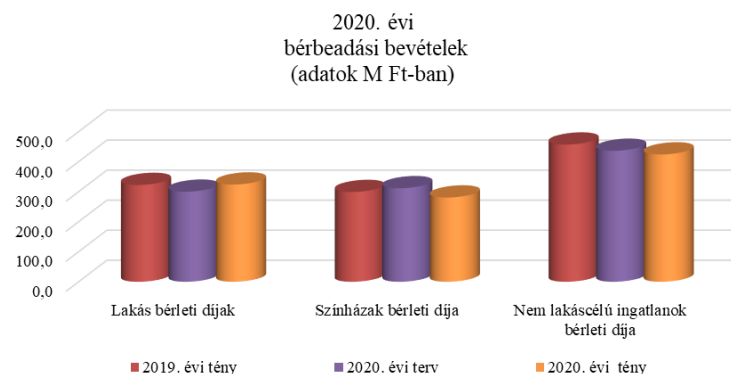
kiválasztásra. 2020. év végéig a projekt 1-4. üteme valósult meg és került továbbszámlázásra az Önkormányzat felé 14,4 M Ft értékben. 2021. II. negyedévében várható a szoftver fejlesztés befejező ütemeinek és a kapcsolódó interfész fejlesztések átadása (Kapu, Gemini) míg a III. negyedévben történhet meg az éles indítás támogatása, valamint a leltári funkció megvalósítása.

**Saját tevékenység összes bevétele-ráfordítása**  
**2020. év terv-tény**  
**(adatok M Ft-ban)**



Az egészségügyi veszélyhelyzet miatti korlátozó intézkedések új helyzetet teremtettek a bérlői körökben. A bérleti díj bevételek csökkenése a vírus okozta felmondásokból eredően a II. negyedévben realizálódott, melyet ellentételezett az üzemeltetési díjakból származó növekedés. Így a saját tevékenység összes bevétele a tervezettet 4,8 %-kal meghaladta. Ezzel szemben a költségek 4%-os emelkedést mutatnak.

## **A KÖZSZOLGÁLTATÁSI TEVÉKENYSÉGE SORÁN A FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE BESZEDETT INGATLANHASZNOSÍTÁSBÓL ÉS ÉRTÉKESÍTÉSBŐL SZÁRMAZÓ BEVÉTELEK**



A Fővárosi Önkormányzat megbízásából beszedett bevételek közül a lakbér bevétel a Főváros által a 2020. évre tervezett összeget 23,9 M Ft-tal meghaladva, 0,5%-kal haladja meg a bázis időszakban számlázott összeget. A színházak bérleti díjaiból származó bevételek nem érik el az előző időszaki bevételeket, a tervezett bevételekhez képest pedig 30,9 M Ft-tal alul maradtak a járványhelyzet miatti bevételekiesés következtében. A nem lakáscélú ingatlanok bevételei a 2020. év azonos időszakára tervezett összeghez képest 97,2 %-ban teljesültek. A befolyt bevételek csökkenését a bérleti díj fizetési moratórium életbelépésének hatása magyarázza.

## TÁJÉKOZTATÓ MÉRLEGADATOK

adatok E Ft-ban

Mérlegsor megnevezése	2019. évi tény	2020. évi tény
Befektetett eszközök könyv szerinti nettó értéke	1 128 294	1 123 862
ebből az ingatlanok értéke	1 041 074	1 037 084
Készletek	159 479	62 853
Követelések	373 462	351 258
Pénzeszközök	788 885	991 851
Aktív időbeli elhatárolások	220 015	170 328
Saját tőke	1 545 139	1 586 107
Céltartalékok	70 000	70 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek értéke	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek értéke	935 174	867 604
Passzív időbeli elhatárolások	119 822	176 441
<b>Mérleg Főösszeg</b>	<b>2 670 135</b>	<b>2 700 152</b>

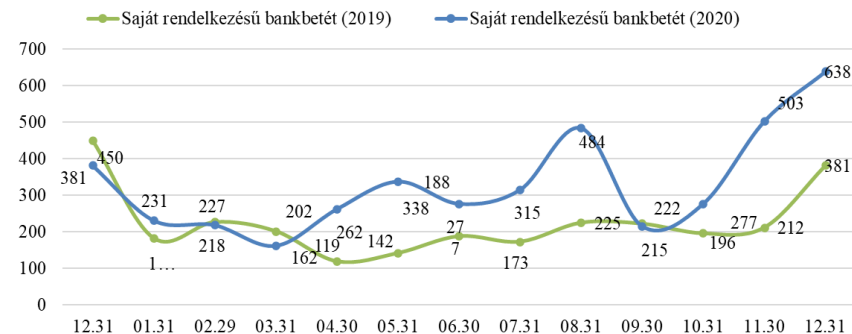
## LEJÁRT KINTLÉVŐSÉGEK

Kategória megnevezése	2019. évi tény	2020. évi tény
1-30 nap közötti	3 235	8 682
31-60 nap közötti	3 423	3 156
61-120 nap közötti	3 179	2 839
121-365 nap közötti	12 453	9 815
366- napon túli	35 000	32 139
<b>Összesen</b>	<b>57 291</b>	<b>56 631</b>

Határidőn túli követelésünkre elszámolt halmozott értékvesztés összege 23,5 M Ft.

## A TÁRSASÁG PÉNZÜGYI, VAGYONI HELYZETE

Pénzeszközök alakulása (adatok M Ft-ban)



A társaság pénzügyi helyzete stabil, likviditása hitel felvétele nélkül biztosított volt.

Likviditási ráta		Likviditási ráta számítása	2019. évi tény	2020. évi tény
Likviditási ráta	=	$\frac{\text{Készletek} + \text{Követelések} + \text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	1,4	1,6
Likviditási gyorsráta	=	$\frac{\text{Követelések} + \text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	1,2	1,6

A likviditási ráta 1 feletti értéke azt mutatja, hogy a vállalat pénzügyi helyzete stabil. A Főváros kérésére 2020. június elejétől áttértünk a likviditás alapú havi finanszírozásra.

## BERUHÁZÁSOK

2020. évi beruházások				
Adatok E Ft-ban				
Megnevezés	2020. évi terv	2020. évi tény	Változás ('20 tény - '20 terv)	Index ('20 tény / '20 terv)
Attila út 13/A. - felújítás	22 500	1 319	-21 181	5,9%
Tarkarét u. 8-10. - felújítás	0	730	730	
Gvadányi u. 33-39. - felújítás	7 500	8 900	1 400	118,7%
Kőérberki út 1-3. - felújítás	20 730	12 326	-8 404	59,5%
Informatikai fejlesztések - szoftver	29 113	328	-28 785	1,1%
Informatikai fejlesztések - hardver	7 994	18 213	10 219	227,8%
Egyéb elhasználandó eszközök cseréje	6 000	9 114	3 114	151,9%
Műszaki és egyéb eszközök	14 950	6 615	-8 335	44,2%
<b>Beruházások összesen</b>	<b>108 787</b>	<b>57 545</b>	<b>-51 242</b>	<b>52,9%</b>
Befejezetlen beruházások	0	26	26	
<b>Mindösszesen</b>	<b>108 787</b>	<b>57 571</b>	<b>-51 216</b>	<b>52,9%</b>

A beruházások az éves tervhez képest 52,9%-on teljesültek. Informatikai eszközök fejlesztésére, elhasználandó eszközök cseréjére az időszakra tervezett értéket meghaladó beszerzés valósult meg. Ennek oka, hogy az egészségügyi veszélyhelyzet miatt 45 db laptop beszerzésére került sor terven felül a home office-ban történő munkavégzés biztosítására. Az üzemeltetési feladatok zökkenőmentes ellátása érdekében beszerzésre kerültek kertészeti kisgépek, ágaprítók, motorfűrészek, fűkaszák is.

A beszámolási időszakban az ingatlanfelújítási munkák közül a Tarkarét utcai ingatlanon riasztó rendszer kialakítására került sor, a Kőérberki úton tetőszigetelési munkák, kéménybélelés, 3 lakás elektronikai felújítása, külső wc felújítása, földgáz bővítés, valamint a villamos fővezeték felújítási terve valósult meg. A Gvadányi úti telephelyen 0,9 M Ft értékben mobilgarázs kiépítésére került sor, valamint

8,0 M Ft értékben egy bérleményt újítottunk fel, a költségeket a bérlő a bérleti szerződésben foglaltak alapján a bérleti díjon keresztül, kompenzálva téríti meg.

2019. évi döntés alapján egy használt áruszállító tehergépkocsi beszerzésére 0,8 M Ft-ot, valamint gépjármű és utánfutó beszerzésre 4,8 M Ft-ot fordítottunk.

## LÉTSZÁM ÉS ÁTLAGKERESET

Létszám és átlagkereset			
Megnevezés	2019. évi tény	2020. évi tény	Index ('20 tény / '19 tény)
Átlagos állományi létszám (fő)	245	235	95,9%
Bruttó átlagkereset (Ft/fő/hó)	381 551	421 330	110,4%
Kilépési forgalom (%)	26%	17%	65,4%
Átlagkeresetek mediánja (Ft/fő/hó)	296 362	345 833	116,7%

A társaság átlagos állományi létszáma 10 fővel csökkent az előző év azonos időszakához viszonyítva, melyet jellemzően a BÁLNA Épületegyüttes 2019. évközi eladásból eredő létszám változás magyaráz. Az átlagkeresetek az előző év azonos időszakához viszonyítva 10,4 %-kal nőttek, mely a társasági szinten január 1-re visszamenőleges hatállyal végrehajtott bérfejlesztést, az FPH munkahelyi dolgozók részére többlet juttatást, valamint a belső személyi változások következtében kifizetésre került megállapodási díjakat tartalmazza.

Az egyes keresetek mediánja azt mutatja, hogy dolgozóink többségének bére nem éri el az átlagkeresetet, azonban javult az előző év azonos időszakához képest.

Az időszak végén 12 fő betöltetlen státusz volt Társaságunknál.



## 2. 2020. ÉVI TERV/TÉNY ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÁSA TEVÉKENYSÉGENKÉNT

### 2020. évi tény (adatok E Ft-ban)

Megnevezés	Közvetlen költségek összesen	Üzemi általános költségek	Közvetett költség (központi irányítás)	Észszerű nyereség
Lakás üzemeltetés	623 240	158 821	433 523	18 368
Lakás felújítás (MM)	503 584	0	0	0
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	533 638	51 451	229 692	13 742
Nem lakás felújítás (MM)	96 080	0	0	0
Portfóliókezelés	10 203	0	3 441	240
Vagyongazdálkodási feladatok	109 182	78 336	63 231	4 404
KIR (MM)	14 424	0	0	0
Városháza épület üzemeltetés	244 118	0	0	0
<b>Köszolgáltatás és MM összesen</b>	<b>2 134 468</b>	<b>288 608</b>	<b>729 886</b>	<b>36 753</b>
Egyéb tevékenység	132 651	8 725	61 964	0
<b>Tevékenységek összesen</b>	<b>2 267 119</b>	<b>297 333</b>	<b>791 850</b>	<b>36 753</b>

### 2020. évi tény/terv (adatok %-ban)

Megnevezés	#	Közvetlen költségek összesen	Üzemi általános költségek	Közvetett költség (központi irányítás)	Észszerű nyereség
Lakás üzemeltetés	1	101,5%	87,5%	108,7%	87,8%
Lakás felújítás (MM)	2	74,5%			
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	3	109,8%	89,5%	95,4%	109,2%
Nem lakás felújítás (MM)	4	34,9%			
Portfóliókezelés	5	108,8%		119,8%	156,6%
Vagyongazdálkodási feladatok	6	80,9%	86,5%	63,5%	87,7%
KIR (MM)	7	5,2%			
Városháza épület üzemeltetés	8	87,2%			
<b>Köszolgáltatás és MM összesen</b>		86,2%	87,6%	98,3%	95,0%
Egyéb tevékenység		115,2%	125,3%	84,3%	
<b>Tevékenységek összesen</b>		87,5%	88,4%	97,1%	95,0%

## Tervtől való eltérés főbb indokai a sorszámmal jelölt adatok esetében

- Lakás üzemeltetés:** A működési költségcsökkentésekből, a lakás üzemeltetési tevékenységre 171,5 M Ft jutott. A lakások üzemeltetésénél a javítás, karbantartási feladatok 35,1 M Ft-tal meghaladták az éves tervet. A beszámolási időszakban részben az előző évről áthúzódó feladatok valósultak meg, melyre fedezetet a 2019. évi Pénzmaradvány terhére biztosított a Főváros. A feladatok részletezését az „Ingatlanüzemeltetés” fejezet tartalmazza. A központi irányítás költségei a közszolgáltatási szerződés alapján kerülnek felosztásra.
- Lakás felújítás:** A 2019. évi áthúzódó munkák közül több feladatot sikerült realizálni a beszámolási időszakban. A Keveháza utcai mintaprojekt 247,9 M Ft értékben befejeződött. A VIII. kerület Kőbányai út 22. szám alatti ingatlan gázvezeték cseréjéhez szükséges tervek és lakások felújításának pótmunkái, a III. kerületben a Sújtás utcai lakótelepen tetőhéjazat felújítása valósultak meg. A befejezett feladatok részletezését a „Lakás és nem lakás célú ingatlanok felújításai, beruházásai és eszköz beszerzései” fejezet tartalmazza.
- Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás:** A működési költségcsökkentésekből, a nem lakás üzemeltetési tevékenységre 97,8 M Ft jutott, ezzel lényegesen csökkentve terv adatainkat. A nem lakás célú ingatlanok esetében a közüzemi díjakkal az időszaki tervhez képest 17,6 M Ft-tal több, javítás, karbantartásnál 3,7 M Ft-tal kevesebb, üzemeltetés jellegű költségeknél 40,0 M Ft-tal több tény költség merült fel a csökkentett

tervhez képest. A központi irányítás költségei a közszolgáltatási szerződés alapján kerülnek felosztásra. A feladatok részletezését az „Ingatlanüzemeltetés” fejezet tartalmazza.

4. **Nem lakás felújítás:** A 2019. évi áthúzódó munkák közül a Kéthely, Sárpuszta alatti ingatlan tetőfelújítása, a VII. kerület Eötvös utca 48. szám alatti üzlethelyiség felújítási munkái és a II. kerület Bakfark Bálint utca 2. kivitelezési dokumentáció készítése befejeződött. A XIV. kerület, Thököly út 149/c. szám alatti ingatlan hasznosítás célú felújítási feladatai, valamint a XVIII. kerület, Ipacsfa utca 19. szám alatti ingatlan földgázhálózat felújításai munkálatai elkészültek. Az új indítású feladatok közül a XVIII. kerület, József utca 8-10. szám alatti ingatlan tetőfelújítási munkálatai 3,6 M Ft összegben, a Margitszigeti palackozó üzem világítás- és légtechnikai felújítása fejeződött be 37,1 M értékben. Az elszámolt feladatok részletezését a „Lakás és nem lakás célú ingatlanok felújításai, beruházásai és eszköz beszerzései” fejezet tartalmazza.
5. **Portfóliókezelés:** A közvetlenül gyűjtött költségek a tervhez képest 108,8%-on teljesültek. A közvetlen működési költségek, és a tevékenységre jutó általános költségek éves alakulása a tevékenységen 1,4 M Ft kompenzáció igény növekedést eredményezett.
6. **Vagyongazdálkodási feladatok:** Az éves kompenzációs igényünket a stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok szakértői költségei esetében 105,6 M Ft-tal csökkentettük az első működési költségcsökkentés keretében. A közvetlen költségek a csökkentett tervhez képest elmaradást mutatnak, ennek oka,

hogy a tevékenységre tervezett telekátalakítással kapcsolatos szakértői díjak, értékesítéssel kapcsolatos közjegyzői díjak, valamint külső értékbecslés szakértői díjai nem merültek fel vagy teljesítésük 2021. évre húzódik át.

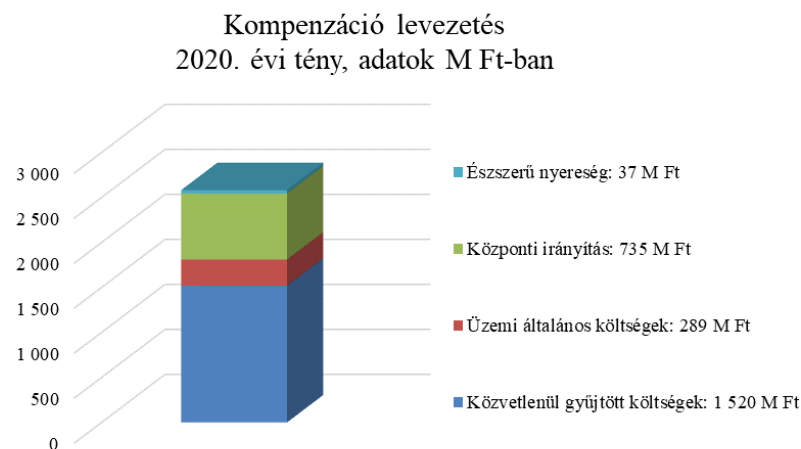
7. **Központi Ingatlannyilvántartási rendszer:** Az önkormányzati szoftver beruházás közvetlen tény költségei között került elszámolásra a fejlesztés 1-4. üteme, valamint a kapcsolódó tanácsadók megbízási díjai.
8. **Városháza épület üzemeltetés:** A tervtől való elmaradást a létesítményt üzemeltető dolgozók esetében is a nem tervezhető kieső időre jutó munkabér ráfordítás, a járulékkedvezmény, valamint a 2020. évre tervezett bérfejlesztés alacsonyabb szintű megvalósítása (átlagosan 8 %) okozta.

**Közzolgáltatási tevékenységre jutó üzemi általános költségek:** 88,4 %-on teljesültek a tervhez képest. A személyi jellegű ráfordításoknál, értékcsökkenési leírásnál és anyag költségeknél mutatkozik elmaradás a tervezetthez képest.

**Közzolgáltatási tevékenységekre jutó központi irányítás költségei:** a költségek 97,1%-ban teljesültek a tervhez képest. A központi irányítás költségei közül a tervezett szint alatt maradtak a gáz és energia költségek, üzemanyag költségek, az oktatási költségek, telefon költségek, őrzési díjak, gépkocsi bérleti díjak, szakértői díjak, bankköltségek és biztosítási díjak.

### 3. BESZÁMOLÓ A TÁRSASÁG 2020. ÉVES GAZDASÁGI TELJESÍTMÉNYÉRŐL ÉS VAGYONI HELYZETÉRŐL

*Közszolgáltatási tevékenységekből és MM alvállalkozói teljesítményből származó bevételeink alakulása*



A közszolgáltatási tevékenység ellentételezéseként számított kompenzációban az önkormányzat a társaság költségeit téríti meg. Az elszámolás szempontjából a kompenzáció négy részből tevődik össze:

- a felmerülésük helye szerint egyértelműen adott közszolgáltatási vagy piaci tevékenységhez köthető **közvetlen költség** az összes kompenzáció 58,9 %-a, amely az előző évben 63%-ot tett ki,
- a közvetlen személyi jellegű ráfordítások arányában felosztott **üzemi általános költség** az összes kompenzáció 11,2%-a, az előző évi 8,8 %-kal szemben,

- a **központi irányítás költségei** (mely tartalmazza az egyéb- és pénzügyi bevétel-ráfordítás különbözetét is) a közvetlen és üzemi általános költségek arányában kerülnek megosztásra a piaci tevékenység és az egyes közszolgáltatási tevékenységek között. Ezek az összes kompenzáció 28,5%-át tették ki, ami 1,6 százalékponttal meghaladja az előző időszak adatát,
- az **ésszerű nyereség**, amely a közszolgáltatási tevékenység érdekében használt eszközök pótlására biztosított összeg az összes kompenzáció 1,4%-a.

Az MM alvállalkozói teljesítmény eredményeként 614,1 M Ft bevételt realizáltunk.

*Saját tevékenységből származó bevételeink alakulása*

A BFVK Zrt. **piaci tevékenységének** árbevételéből a saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása 107,1 M Ft, szerződés alapján történő ingatlan-üzemeltetés és üzemeltetési költségek tovább számlázása 87,2 M Ft, pályázati dokumentációk értékesítése 4,8 M Ft, ingatlan értébecslés 3,8 M Ft, értékesítési jutalék 2,7 M Ft és egyéb tevékenység 1,3 M Ft, mérnöki tevékenység 0,4 M Ft.

**Egyéb bevételünk** a Fővárostól kapott támogatásból megvalósított eszközbeszerzések amortizációja arányában elszámolt 16,3 M Ft használt bevétel feloldásából, értékvesztés visszairásból 5,8 M Ft, év közben megképzett céltartalék feloldásából 5,0 M Ft, végrehajtás útján befolyt egyszeri kamatbevétel címén 2,2 M Ft összeg került elszámolásra, valamint egyéb tételekből tevődik össze mindösszesen 3,7 M Ft.

Kapott kamatból és árfolyam nyereségből mindössze 35,7 E Ft **pénzügyi bevételünk** volt.

### *Költségeink és ráfordításaink alakulása*

A társaság 2020. évi **anyagköltsége** 92,3 M Ft volt a tervezett 100,0 M Ft-tal szemben. A közszolgáltatási szerződés keretében üzemeltetett ingatlanok körében a szükséges karbantartási költségek alacsonyabbak voltak a tervezettnél. A tisztítószer és egyéb vásárolt anyagok esetében költség túllépés volt tapasztalható az éves tervhez képest. Ennek oka, hogy a 2019. évben azonosított új koronavírus okozta fertőzések terjedésének megelőzésére terven felül 5,1 M Ft összegben költöttünk tisztító- és fertőtlenítő szerekre, védő felszerelésekre, egyéb anyagokra. Az energia, gáz, üzemanyag, vízdíj költsége alacsonyabb szinten teljesült, mint az éves tervezett összeg. Fűtési költségre viszont többet költöttünk, mint terveztünk.

A társaság által az **igénybe vett szolgáltatásokra** fordított összeg 158,3 M Ft, míg a tervezett 192,6 M Ft volt. Az elmaradások jellemzően az alábbi költség típusokban merültek fel:

- a gépkocsi bérleti díjak 3,7 M Ft-tal, az egyéb gépek, berendezések javítása 6,7 M Ft-tal, a parkoló bérleti díjak 0,9 M Ft-tal, a hirdetési díjak 0,7 M Ft-tal maradtak alatta a tervezettköltségeknek,
- az oktatás és továbbképzés költsége 7,1 M Ft-tal, a jogi és szakértői díjak 5,8 M Ft-tal kevesebbek a vártnál, míg az egyéb igénybe vett szolgáltatások 5,1 M Ft-tal kerültek kevesebbe a tervezettnél. A szakértői díjak között a betervezett biztonságtechnikai tanácsadással kapcsolatos költség nem merült fel. Az igénybevetett szolgáltatások elmaradása főként a saját ingatlanok esetében jelentős, mely azzal indokolható, hogy az év során a növényzetápolási feladatokat, ahol lehetséges volt saját munkaerővel oldottuk meg, a tervezett lomtalanítások pedig a veszélyhelyzet miatt bevezetett korlátozások miatt elmaradtak.
- az elmaradt eszközbérleti díj és telefon költség 6,8 M Ft.

A nem tervszerű felhasználást a költségek zöménél a rendkívüli veszélyhelyzet miatt kialakult II. negyedévi „leállás” magyarázza, pl. hirdetési, oktatási és továbbképzési költségeknél, egyéb gépek, eszköz bérleti díjainál.

Az **egyéb szolgáltatások** 21,7 M Ft költsége 3,4 M Ft-tal meghaladta a tervezettet. Ennek fő oka, hogy a közbeszerzési hatósági díjak és az EKR rendszerhasználati díjak a tervezettel megegyező összegben, de nem közvetített szolgáltatásként, hanem egyéb szolgáltatásként kerültek elszámolásra.

Társaságunknál összesen 1 363,3 M Ft **közvetített** szolgáltatás merült fel, ez az összeg 728,5 M Ft értékben a közszolgáltatási szerződés keretében üzemeltetett ingatlanok közüzemi és egyéb szolgáltatásait, 20,7 M Ft értékben saját tevékenységeket, továbbá 614,1 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 BFVK Zrt. 2020. évi **személyi jellegű ráfordításainak** az összege 1 610,7 M Ft, ami a tervtől 68,3 M Ft-tal marad el. Az eltérést jellemzően a nem tervezhető járulék kedvezmény, valamint a betöltetlen státuszok, a kieső időre jutó munkabér ráfordítás és a 2020. évre tervezett bérfejlesztés alacsonyabb szintű megvalósítása (átlagosan 8 %) okozza.

Az **értékcsökkenési leírás** 2020. évi összege 61,8 M Ft, amely 96,4%-on teljesült az éves tervhez képest.

**Egyéb ráfordításként** a társaság 86,2 M Ft-ot számolt el, a tervezett 75,0 M Ft-tal szemben. Önkormányzatokkal, költségvetéssel szemben elszámolt adókra 72,4 M Ft-ot, céltartalék képzése várható

kötelezettségre 5,0 M Ft-ot, behajthatatlan követelésekre 4,0 M Ft-ot, valamint egyéb ráfordításra 4,8 M Ft-ot számoltunk el.

A társaság 2020. évben **pénzügyi ráfordításként és árfolyam veszteséggént** 18,6 E Ft-ot számolt el.

### INGATLANÜZEMELTETÉS

Társaságunk 2020. évben a közszolgáltatás keretében nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetését és hasznosítását, továbbá lakások üzemeltetését végezte. 2020. évi KSZ alapján 222 db nem lakáscélú ingatlant, továbbá 1 237 db lakást üzemeltettünk.

Az ingatlanüzemeltetés területén feladatainkat az időszak során maradéktalanul elláttuk. A nem lakás célú ingatlanok ellenőrzése teljes körű és rendszeres. 2020-ban a koronavírus miatt bevezetett veszélyhelyzetre tekintettel zömében elmaradtak az ingatlanok bérlőivel a lakógyűlések. A nyugdíjasházak esetében a közgyűlések a COVID19 járványra tekintettel az idei évben teljes egészében elmaradtak.

### 2020. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységenként (áfa nélkül)

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Lakás üzemeltetés		
	2020. évi terv	2020. évi tény	Index (tény/2020. évi terv)
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>	<b>614 243</b>	<b>623 240</b>	<b>101,5%</b>
Anyagjellegű ráfordítások	17 857	19 184	107,4%
Személyi jellegű ráfordítások	333 613	320 576	96,1%
Értékcsokkenés	0	165	
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	262 773	283 315	107,8%
<b>Üzemi általános költségek</b>	<b>181 446</b>	<b>158 820</b>	<b>87,5%</b>
<b>Közvetett költség (központi irányítás)</b>	<b>398 842</b>	<b>433 523</b>	<b>108,7%</b>
<b>Összes költség, ráfordítás</b>	<b>1 194 531</b>	<b>1 215 583</b>	<b>101,8%</b>
<b>Észszerű nyereség</b>	<b>20 914</b>	<b>18 368</b>	<b>87,8%</b>
<b>Kompenzáció</b>	<b>1 215 445</b>	<b>1 233 951</b>	<b>101,5%</b>

A **lakások** üzemeltetése feladatnál a 2020. évre tervezett kompenzáció összegének 101,5%-át használtuk fel, a tervezett összeget 18,5 M Ft-tal léptük túl.

Az **anyagjellegű ráfordítások**nál mutatkozik a tervhez képest felül teljesülés 1,3 M Ft értékben, mely főként annak köszönhető, hogy a jogi képviselő költségei a tömbházaknál nem közvetített, hanem igénybevett szolgáltatásként jelentek meg.

A **közvetlen személyi jellegű** költségek közel 13,0 M Ft-tal maradnak el a tervezettől. Az eltérést a betöltetlen státuszok és a kieső időre jutó munkabér ráfordítás, valamint a 2020. évre tervezett bérfejlesztés alacsonyabb szintű megvalósítása (átlagosan 8 %) okozza.

A **közvetített szolgáltatásokon** belül az egyes költség csoportokban az alábbiak szerint alakultak a költségek:

A közütemi szolgáltatások 4,5 M Ft-tal kevesebb tény költség merült fel a tervhez képest. A közütemi költségek közül víz- és csatornadíjra, valamint távhő díjra merült fel a legtöbb költség.

A javítás, karbantartások 35,1 M Ft-tal a terv felett teljesültek, ebből 2019. évről áthúzódó tételként összesen 37,5 M Ft-ot számláztunk tovább, melyet még a 2019. évi pénzmaradvány terhére biztosított a Főváros. Megvalósult többek között a XIII., Kassák Lajos u. 78. lakóépület lépcsőházi füstelvezető rendszerének kiépítése 2,8 M Ft értékben, valamint a XIX., Batthyány u. 33-39. sz. ingatlanban padlóburkolat csere a folyósokon, lépcsőkön, 3 db ablakcsere a folyósók végén és a társalgóban üvegportál és ajtó csere 3,3 M Ft értékben. A XIV., Fogarasi út 165-169. sz. alatt tervezett javítás-karbantartási feladatok 4,6 M Ft értékben szintén elszámolásra kerültek. Megvalósult a III. Sútás utcai lakótelepen a gáztömörsegi vizsgálatokon feltárt hibák javítása 22,9 M Ft értékben. Ezentúl a XI. Kenderes u. 4. sz. alatti ingatlan felvonó vezérlő cseréje 2,9 M Ft-ért és a XI. Gazdagréti út 4. sz. alatti ingatlan javítás karbantartási munkái is elkészültek 1,0 M Ft összegben.

A veszélyhelyzet miatt terven felül a VIII. kerület, Kőbányai út 22. szám alatti ingatlannál 8,2 M Ft összegben lakások javítás, karbantartási munkálatai valósultak meg.

A III. kerület, Mocsárosdűlőn az épületmaradványok bontására 10,2 M Ft-ot költöttünk. A XIV. Sárrétpark 6. sz alatti ingatlan földgázvezeték hálózatának javítására került sor 3,2 M Ft-ért. A XIV. Bethesda u. 4. sz. ingatlanon 2,9 M Ft értékben liftjavítás valósult meg.

Az üzemeltetési költségek 3,5 M Ft-tal alatta maradtak a tervezett költségeknek, ebből 2,4 M Ft elmaradás a tömbházaknál, 1,7 M Ft a nyugdíjsházaknál figyelhető meg, melyet a szóránylakásokon felmerülő 0,6 M Ft többletköltség kompenzál. A felmerült költségek közül legjelentősebb az őrzés-védelem, 39,5 M Ft-ot Budapest VIII. kerület Kőbányai út 22. sz. lakóépület őrzésére fordítottunk. 27,5 M Ft-

ot költöttünk kommunális hulladékszállításra, 25,4 M Ft összegben merültek fel takarítási költségek és 11 M Ft-ot fizettünk társasházi közös költségre.

A **központi irányítás** közszolgáltatási szerződés alapján felosztásra kerülő költségei összességükben 8,7%-kal magasabbak a tervezettnél.

A **nem lakáscélú ingatlan üzemeltetése feladatnál** az ingatlanok üzemeltetésére elszámolt költségek közül a tényköltség csak a személyi jellegű ráfordításokon mutat elmaradást a terv értéktől. A közvetlenül gyűjtött költségek 9,8%-kal meghaladják a tervezett szintet, melyből különösen az anyagjellegű ráfordítások többletköltsége jelentős.

2020. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységenként (áfa nélkül)

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás		
	2020. évi terv	2020. évi tény	Index (tény/2020. évi terv)
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>	<b>485 936</b>	<b>533 638</b>	<b>109,8%</b>
Anyagjellegű ráfordítások	6 570	8 640	131,5%
Személyi jellegű ráfordítások	108 141	98 454	91,0%
Értékesítés	0	1 539	
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	371 225	425 005	114,5%
<b>Üzemi általános költségek</b>	<b>57 470</b>	<b>51 450</b>	<b>89,5%</b>
<b>Közvetített költség (központi irányítás)</b>	<b>240 873</b>	<b>229 692</b>	<b>95,4%</b>
<b>Összes költség, ráfordítás</b>	<b>784 279</b>	<b>814 780</b>	<b>103,9%</b>
<b>Észszerű nyereség</b>	<b>12 582</b>	<b>13 742</b>	<b>109,2%</b>
<b>Kompenzáció</b>	<b>796 861</b>	<b>828 522</b>	<b>104,0%</b>

Az **anyagjellegű ráfordításokon** 2,1 M Ft többlet költség felmerülése okoz eltérést, melyet a lakásokhoz hasonlóan itt is az okoz, hogy a jogi képviselő és egyéb költségek nem közvetített, hanem igénybevett

szolgáltatásként jelentek meg. A **közvetlen személyi jellegű ráfordítások** eltéréseinek oka a lakás üzemeltetési tevékenységével azonos.

A **közvetített szolgáltatáson** belül a tervhez képest a javítás, karbantartásoknál 3,7 M Ft-tal kevesebb a tény költség.

A javítás, karbantartási feladatok közül az V. Bajcsy-Zsilinszky út 36-38. ingatlanon 8,2 M Ft értékben iroda javítási, karbantartási munkák, VI., Király u. 50. ingatlanon 1,0 M Ft értékben szennyvíz és csapadékvíz lefolyócső háló munkái, a XI. Keveháza u. 19-21. sz. ingatlanon 1,7 M Ft értékben javítási munkák, a XXII. Háros u. 1-3. (volt Hunyadi laktanya) ingatlanon 5,4 M Ft értékben veszélytelenítési munkák, a Tordas, Sajnovits tér 5. ingatlanon 1,4 M Ft értékben tető és utcai kerítés javítási munkák, a III. Sújtás u. 3. (volt Művelődési Ház) ingatlanon 3,5 M Ft értékben homlokzat javítási munkák valósultak meg a kisebb javítás, karbantartási munkák mellett.

A közütemi szolgáltatások 17,6 M Ft többletköltséget mutatnak. A 2. működés csökkentéskor vállalt 17,0 M Ft-os csökkentést az év végi téli időszakban már nem sikerült teljesíteni. A közütemi szolgáltatások közül a távhő (68,1 M Ft) és a villamosenergia (26,1 M Ft) költségek voltak a legmagasabbak.

Az üzemeltetési költségek összességükben 40,0 M Ft többletköltséget mutatnak a tervhez képest. Az üzemeltetési költségeink közül a legjelentősebb az őrzés-védelem, melynek teljes tény költsége 182,6 M Ft volt az időszakban 19,1 M Ft-tal túllépve a tervezett összeget. Jelentős még a társasházi közösköltségek 30,2 M Ft-os tény költsége, mely 3,8 M Ft-tal tér el a tervezett összegtől, melynek fő oka, hogy a tervezetben felül merült fel közös költség az Örkény István Színház Nonprofit Kft.-nél (1075 Budapest, Madách tér 6-7.), a III. kerület, Búza utca 16. szám alatti ingatlanon.

A **központi irányítás** közszolgáltatási szerződés alapján felosztásra kerülő költségei összességükben alacsonyabbak a tervezettnél. Mivel

itt számoljuk el a megvalósítási megállapodás alapján végzett felújításokra jutó általános költségeket is, ezért azok tervezettől történő elmaradása miatt az erre felosztott közvetett költségeink szintén alacsonyabbak.

#### **LAKÁS ÉS NEM LAKÁS CÉLÚ INGATLAN FELÚJÍTÁSAI, BERUHÁZÁSAI ÉS ESZKÖZ BESZERZÉSEK, EGYSÉGES KÖZPONTI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDSZER LÉTREHOZÁSA**

---

A BFKV Zrt. áthúzódó feladatok befejezésére éves szinten 439,1 M Ft-ot tervezett. A 2020. évi új indítású lakásfelújítási és nem lakás célú ingatlanok felújítási feladataira 511,8 M Ft összegben kötött Megvalósítási Megállapodást Budapest Főváros Önkormányzatával, melyek megvalósítása ütemezetten 2020. III. negyedévében kezdődtek el.

Az előző évről áthúzódó **lakásfelújítási és tárgyi eszköz beszerzési feladatok** 324 M Ft értékben valósultak meg. A VIII., Kőbányai út 22. sz. alatti ingatlanon a gázvezeték cseréjéhez szükséges tervek és kiegészítő tervek elkészítésére, a lakások felújításának pótmunkáira, valamint a gáz csatlakozó vezeték javítására került sor. Befejeződött a III. kerület, Sújtás utca tetőhéjazat felújítása 15,9 M Ft értékben. Kiépítésre kerültek a XIV. kerület, Ond vezér sétány 7., a XIV. kerület, Fogarasi út 165-169. valamint a IX. kerület, Napfény utca 26. szám alatti nyugalmas házak villámvédelmi rendszerei. Engedélyeztetésre került a XVIII. kerület, Halomi út 24. szám alatti ingatlan gázvezeték tervezése 0,4 M Ft értékben és megvalósultak a gázkazán csere és kiépítésének munkái 3,3 M Ft értékben. A XI. kerület, Keveháza utca 19-21. szám alatt 13 db lakás felújítására 44 M Ft-ot költöttünk, valamint ugyanezen ingatlanon az épület tető-, homlokzat és mennyezet-szigetelésére 247,9 M Ft értékben került sor.



2020. évben új indítású **lakásfelújítási és tárgyi eszköz beszerzési feladat** 179,5 M Ft értékben valósult meg. A VIII., Kőbányai út 22 sz. alatti ingatlanon csatlakozó vezeték cseréjét elvégeztük. IX. kerület, Napfény utca 26. szám alatti ingatlanban 5 db üres lakás, a VIII. kerület Tömő utca 48. III. 35. számú üres lakás, a XI. kerület Keveháza utca 19-21. szám alatt 6 db üres lakás, a XIX., kerület Batthyány utca 33-39. szám alatt 1 db lakás, valamint a XXI. kerület Duna utca 2-4. szám alatt 5 db lakás felújítása befejeződött. A beszámolási időszakban felújítottuk a Kenderesi utcában a nővérfürdőt, Keveháza utcában radiátorokat cseréltünk, Fogarasi úton az aula világítását korszerűsítettük, a nővérszobában fürdőt alakítottunk ki, Batthyány úton és a Gazdagrét téren szellőző rendszert, a Gödöllői Palotakertben új mérőhelyet építettünk ki.

A nyugdíjas és a tömbházak tárgyi eszköz beszerzésére 4,4 M Ft-ot költöttünk.

**A nem lakáscélú ingatlanok** esetében a 2019. évről áthúzódó feladatok közül 52,8 M Ft összegűt fejeztünk be. A Kéthely, Sárpuszta ingatlanon a kastély tetőfelújítása valósult meg 19,2 M Ft értékben. Elkészültek a VI., Eötvös utca 48. sz. alatti üzlethelyiség felújítási munkái 13,5 M Ft értékben. A II., Bakfark Bálint utca 2. sz. alatti ingatlanon 1,1 M Ft-ot fordítottunk kivitelezési dokumentáció készítésére. Megvalósult a XIV. kerület, Thököly út 149/c. szám alatti üzlethelyiség teljeskörű felújítása 6,2 M Ft értékben, valamint a XVIII. kerület, Ipacsfa utca 19. szám alatti ingatlan földgázhálózat felújítása 12,8 M Ft összegben.

Új indítású feladatok közül elkészült a Budapest XVIII., József u. 8-10. (Lenkei u. 17-19.) ingatlan lapostető szigetelés felújítása 3,6 M Ft értékben. 37,1 M Ft összegben felújítottuk a XIII. kerület Margitsziget volt palackozó üzem világítás és légtechnikai (hűtés/fűtés/szellőzés)

rendszerét. A Jurányi utcai ingatlan felújítási munkálataiból 2,5 M Ft értékben valósultak meg feladatok.

A Fővárosi Önkormányzat 2019. május 29-i Közgyűlésén döntés született a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanok egységes **központi ingatlannyilvántartási rendszere** (KIR) létrehozásáról nettó 200,0 M Ft értékben, melynek lebonyolításával a Főváros a BFVK Zrt-t bízta meg. A közbeszerzési eljárás lebonyolításához 2 külső szakértő céget is bevontunk. Az eljárás keretében a kivitelező kiválasztása megtörtént. A nyertes pályázóval, az Asseco Central Europe Magyarország Kft-vel 2020. június 2-i aláírással szerződést kötöttünk. A KIR rendszer közbeszerzési eljárásához kapcsolódó megbízási díjak 14,4 M Ft értékben kifizetésre kerültek. 2020. évben a projekt első 4 üteme valósult meg.



## INGATLANÉRTÉKESÍTÉS, HASZNOSÍTÁS, ÉRTÉKBECSLÉSEK KÉSZÍTÉSE, PORTFÓLIÓKEZELÉS

Társaságunk **ingatlan- és ingóvagyon értékesítési tevékenysége** eredményeként a számlázott összeg 881,5 M Ft, a 2020. évre tervezett összeg 31,6%-a. Az elmaradás oka, hogy a március elején indított pályáztatási folyamatra kevés érdeklődés mutatkozott az egészségügyi veszélyhelyzet miatt. Az első félévhez képest ugyanakkor a bevételek folyamatos emelkedése volt megfigyelhető.

2020. év során a fővárosi nem lakáscélú ingatlanok bérbeadásából 704,7 M Ft-ot realizáltunk, ami a terv 94,2%-ának felelt meg. Míg az első negyedévében a bevételek 98%-on teljesültek, addig az első félévben már jelentős elmaradás volt tapasztalható, 82,9%-on teljesültek a bevételek, melyet a veszélyhelyzetre hozott intézkedések (törlesztési moratóriumok, kijárási korlátozások) magyaráznak. Az év második felében a bevételek javulása volt tapasztalható, de így sem sikerült elérni a tervezett bevételi számokat.

Társaságunk 2020. évben összesen 512 db ingatlan értékbecslését készítette el.

### 2020. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységenként (áfa nélkül)

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Portfóliókezelés		
	2020. évi terv	2020. évi tény	Index (tény/2020. évi terv)
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>	<b>9 379</b>	<b>10 204</b>	<b>108,8%</b>
Anyagjellegű ráfordítások	0	4	
Személyi jellegű ráfordítások	9 379	10 120	107,9%
Értéksökkenés	0	0	
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	0	80	
Üzemi általános költségek	0	0	
Közvetett költség (központi irányítás)	2 871	3 440	119,8%
<b>Összes költség, ráfordítás</b>	<b>12 250</b>	<b>13 644</b>	<b>111,4%</b>
Észszerű nyereség	153	240	156,6%
<b>Kompenzáció</b>	<b>12 403</b>	<b>13 884</b>	<b>111,9%</b>

A **portfóliókezelési** tevékenység keretében az Önkormányzat részére üzletrész értékeléseket végeztünk, továbbá a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat képviselőjében részt vettünk a BFVK Zrt. által kezelt társaságok által megtartott közgyűléseken és taggyűléseken.

A portfólióba tartozó cégek közül a beszámolási időszakban a Budapesti Nagyban Piac Zrt-től 440,6 M Ft, a Magyar Építő Zrt-től 34,1 M Ft összegű fővárost megillető osztalék bevétel érkezett.

Társaságunk e tevékenységén, annak jellegéből adódóan közvetlen költségek között döntően **személyi jellegű ráfordítást** tervezett, mely 107,9 %-ban valósult meg.

2020. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységenként (áfa nélkül)

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok		
	2020. évi terv	2020. évi tény	Index (tény/2020. évi terv)
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>	<b>134 928</b>	<b>109 182</b>	<b>80,9%</b>
Anyagjellegű ráfordítások	0	817	
Személyi jellegű ráfordítások	96 838	88 287	91,2%
Értécsökkenés	0	0	
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	38 090	20 078	52,7%
Üzemi általános költségek	<b>90 599</b>	<b>78 335</b>	<b>86,5%</b>
Közvetett költség (központi irányítás)	<b>99 638</b>	<b>68 095</b>	<b>68,3%</b>
<b>Összes költség, ráfordítás</b>	<b>325 165</b>	<b>255 612</b>	<b>78,6%</b>
Ésszerű nyereség	5 020	4 404	87,7%
<b>Kompenzáció</b>	<b>330 185</b>	<b>260 016</b>	<b>78,7%</b>

A stratégiai és vagyongazdálkodási feladatoknál a **közvetített szolgáltatások** között külső szakértői díjakat terveztünk, ezek igénybevétele az Önkormányzat által adott feladatoknál nem időarányosan kerül sor.

A tárgy időszakban **anyagjellegű ráfordítás**ként térképmásolatok, tulajdoni lapok költsége merült fel. A tevékenység érdekében felmerült **személyi jellegű ráfordítások** elmaradását a bérfejlesztés tervezettől alacsonyabb mértékű megvalósítása, valamint az üres státuszok és nem tervezhető kieső időre jutó ráfordítások okozzák.

VÁROSHÁZA ÉPÜLET ÜZEMELTETÉSI FELADATOK

A BFKV Zrt. e tevékenysége körében az Önkormányzat egyes épületeinek takarítási, karbantartási feladatait látja el. Az éves közszolgáltatási szerződés értelmében a feladat ellátásához szükséges anyagokat az Önkormányzat biztosítja.

2020. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységenként (áfa nélkül)

adatok E Ft-ban

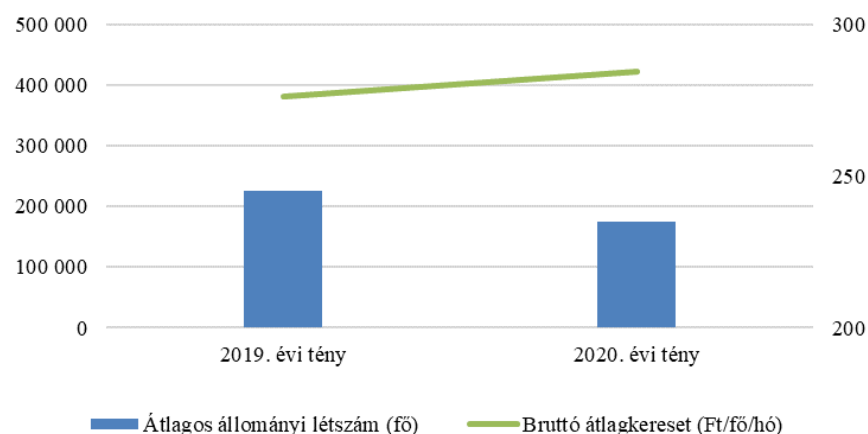
Megnevezés	Városháza épület üzemeltetési feladatok		
	2020. évi terv	2020. évi tény	Index (tény/2020. évi terv)
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>	<b>279 999</b>	<b>244 118</b>	<b>87,2%</b>
Anyagjellegű ráfordítások	0	1 028	
Személyi jellegű ráfordítások	279 999	243 090	86,8%
Értécsökkenés	0	0	
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	0	0	
Üzemi általános költségek	0	0	
Közvetett költség (központi irányítás)	0	0	
<b>Összes költség, ráfordítás</b>	<b>279 999</b>	<b>244 118</b>	<b>87,2%</b>
Ésszerű nyereség	0	0	
Megtérülés	0	-23	
<b>Kompenzáció</b>	<b>279 999</b>	<b>244 095</b>	<b>87,2%</b>

A BFKV Zrt. a városháza üzemeltetési feladataira kizárólag **személyi jellegű ráfordításokat** tervezett. A 2020. évre tervezett állományi létszámhoz képest 5 fővel alacsonyabb a megvalósult foglalkoztatás. A létesítményt üzemeltető dolgozóknál 8%-os mértékű bérfejlesztés történt 2020.01.01-i visszamenőleges hatállyal. A tevékenységen a megtérülést a kilépő dolgozók munkaruha visszafizetése okozza.

## LÉTSZÁM ÉS KERESETI ADATOK

A foglalkoztatottak 2020. évi átlagos állományi létszáma 235 fő volt, ebből teljes munkaidős 194 fő, míg részmunkaidős 41 fő. Létszámunk az előző évhez viszonyítva 10 fővel csökkent. Az időszak végén 12 fő betöltetlen státuszt tartottunk nyilván.

Létszám és átlagkereset  
2019 - 2020. év



A társaság foglalkoztatottjainak átlagkeresete az időszakban 421 330 Ft/fő/hó volt, amely 10,4 %-kal magasabb a 2019. azonos időszaki 381 551 Ft/fő/hó értéknél, melyet a 2020. év májusában átlagosan 8 %-ban végrehajtott bérfejlesztés, az FPH munkaerőtámogatási iroda dolgozói részére 2020. évben kifizetett juttatások, a kilépett dolgozók pótlásának többletbére, valamint a belső személyi változások következtében kifizetésre került megállapodási díjak okoznak.

## MUNKA- ÉS VAGYONBIZTONSÁG

A társaságnál 2020. évben 5 munkabaleset történt, valamint három alkalommal történt tüzeset. A tüzesetek kapcsán a szükséges intézkedések az objektumok védelme érdekében megtörténtek.

## ÖSSZEFOGLALÁS

**A BFVK Zrt. a 2020. évre tervezett Éves Közszolgáltatási Szerződésben foglalt feladatait, valamint a 2020. évi üzleti tervében foglalt célkitűzéseit a 2020. év során teljesítette. Az időszak során a társaság 40,9 M Ft adózás előtti eredményt ért el. A társaság a pénzügyi stabilitását megőrizte.**

Budapest, 2021. március 1.

Barts J. Balázs  
vezérigazgató

**Melléklet:** Eredménykimutatás 2020. év

**ÖSSZKÖLTSÉGEJÁRÁSSAL KÉSZÍTETT EREDMÉNYKIMUTATÁS**

**"A " változat**

*Adatok E Ft-ban*

Sorszám	A tétel megnevezése	2019. évi tény	2020. évi terv	2020. évi tény	Index '20. évi tény / '20 terv
01.	Közsolgáltatás nettó árbevétele	3 147 965	3 785 797	3 194 579	84,4%
01.	Piaci tevékenység nettó árbevétele	234 001	179 974	207 315	115,2%
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0		
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>3 381 966</b>	<b>3 965 771</b>	<b>3 401 894</b>	<b>85,8%</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	402	0	260	
<b>II.</b>	<b>Aktívált saját teljesítmények értéke (03.+04.)</b>	<b>402</b>	<b>0</b>	<b>260</b>	
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>35 531</b>	<b>27 000</b>	<b>33 004</b>	<b>122,2%</b>
	<i>III. sorból: visszaírt értékvesztés</i>	<i>6 744</i>	<i>0</i>	<i>5 824</i>	
05.	Anyagköltség	90 737	100 035	92 256	92,2%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	195 087	192 644	158 250	82,1%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	25 598	18 368	21 750	118,4%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 411 815	1 822 992	1 363 285	74,8%
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09)</b>	<b>1 723 237</b>	<b>2 134 039</b>	<b>1 635 541</b>	<b>76,6%</b>
10.	Bérek	1 176 919	1 319 558	1 306 439	99,0%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	97 865	92 942	89 727	96,5%
12.	Bérfeladások	220 590	266 490	214 509	80,5%
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>1 495 374</b>	<b>1 678 990</b>	<b>1 610 675</b>	<b>95,9%</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>58 699</b>	<b>64 094</b>	<b>61 755</b>	<b>96,4%</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>87 049</b>	<b>75 048</b>	<b>86 217</b>	<b>114,9%</b>
	<i>VII. sorból: értékvesztés</i>	<i>10 026</i>	<i>0</i>	<i>144</i>	
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)</b>	<b>53 540</b>	<b>40 600</b>	<b>40 970</b>	<b>100,9%</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
	<i>13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>				
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége				
	<i>14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>				
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége				
	<i>15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>				
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	29	500	33	6,6%
	<i>16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	2	
	<i>17. sorból: értékelési különbözet</i>				
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>29</b>	<b>500</b>	<b>35</b>	<b>7,0%</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
	<i>18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>				
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége				
	<i>19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>				
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások				
	<i>20. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>				
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	8		19	
	<i>22. sorból: értékelési különbözet</i>				
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>21</b>	<b>500</b>	<b>16</b>	<b>3,2%</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)</b>	<b>53 561</b>	<b>41 100</b>	<b>40 986</b>	<b>99,7%</b>
	<i>C. sorból: KSZ eredmény</i>	<i>35 741</i>	<i>38 669</i>	<i>36 753</i>	<i>95,0%</i>
	<i>C. sorból: Saját eredmény</i>	<i>17 820</i>	<i>2 431</i>	<i>4 233</i>	<i>174,1%</i>