

**BUDAPEST FŐVÁROS VAGYONKEZELŐ KÖZPONT
ZRT.
2015. ÉVI ÜZLETI TERVE**

TARTALOMJEGYZÉK

Vezetői összefoglaló	3. oldal
Bevezető.....	7. oldal
I. Tevékenységek fedezetei.....	9. oldal
I/a. Közzolgáltatások fedezete	9. oldal
I/b. Piaci tevékenységek fedezete.....	21. oldal
I/c. Tevékenységek fedezete összesítő adatok	22. oldal
II. Eredmény-célkitűzés	23. oldal
II/1. Összefoglaló eredmény-kimutatás.....	23. oldal
II/2. Szervezeti költségek alakulása	25. oldal
III. Humánpolitikai célkitűzések	27. oldal
IV. Mérlegterv	28. oldal
V. Pénzügyi és cash-flow tervek	30. oldal
VI. Fejlesztési, beruházási célkitűzések	30. oldal

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

1. sz. melléklet:	Tevékenységek eredménye
2. sz. melléklet:	Közzolgáltatási tevékenység-csoportok eredményessége
3. sz. melléklet:	Tevékenységek eredménye gyűjtő tábla
4. sz. melléklet:	Összefoglaló eredménykimutatás (összköltség szerint)
5. sz. melléklet:	Összefoglaló eredménykimutatás (közvetlen + közvetett klts)
6. sz. melléklet:	Közhasznúsági eredménykimutatás (ahol ez előírás)
7. sz. melléklet:	Pénzügyi, rendkívüli és mérleg szerinti eredmény.
8. sz. melléklet:	Általános költség költségnemi bontásban
9. sz. melléklet:	Eszközök értékcsökkenése
10. sz. melléklet:	Béreköltségek és járulékai
11. sz. melléklet:	Személyi jellegű egyéb kifizetés
12. sz. melléklet:	Mérleg
13. sz. melléklet:	Likviditási terv, Cash-flow kimutatás
14.sz. melléklet:	Tervezett saját beruházások

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A társaság főbb adatai

A társaság neve:	Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített neve:	BFVK Zrt.
Székhelye:	Budapest I., Attila út 13/A.
Alapító:	Budapest Főváros Önkormányzata
Alapítás ideje:	1994. október 27.
Tulajdonos:	Budapest Főváros Önkormányzata

A társaság a Fővárosi Önkormányzat Fővárosi Ingatlankezelő Műszaki Vállalat (FIMÜV) általános jogutódja. A társaság neve 2011. július 31. napjáig Fővárosi Ingatlankezelő Műszaki Vállalkozói Zártkörűen Működő Részvénytársaság volt, 2011. augusztus 1. napján a társaságba beolvadt a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság és a beolvadással egyidejűleg megváltozott a társaság elnevezése.

A társaság alapítását a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Cg. 01-10-042695 cégjegyzékszámmon jegyezte be.

A BFVK Zrt. cégbíróságon bejegyzett, saját tulajdonú telephelyei

Budapest, I. Attila út 13/a. (Hrsz.:6337/0/A/1)

Az ingatlan területe 1 391 m²

Az ingatlan egy többlakásos lakóépület egy részében, három szinten elhelyezkedő irodaként kialakított épületrész.

Az ingatlant a BFVK Zrt. székhelyként használja.

Az ingatlan teljes közműellátottsággal rendelkezik.

Budapest, XIV. Gvadányi u. 33-39. (Hrsz.:40368/28)

Az ingatlan teljes területe 8 418 m².

Az üzemi épület bruttó szintterülete 5 230 m².

A porta épület alapterülete 38 m².

Az ingatlanon álló háromszintes vegyes használatú épületben irodák, raktárak, műhelyek, szociális helyiségek találhatók. Az épület és az udvar nagy részét bérbeadás útján hasznosítjuk.

Az ingatlan teljes közműellátottsággal rendelkezik.

Budapest, X. Tarkarét u. 8-10. (Hrsz.:42544/32)

Az ingatlan teljes területe 9 932 m²

Az ingatlanon egy 3 401 m² bruttó szintterületű vasbeton elemekből épült raktárcsarnok áll.

Az ingatlant bérbeadás útján részlegesen hasznosítjuk.

Az ingatlan teljes közműellátottsággal rendelkezik.

A BFVK Zrt. további saját tulajdonú ingatlanjai:

- Budapest, I. Attila u. 13/b. II. em. 3.
- Budapest, V. Fővám tér 2-3.
- Budapest, IX. Mester u. 36.
- Budapest, IX. Ráday u. 9.
- Budapest, IX. Tompa u. 8-10.
- Budapest, XI. Ildikó u. 18.
- Budapest, XI. Kőérberki út 1-3.
- Budapest, XIII. Hegedűs Gy. u. 89/b.
- Budapest, XIII. Hegedűs Gy. u. 91.
- Budapest, XIII. Visegrádi u. 80/b.
- Budapest, XIII. Visegrádi u. 82/b.
- Tahitótfalu, Szentendrei út 36.

A társaság szervezete

A társaság jelenlegi Szervezeti Működési Szabályzata, melyet az Igazgatóság a 16/2014.(06.30) számú határozatával fogadott el és a Felügyelőbizottság a 20/2014.(06.30) számú határozatával hagyott jóvá, 2014. július 1. napján lépett hatályba.

Tervezetten 2015. március 1-én lép hatályba az új Szervezeti és Működési Szabályzat

A társaság tevékenységi köre

A társaság főtevékenysége: 6832 Ingatlankezelés

A társaság döntően Budapest Főváros Önkormányzatával kötött közszolgáltatási szerződésekben foglalt feladatokat teljesít. Saját tevékenység keretén belül ingatlan üzemeltetési, bérbeadási, ingatlanhasznosítási és szakértői tevékenységeket végzünk.

A társaság 2015. évi főbb célkitűzései

A közszolgáltatások teljesítésével kapcsolatos tervcélok és forrás igények

A társaság tevékenységének döntő részét a Budapest Főváros Önkormányzatával kötött, 2011. szeptember 1. napjával hatályba lépett Közzolgáltatási Keretszerződés alapján az évente megkötésre kerülő éves közszolgáltatási szerződésekben meghatározott feladatokat ellátva végzi. A BFVK Zrt. 2015. Évi Éves Közzolgáltatási Szerződésének előkészítése folyamatban van, azt társaságunk egyeztetésre megküldte Budapest Főváros Önkormányzata Vagyongazdálkodási Főosztálya részére. A benyújtott kompenzációigényünket Budapest Főváros Önkormányzata iránymutatásának figyelembevételével csökkentettük. Üzleti tervünk ezt a módosítást már tartalmazza. A tervezett kompenzációigény meghatározásakor figyelembe vettük Budapest Főváros Önkormányzata által meghatározott feladatokat, valamint azokat az önkormányzattal egyeztetett lakás felújítási feladatokat, amelyek a fővárosi tulajdonú lakóépületekben és nyugdíjasházakban elengedhetetlenül szükségesek az ingatlanok állapotromlásának megakadályozása érdekében. 2015. évre vonatkozó közszolgáltatási tevékenységre nyereséget nem terveztünk.

A közszolgáltatáson túli feladatokkal kapcsolatos tervcélok és forrás igények

A közszolgáltatási tevékenység mellett a BFVK Zrt-nek a saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetéséből, hasznosításából, a bérbe adott fővárosi tulajdonú ingatlanok üzemeltetési költségeinek továbbszámlázásából, továbbá ingatlanszakértői tevékenységből származik bevétele. Az ingatlanpiac adta lehetőségeket figyelembe véve 2015. évben a 2014. évi szinten tervezzük a bérlők számát, illetve a kiadott területek nagyságát, ingatlanszakértői tevékenységből és üzlet-rész értékelési tevékenységből is az előző évekhez hasonló összegű árbevételre számítunk. A BFVK Zrt. piaci tevékenységét nyereségesen, kizárólag saját forrásai felhasználásával végzi, ahhoz külső forrás bevonást 2015. évben sem tervez.

Pénzügyi-gazdasági célkitűzések

A 2015. évi Üzleti Tervben megfogalmazott feladatokat Budapest Főváros Önkormányzatának érdekeit figyelembe véve a rendelkezésünkre álló források hatékony felhasználásával tervezzük ellátni. A hatékonyság növelése érdekében 2014. évben megvalósítottuk az ingatlangazdálkodási és számviteli-pénzügyi szoftver tervezett összekapcsolását, lehetővé téve, hogy az ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatos költségekről az üzemeltetést végzők a költségek könyvelésével azonos időben információhoz juthassanak. A szoftverek folyamatos, a felmerülő igényeknek megfelelően történő további fejlesztését tervezzük 2015. évben.

A BFVK Zrt. fizetési kötelezettségeinek várhatóan 2015. évben is folyamatosan eleget tud tenni, annak ellenére, hogy a Közzolgáltatási Szerződésben rögzített feladatok utófinanszírozása a Közzolgáltatási Szerződésben rögzített számlázási rend és fizetési határidők alapján átlagosan két havi szerződéses összegnek, azaz 300 M Ft-nak megfelelő finanszírozási terhet ró társaságunkra. Célkitűzésünk, hogy a BFVK Zrt. fizetőképessége 2015. évben is folyamatosan stabil és kiegyensúlyozott legyen. Hitelfelvételt nem tervezünk.

Beruházásokkal kapcsolatos terv célok

A BFVK Zrt. 2015. évben összesen 32 740 E Ft összegű beruházást tervez. Ebből a társaság saját tulajdonú ingatlanjain tervez felújításokat (Gvadányi utcai felújítások, Attila út földszinti vizesblokk, étkező felújítása), továbbá a gépek, szerszámok, irodai, számítástechnikai gépek, berendezések beszerzését az elavult, meghibásodott eszközök pótlását szükség szerint, az elhasználódás függvényében tervezzük.

BEVEZETŐ

Az elvégzendő feladataink bevételeit és költségeit a 2015. Évi Éves Közzolgáltatási Szerződés társaságunk által elkészített, egyeztetés alatt lévő tervezetével összhangban terveztük meg.

2015. évi tervezett közzolgáltatási feladataink:

- Ingatlan üzemeltetés, bérbeadás
 - lakások és nyugdíjasházak üzemeltetése
 - nem lakás célú helyiségek üzemeltetése, bérbeadása
- Lakásfelújítás
- Városháza épületének üzemeltetési feladatai
- Bálna Közraktárak Épületegyüttes (BÁLNA) épületének üzemeltetési feladatai
- Portfólió kezelés
- Ingatlanértékesítési, ingatlanfejlesztési, szakértői feladatok
- Rác fürdő projekttel kapcsolatos feladatok

A BFVK Zrt. 2015. évi gazdálkodásának fő irányvonalát a korábbi évekhez hasonlóan továbbra is a közzolgáltatási feladatainak maradéktalan, mind magasabb minőségben történő ellátása határozza meg. A társaság tervezett tevékenységének és árbevételének 92,3 %-át teszi ki a Közzolgáltatási Szerződés alapján végzett tervezett feladatok. Saját tevékenységet csak a közzolgáltatási feladatok elvégzését nem veszélyeztetve, a BFVK Zrt. tulajdonában álló ingatlanok hasznosítása, továbbá a társaságnál felhalmozott szaktudás hatékony felhasználása érdekében végzünk.

A BFVK Zrt-nek. 2015. évre a Közzolgáltatási Szerződésben foglaltakon túlmenően, egyéb beruházásra vonatkozó Megvalósítási Megállapodása nincs.

A BFVK Zrt. 2015. évben a Közzolgáltatási Szerződése alapján jelenlegi ismereteink szerint az előző évekkel azonos jellegű feladatokat fog ellátni. A BFVK Zrt. a hagyományos közzolgáltatási tevékenységei (ingatlanüzemeltetés, vagyongazdálkodás) mellett 2015. évben is végezzük az önkormányzat egyes épületeinek részüzemeltetési feladatait, továbbá a BÁLNA Budapest épületegyüttes üzemeltetési feladatait. Feladataink az önkormányzat döntését követően kiegészülnek a Rác fürdő projekttel kapcsolatos – 2015. évben elsősorban jogi és könyvelési – feladatokkal.

A BFVK Zrt. által üzemeltetett ingatlanok romló műszaki állapotára a korábbi évekhez hasonlóan sok visszajelzés érkezik a használoktól, ezért a lakóépületek felújítására 2015. évi terünkben az önkormányzattal egyeztetve 139 370 E Ft-ot terveztünk.

A tervezés során a BFVK Zrt. a közszolgáltatással kapcsolatos feladatok költségeit Budapest Főváros Önkormányzatának Vagyongazdálkodási Főosztálya által megadott szempontok alapján a 2014. évhez képest változatlan feladatok esetében a költségeit összességében csökkentve tervezte. Növekedés, illetve új feladat beállítása miatti többletöltség tervezése történt az alábbi esetekben:

- A Rác fürdő projekttel kapcsolatos feladatokra nettó 66 929 E Ft.
- A Városháza épületének üzemeltetési feladatai esetében az önkormányzati szándéknak megfelelően végrehajtandó bérfejlesztés fedezetére 10 500 E Ft-tal terveztünk magasabb összeget a 2014. évinél.

A BFVK Zrt. a közszolgáltatás költségeinek a tervezését a tevékenységek, egyes ingatlanok üzemeltetésének, hasznosításának szintjén végezte el.

A piaci tevékenységből származó bevételeinket a meglévő, továbbá a kiadható területekre tervezett ingatlanbérleti szerződésekre alapozva készítettük el, az ingatlanközvetítésből, értékebecslések, üzletrész értékelések bevétele esetében a korábbi évek tapasztalati adatait vettük figyelembe.

A BFVK Zrt. 2015. évben a minimálbérhez és a szakmai bérminimumhoz történő igazodás kivételével bérfejlesztéssel az üzleti tervben nem számolt, kizárólag a 2015. évi bérfejlesztés áthúzódo hatását vettük figyelembe.

Összességében a BFVK Zrt. üzleti terve megfelel annak az elvárásnak, hogy működési kiadásainak változása többletfeladatokból adódik, továbbá annak a követelménynek, hogy a piaci tevékenysége nyereséges legyen.

I. TEVÉKENYSÉGEK FEDEZETEI

I/a. Közzolgáltatások fedezete

A BFVK Zrt. 2015. évre tervezett közzolgáltatásból származó összes árbevétele 1 880 189 E Ft. A közzolgáltatásból származó tervezett árbevétel a Közzolgáltatási Keretszerződésében megfogalmazott közzolgáltatási tevékenység elismert költségeit, a kompenzációt tartalmazza.

A BFVK Zrt. 2015. évi tervezett összes kompenzációigénye a 2014. Évi Éves Közzolgáltatási Szerződésében rögzített kompenzáció összegénél 10,4 %-kal alacsonyabb összegű.

A BFVK Zrt. Közzolgáltatási Keretszerződése rendelkezik az általános költségek egyéb és pénzügyi ráfordítások és bevételek felosztásának általános elvéről. A szerződés kimondja, hogy az üzemi általános költségek a közvetlen személyi jellegű ráfordítások arányában kerülnek felosztásra, míg a vállalati általános költségek a közvetlen költségek (ideértve a felosztott üzemi általános költségeket is) arányában kerülnek felosztásra. Az egyéb ráfordítások és bevételek, valamint a pénzügyi ráfordítások és bevételek különbözetei elsősorban a felmerüléshez igazodva kerülnek a tevékenységekre, amelyek azonban nem rendelhetők közvetlenül tevékenységhez, azok a vállalati általános költséggel azonos módon kerülnek felosztásra.

A BFVK Zrt. 2015. évi általános költségeinek 2015. évi tervezett összege 535 400 E Ft, amelyből a közzolgáltatási tevékenységre jutó tervezett összeg 502 500 E Ft.

A 2015. évi egyéb bevétel és ráfordítás különbözetét a 2014. évi szinten terveztük, mivel annak összegében meghatározó a helyi iparüzési adó és az innovációs járulék összege.

A pénzügyi bevételek és ráfordítások különbözetének 2015. évi csökkenését az előző évhez képest az utófinanszírozás miatt csökkenő saját szabad pénzeszköz okozta kisebb kamatbevételel magyarázza.

Pénzügyi bevételként a BFVK Zrt. 2015. évre 1 100 E Ft-ot tervezett, míg pénzügyi ráfordítással nem számolt.

A közszolgáltatási tevékenység árbevételének feladatonkénti részletezése

A BFVK Zrt. által a 2015. Évi Éves Közszolgáltatási Szerződéséhez összeállított és Budapest Főváros Önkormányzata Vagyongazdálkodási Főosztálya részére megküldött közszolgáltatási tevékenység kompenzáció számítás tervezetével összhangban az egyes feladatokra tervezett árbevétel az alábbiak szerint tevődik össze:

Közszolgáltatás 2015. évi tervezett árbevételének feladatonkénti bontása
(E Ft-ban)

Feladat	Összes tervezett ráfordítás
Lakás üzemeltetés	571 584
Lakás felújítás	139 370
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	421 851
Nem lakáscélú csak üzemeltetett ingatlanok	145 000
Rác fürdő projekttel kapcsolatos feladatok	66 929
BÁLNA üzemeltetés	378 925
Portfóliókezelés	15 548
Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok	140 982
Közszolgáltatás összesen	1 880 189

Lakások üzemeltetése

A BFVK Zrt. a lakások üzemeltetésével kapcsolatos feladatait a Közszolgáltatási Keretszerződésben meghatározottak alapján látja el. Ezen belül a 2015. évben végzendő konkrét feladatokat a Fővárosi Közgyűlés jóváhagyását követően a 2015. Évi Éves Közszolgáltatási Szerződés fogja tartalmazni.

A 2015. Évi Éves Közszolgáltatási Szerződés jelenlegi, még egyeztetés alatt álló tervezetében foglaltak alapján a BFVK Zrt. 2015. évben az alábbi lakások, nyugdíjasházak üzemeltetését végzi:

Cím	Lakásszám
Budapest III. Sújtás u-i lakótelep	186
Budapest VIII. Kőbányai út 22.	188
Budapest XI. Keveháza u. 19-21.	200
Budapest XIII. Kassák L u 78.	80
Budapest XIV. Sárrét park 4.	59

Cím	Lakásszám
Budapest XIV. Sárrét park 6.	59
Budapest X. Gyöngyike u. 1/b.	6
Budapest X. Gyöngyike u. 1/c.	20
Budapest X. Kozma u. 8-10	19
Budapest X. Zách u. 10.	7
<u>Szórványosan elhelyezkedő lakóépületek (32 helyen)</u>	<u>48</u>
Lakások összesen	872
Budapest XIX. Batthyány u. 33-39.	33
Budapest IV. Pécsi S. sétány 1-3.	33
Budapest IX. Napfény u. 26.	50
Budapest XI. Gazdagréti tér 4.	60
Budapest XI. Kenderes u. 4.	17
Budapest XIV. Bethesda u. 4.	34
Budapest XIV. Fogarasi út 165-169.	55
Budapest XIV. Ond vezér sétány 7.	55
Budapest XXI. Duna u. 2-4.	55
Nyugdíjasházi lakások összesen	392

A lakások üzemeltetésére 2015. évben összesen 571 584 E Ft árbevételt tervezünk, amely a 2014. évi tervezetthez képest 73 960 E Ft-tal, a 2014. évi várhatónál 5 378 E Ft-tal alacsonyabb.

A közvetlen költségek tervezése ingatlanonként történt, az általános költségek a Közzolgáltatási Keretszerződés alapján kerültek felosztásra. Az ingatlanonkénti költségterv a BFKV Zrt. 2015. Évi Éves Közzolgáltatási Szerződés tervezetének a 4.2. számú melléklete.

A lakások üzemeltetésére fordított költségek szerkezete az alábbi (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	2014. évi várható	2015. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	342 000	322 700	94,4
Anyagjellegű ráfordítások	14 500	15 600	107,6
ebből: Anyag költség	11 300	12 000	106,2
Igénybe vett szolgáltatás	1 500	1 800	120,0
Egyéb szolgáltatás	1 700	1 800	105,9
Személyi jellegű ráfordítások	147 400	167 000	113,3
Értékcsökkenés	100	100	100,0
Közvetített szolgáltatás	180 000	140 000	77,8
FNOK	232 500	248 884	107,0
Összes költség	574 500	571 584	99,5

A legnagyobb összegű ráfordítás növekedést a 2014. évi várható adatokhoz viszonyítva a személyi jellegű ráfordítások körében tervezzük, amelynek oka egyrészt a 2014. évben végrehajtott évközi bérfejlesztés évesített hatása, másrészt a Budapest, XIX. Batthyány u. 33-39. szám alatti nyugdíjasházban a 2015-től ellátandó nővérszolgálati feladatok többletköltsége, valamint a tervezett szervezeti változások egyszeri költség hatása. A közvetített szolgáltatások tervezett csökkenésének döntő oka a 2015. évi tervezett karbantartási tevékenység csökkenése a 2014. évihez képest, mivel a hangsúlyt társaságunk a lakások felújítására kívánja helyezni a karbantartás jellegű feladatok elvégzése helyett.

Az anyagjellegű ráfordításaink összességében 1.100 E Ft összegű növekedését döntően a BFVK Zrt. által elvégzésre kerülő karbantartási feladatok anyagköltségének várható növekedése miatt terveztük.

A fel nem osztott költség összege a társaság tervezett általános költségeinek felosztásával került meghatározásra.

Lakásfelújítás.

Az erre a feladatra tervezett 2015. évi árbevétel az önkormányzattal egyeztetett összeg, melynek végső elfogadását követően, annak felhasználása kötött.

A tevékenység költségeinek szerkezete (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	2014. évi várható	2015. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	200 000	139 370	69,7
Anyagjellegű ráfordítások	0	0	-
ebből: Anyag költség	0	0	-
Igénybe vett szolgáltatás	0	0	-
Egyéb szolgáltatás	0	0	-
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-
Értékcsökkenés	0	0	-
Közvetített szolgáltatás	200 000	139 370	69,7
FNOK	0	0	-
Összes költség	200 000	139 370	69,7

A tényleges, 2015. évi kompenzáció elfogadott összege a Fővárosi Közgyűlés döntését követően válik véglegessé.

Az összegből – annak elfogadása esetében - a BFVK Zrt. 2015. Évi Éves Közszolgáltatási Szerződésének tervezetében szereplő felújítási munkák elvégzésére kerülhet sor. A tervezett összeg épületenkénti tervezett felhasználása az alábbi:

Cím	Munka megnevezése	Nettó összeg (E Ft)
Bp.XIII. Kassák Lajos 78.	12 db üres lakás felújítása	21 600
	Alap nyomóvezetékek cseréje	4 087
	Összesen:	25 687
Bp.VIII. Kőbányai út 22.	10 db üres lakás felújítása	13 000
	fürdő felújítása	7 500
	Folyosók, lépcsőházak festése mázolója	8 032
	lift felújítása	11 425
	Összesen:	39 957
Bp.XI.Keveháza u. 19-21.	10 db üres lakás felújítása	15 000
	4-es épület alapvezeték cseréje	3 900
	Kukátárolók festése, mázolója	1 600
	Külső márványburkolat pótlása, javítása	3 800
	Összesen:	24 300
Bp.III.külső Gázgyári ltp.	III.ép.csoport tetőfedés felújítása	18 687
	III.ép.csoport alapvezetékek felújítása	6 500
	III.ép.csoport Műemléki homlokzat építési eng. terv	3 112
	Összesen:	28 299
Bp. XVII. Liget sor 53.	1 szoba főfal megerősítés	2 900
	Összesen:	2 900
Bp. III. Mátyás király út 46.	házi bekötő csatorna cseréje	2 000
	Összesen:	2 000
Bp. XVI. Szent István u. 3.	családi ház jellegű épület teljes felújítása	5 167
	Összesen:	5 167
Bp. IX. Napfény u. 26.	Nővérhívó és kapunyitó cseréje, korszerűsítése	1 181
	Összesen:	1 181
Bp. XI. Kenderes u. 4.	Tetőfedés-szigetelés, javítás	5 079
	Nővérhívó csere	1 200
	Összesen:	6 279

Cím	Munka megnevezése	Nettó összeg (E Ft)
Bp. XI. Gazdagréti tér 4.	Nővérhívó korszerősítés, csere	1 200
	Összesen:	1 200
Bp. XXI. Duna u. 2-4.	Nővérhívó csere	1 200
	Összesen:	1 200
Bp. XIV. Bethesda u. 4.	Nővérhívó csere	1 200
	Összesen:	1 200
Mindösszesen:		139 370

Ezeket a feladatunkat a BFVK Zrt. vállalkozókkal végezteti el, ezért költségeket kizárólag közvetített szolgáltatásként számolunk el. A BFVK Zrt. erre a tevékenységre sem fel nem osztott költséget, sem ésszerű nyereséget nem számolhat el, ezért a lebonyolítással kapcsolatosan felmerülő költségeink általános költségként kerülnek elszámolásra és a fel nem osztott költségekre előírt szabályok szerint felosztásra az egyéb üzemeltetési tevékenységek között.

Nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása

A BFVK Zrt. a nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos feladatait a Közzolgáltatási Keretszerződés határozza meg. A 2015. évben ingatlanonként ellátandó részletes feladatokat a 2015. Évi Éves Közzolgáltatási Szerződés tervezete tartalmazza. Az éves Közzolgáltatási Szerződés tervezetében 176 db üzemeltetett és bérbe adható, illetve csak üzemeltetésre átvett ingatlan található.

A közvetlen költségek tervezése ingatlanonként történt, az általános költségek a Közzolgáltatási Keretszerződés alapján kerültek felosztásra. Az ingatlanonkénti költségtervek a BFVK Zrt. 2015. Évi Éves Közzolgáltatási Szerződés tervezetének a 4.3.1. és 4.3.2. számú mellékletei.

A nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása tervezett árbevétel a 2015. évi tervezett kompenzáció összegével egyező. Az ingatlanok üzemeltetésére és hasznosítására fordított költségek szerkezete az alábbi (adatok E Ft-ban):

Megnevezés		2014. évi várható	2015. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek		281 440	263 100	93,5
Anyagjellegű ráfordítások		3 000	6 000	200,0
ebből:	Anyag költség	2 900	2 800	96,6
	Igénybe vett szolgáltatás	-	3 000	-
	Egyéb szolgáltatás	100	200	200,0
Személyi jellegű ráfordítások		48 400	55 000	113,6
Értékcsökkenés		40	100	250,0
Közvetített szolgáltatás		230 000	202 000	87,8
FNOK		145 693	158 751	109,0
Összes költség		427 133	421 851	98,8

A nem lakáscélú ingatlanok közszolgáltatási tevékenység keretében történő üzemeltetéséből származó árbevételünk 2015. évi tervezett értéke a 2014. évi várható értéknél 1,7 %-kal alacsonyabb, ezzel párhuzamosan az e tevékenységre összes költségünk és ráfordításunk 1,2 %-kal kisebb a 2014. évi várható értéknél. A különbség oka a tevékenységre 2014. évben el-

számolható ésszerű nyereség összege. A költségek és ráfordítások között a 2015. évi tervezett közvetlen költségek aránya 62,4 % összege 263 100 E Ft. A tervezett közvetlen költségeink 6,5 %-kal maradnak el a 2014. évi várhatóhoz képest. Ezen belül a személyi jellegű költségek növekedését részben a 2014. évi évközi bérfejlesztés áthúzó hatása, részben a saját munkakerővel végzett karbantartások tervezett növekedése okozza. Az igénybevett szolgáltatások eltérése egy 2013. évi téves könyvelés helyesbítésének a következménye, amely a 2014. évi költségeinket csökkentette.

A közvetlen költségeken belül az anyagjellegű ráfordítások 6 000 E Ft összegét és a személyi jellegű ráfordítások 55 000 E Ft összegét az előző évi Közszolgáltatási Szerződésben elfogadottal azonos összegben terveztük. A feladat elvégzéséhez kapcsolódó közvetített szolgáltatások várható összege a 2014. évihez képest összességében 28 000 E Ft-tal csökken, elsősorban a tervezett karbantartási feladatok csökkenése miatt.

A fel nem osztott költségek összege a 2014. évi várhatóhoz képest 9,0 %-kal magasabb, mivel a közszolgáltatási feladatok közvetlen költségeinek aránya emelkedett az ingatlanüzemeltetési feladatoknál, amely a szerződés szerint meghatározott felosztási szabály miatt a felosztott általános költségek növekedését is okozta.

Városháza ingatlan üzemeltetés

A BFVK Zrt. e tevékenysége körébe az önkormányzat egyes épületeinek takarítási és karbantartási feladatait látja el.

A tevékenység költségeinek szerkezete (adatok E Ft-ban):

Megnevezés		2014. évi várható	2015. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek		113 000	132 500	117,3
Anyagjellegű ráfordítások		1 400	0	-
ebből:	Anyag költség	1 400	0	-
	Igénybe vett szolgáltatás	0	0	-
	Egyéb szolgáltatás	0	0	-
Személyi jellegű ráfordítások		111 600	132 500	118,7
Értékcsökkenés		0	0	0
Közvetített szolgáltatás		0	0	0
FNOK		12 500	12 500	100,0
Összes költség		125 500	145 000	115,5

A 2014. évi várható költségek a 2014. évi tervezett 134 500 E Ft költségtől 9 000 E Ft-tal maradtak el.

A 2015. évi költségeink tervezése az önkormányzat illetékes főosztályával előzetesen egyeztetve, a személyi jellegű ráfordítások között a jelenlegi munkavállalói állomány keresetét és egyéb személyi jellegű juttatásait meghatározva történt. A tervezés során figyelembe vételre került az önkormányzat által meghatározott mértékű 2015. évi tervezett bérfejlesztés fedezetének összege. A 2015. évi tervezett kompenzációigény összege a 2014. évi elfogadott kompenzációt kizárólag ezzel az összeggel haladja meg.

2015. évre a több mint 60 fő irányításával, elszámolásával, továbbá az önkormányzattal történő kapcsolattartásra 12 500 E Ft általános költség elszámolását tervezhettük, amely a 2014. évi ilyen jellegű költségeinkkel szintén azonos összegű.

Erre a feladatra a BFVK Zrt. egyéb ráfordítás és bevétel, pénzügyi ráfordítás és bevétel különbözetét és ésszerű nyereséget nem tervezhetett.

BÁLNA üzemeltetés

A BÁLNA Budapest épületének az üzemeltetési feladatait 2013. novemberben kezdte meg a BFVK Zrt, ezért a 2014. év volt az első olyan teljes év, amelyben az üzemeltetési költségek a szokásos üzletmenet során felmerülő költségeket összehasonlítható módon tartalmazzák.

A tervezés kezdetekor a 2014. évi üzemeltetési tapasztalatok alapján állítottuk össze költségtervünket, amelyből az önkormányzattal történt egyeztetés során közel 100 M Ft-os csökkenést kellett végrehajtanunk. A költségek tervezéskor lényeges szempont volt, hogy az üzemeltetésből és hasznosításból származó bevételek a költségekre fedezetet nyújtsanak

A BÁLNA Budapest Épületegyüttes 2015. évi tervezett költségei a következők (adatok E Ft-ban):

Megnevezés		2014. évi várható	2015. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek		390 300	373 075	95,6
Anyagjellegű ráfordítások		5 800	5 375	92,7
ebből:	Anyag költség	4 400	4 000	90,9
	Igénybe vett szolgáltatás	1 250	1 300	104,0
	Egyéb szolgáltatás	150	75	50,0
Személyi jellegű ráfordítások		83 800	90 000	107,4
Értékcsökkenés		700	100	14,3
Közvetített szolgáltatás		300 000	277 600	92,5
FNOK		18 000	5 850	32,5
Összes költség		408 300	378 925	92,8

A 2015. évi tervezett költségeink a 2014. évi várható költségeknél összességükben 7,2 %-kal alacsonyabbak. Ezen belül az anyagjellegű ráfordítások 425 E Ft-tal, 7,3 %-kal, míg a közvetített szolgáltatások 22 400 E Ft-tal, 7,5 %-kal alacsonyabbak a 2014. évi várható összegnél, míg a személyi jellegű ráfordításoknál 6 200 E Ft-os, 7,4 %-os növekedést terveztünk.

Portfólió kezelés

A BFVK Zrt. e feladatának végzése során a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló egyes, az önkormányzat hatályos vagyonrendeletében meghatározott társasági részesedéseinek kezelését végzi. Ennek keretében részt vesz e társaságok közgyűlésein, illetve taggyűlésein, ahol az önkormányzat érdekeinek megfelelő döntések meghozatalát kezdeményezi, illetve az önkormányzat érdekeinek megfelelően szavaz. Elvégzi továbbá azokat az üzletrész értékesítéseket, amelyekkel az önkormányzat megbízza.

A feladatra vonatkozó 2015. évi költségterv az alábbi (adatok E Ft-ban):

Megnevezés		2014. évi várható	2015. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek		13 200	7 500	56,8
Anyagjellegű ráfordítások		0	0	-
ebből:	Anyag költség	0	0	-
	Igénybe vett szolgáltatás	0	0	-
	Egyéb szolgáltatás	0	0	-
Személyi jellegű ráfordítások		8 200	7 500	91,5
Értéksökkenés		0	0	-
Közvetített szolgáltatás		5 000	0	-
FNOK		7 550	8 048	106,6
Összes költség		20 750	15 548	74,9

A tevékenység árbevételének és költségeinek tervezése során a 2014. évi várható adatokhoz viszonyítva összességében 25,3 %-os bevétel ezzel párhuzamosan 25,1 %-os ráfordítás csökkenést terveztünk.

A tervezés során a feladataink csökkenése miatt az erre fordított személyi jellegű költségeink csökkenésével számolunk. A tervezés során az üzletrész értékelések elvégzéséhez külső szolgáltató igénybevételére nem terveztünk költséget. A 2014. évi várható 5 000 E Ft szakértői díj egyszeri megbízás miatt merült fel, ezért azzal a tervezés során nem számoltunk.

A fel nem osztott költségek közvetlen költségekhez viszonyított jelentős összegét az előző évhez hasonlóan az indokolja, hogy közvetlenül csak akkor számoljuk el a költséget e tevékenységnél, ha az kapcsolható az önkormányzat részesedéséhez.

Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok

A BFVK Zrt. stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok cím alatt háromféle fő tevékenységet végez közszolgáltatás keretében az önkormányzat részére, amelyek

- fővárosi tulajdonú ingatlanok értékesítésének lebonyolítása,
- fővárosi tulajdonú ingatlanok, továbbá az önkormányzat érdekkörébe tartozó ingatlanok értékbecslése,
- a mindenkor Éves Közszolgáltatási Szerződésének II/7. számú mellékletében felsorolt közel 700 ingatlanból a kijelölteken végzett ingatlanfejlesztési feladatok.

A stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok 2015. évi tervezett költségei (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	2014. évi várható	2015. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	48 300	55 015	113,9
Anyagjellegű ráfordítások	0	15	-
ebből: Anyag költség	0	0	-
Igénybe vett szolgáltatás	0	15	-
Egyéb szolgáltatás	0	0	-
Személyi jellegű ráfordítások	43 500	45 000	103,4
Értékcsökkenés	0	0	-
Közvetített szolgáltatás	4 800	10 000	208,3
FNOK	72 500	85 967	118,6
Összes költség	120 800	140 982	116,7

A tervezett költségek közül összegében és arányában is növekedés következik be a személyi jellegű ráfordítások között a 2014. évi bérfejlesztés áthúzó hatása, továbbá a feladatok növekedése miatt a területen 2014. év végén végrehajtott létszámnövelés miatt.

A közvetített szolgáltatások között tervezett növekedés a Bécsi úton, az ingatlan értékesíthetősége érdekében szükséges területfejlesztés várható ráfordítása miatt következik be, amely az önkormányzattal előzetesen egyeztetve kerülhet végrehajtásra.

Rác fürdő projekttel kapcsolatos feladatok

Az önkormányzati döntések meghozatalát követően a BFVK Zrt. feladataként meghatározott várhatóan jogi és számviteli feladatokra üzleti tervünkbe az önkormányzattal egyeztetetten nettó 66 929 E Ft-ot állítottunk be.

A feladatok 2015. évi tervezett költségei (adatok E Ft-ban):

Megnevezés		2014. évi várható	2015. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek		0	66 929	-
Anyagjellegű ráfordítások		0	0	-
ebből:	Anyag költség	0	0	-
	Igénybe vett szolgáltatás	0	0	-
	Egyéb szolgáltatás	0	0	-
Személyi jellegű ráfordítások		0	0	-
Értékcsökkenés		0	0	-
Közvetített szolgáltatás		0	66 929	-
FNOK		0	0	-
Összes költség		0	66 929	-

I/b. Piaci tevékenységek fedezete

A BFVK Zrt. az alábbi piaci tevékenységeket végzi:

- saját ingatlanok bérbeadása,
- idegen tulajdonú ingatlanok üzemeltetése,
- ingatlanközvetítés, ingatlanok értékebecslése,
- társasági üzletrészek értékelése

A tevékenységek 2014. évi várható és 2015. évi tervezett árbevételének és költségeinek az alakulása a következő:

Megnevezés		Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés,		Ingatlanközvetítés, ingatlan értékebecslés		Üzletrész értékelés		Összesen		Index %
		2014. évi várható	2015. évi tervezett	2014. évi várható	2015. évi tervezett	2014. évi várható	2015. évi tervezett	2014. évi várható	2015. évi tervezett	
Közvetlenül gyűjtött költségek		120 555	118 500	1 395	1 500	10	500	121 960	120 500	98,8
Anyagjellegű ráfordítások		59 000	63 000	230	0	0	0	59 230	63 000	106,4
ebből:	Anyag költség	21 000	25 000	0	0	0	0	21 000	25 000	119,1
	Igénybe vett szolgáltatás	37 500	37 500	200	0	0	0	37 700	37 500	99,5
	Egyéb szolgálta- tás	500	500	30	0	0	0	530	500	94,3
Személyi jellegű ráfordí- tások		10 950	8 000	1 130	1 500	10	500	12 090	10 000	82,7
Értékcsökkenés		16 605	17 500	0	0	0	0	16 605	17 500	105,4
Közvetített szolgáltatás		34 000	30 000	35	0	0	0	34 035	30 000	88,1
FNOK		39 015	33 500	1 500	600	50	200	40 565	34 300	84,6
Összes költség		159 570	152 000	2 895	2 100	60	700	162 525	154 800	95,2

A BFVK saját tevékenységeinek költsége 2015. évben összességében a 2014. évi várhatótól 4,8 %-kal, marad el.

I/c Tevékenységek fedezete összesítő adatok

A társaság teljes tevékenységének 2015. évi tervezett ráfordításait és árbevételét az alábbi táblázatban mutatjuk be. A táblázat adatai az Éves Közzolgáltatási Szerződés tervezetének adataival megegyeznek a saját tevékenység eredménye kivételével, amelynél az eltérés oka a rendkívüli eredmény.

(adatok E Ft-ban)

Megnevezés		Közzolgáltatás összesen	Egyéb tevé- kenység összesen	Tevékenységek összesen
Közvetlenül gyűjtött költségek		1 360 189	120 500	1 480 689
Anyagjellegű ráfordítások		26 990	63 000	89 990
ebből:	Anyag költség	18 800	25 000	43 800
	Igénybe vett szolgáltatás	6 115	37 500	43 615
	Egyéb szolgáltatás	2 075	500	2 575
Személyi jellegű ráfordítások		497 000	10 000	507 000
Értékcsökkenés		300	17 500	17 800
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók		835 899	30 000	865 889
	Közüzemai szolgáltatások	271 334	27 000	298 34
	Javítás, karbantartás	76 000	1 000	77 000
	Üzemeltetés	265 666	2 000	267 66
	Hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások, szakértői díjak	83 529	0	83 529
	Alvállalkozók	139 370	0	139 370
Üzemi általános költségek		152 000	3 400	155 400
Anyagjellegű ráfordítások		35 000	1 300	36 300
ebből:	Anyag költség	7 500	100	7 600
	Igénybe vett szolgáltatás	17 500	700	18 200
	Egyéb szolgáltatás	10 000	500	10 500
Személyi jellegű ráfordítások		114 000	1 100	115 100
Értékcsökkenés		3 000	1 000	4 000
Közvetlen költségek összesen		1 512 189	123 900	1 636 089
Közvetett költség (központi irányítás)		350 500	29 500	380 000
Anyagjellegű ráfordítások		95 000	8 000	103 000
ebből:	Anyag költség	19 000	1 500	20 500
	Igénybe vett szolgáltatás	62 000	5 000	67 000
	Egyéb szolgáltatás	14 000	1 500	15 500
Személyi jellegű ráfordítások		244 500	20 500	265 000
Értékcsökkenés		11 000	1 000	12 000
Költségek összesen (közvetlen+közvetett)		1 862 689	153 400	2 016 089
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége		18 500	1 500	20 000
Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége		-1 000	-100	-1 100
Összes költség, ráfordítás		1 880 189	154 800	2 034 989
Ésszerű nyereség/Saját szokásos tevékenység eredménye		0	2 600	2 600
Rendkívüli eredmény		0	460	460

A BFVK Zrt. közszolgáltatási feladatait és piaci tevékenységet egymástól függetlenül végzi, a két tevékenység között piaci kölcsönhatások nincsenek. A tevékenységek bevételeit és közvetlen ráfordításait a számviteli rendszerében egymástól elkülöníthető módon mutatja ki. Az üzemi és vállalati általános költségek, egyéb bevételek és ráfordítások, pénzügyi bevételek és ráfordítások két tevékenység közötti felosztását a BFVK Zrt. Közszolgáltatási Keretszerződése szabályozza.

II. EREDMÉNY-CÉLKITŰZÉS

II/1.Összefoglaló eredménykimutatás

A BFVK Zrt. 2015. évi tervezett összes bevétele 2 054 149 E Ft, az alábbi megoszlásban:

○	Értékesítés nettó árbevétele	2 037 589 E Ft	99,20 %
○	Egyéb bevételek	15 000 E Ft	0,73 %
○	Pénzügyi bevételek	1 100 E Ft	0,05 %
○	Rendkívüli bevételek	460 E Ft	0,02 %

A BFVK Zrt bevételeinek döntő hányadát adó 2015. évi tervezett összes árbevétele 2 037 589 E Ft, amely a 2014. évi várhatónak 96,9-a. Az alacsonyabb összegű árbevétel meghatározó oka a közszolgáltatás kompenzációjának 2015. évi csökkenése.

Az egyéb bevételeink 2015. évi tervezett értéke az összes bevétel 0,73 %-át teszi ki, az előző évi várhatónál a tervezett érték 8,4 %-kal alacsonyabb.

Pénzügyi bevételeink 2015. évi tervezett 1 100 E Ft-os összege a 2014. évi várhatónak a 67,4 %-a. A csökkenés oka, hogy a BFVK Zrt. szabad, lekötött pénzeszközeinek összege kevesebb a korábbi éveknél, továbbá a betéti kamatok is folyamatosan csökkentek az utóbbi időszakban. A BFVK Zrt. osztalékból származó bevételt 2015.évben nem tervez.

Rendkívüli bevételként a korábbi évek során fejlesztési támogatásból vásárolt eszközök tárgyévi amortizációval megegyező – halasztott bevételként nyilvántartott – összegét számoljuk el a számviteli szabályoknak megfelelően.

A BFVK Zrt. összes költségének és ráfordításának tervezett összege 2015. évben 2 051 089 E Ft, amely az előző évi várhatóhoz képest 2,9%-kal csökken. A 2015. évi tervezett összeg az egyes költség- és ráfordítás fajták között az alábbiak szerint oszlik meg:

○ Közvetített szolgáltatások értéke	865 899 E Ft	42,2 %
○ Közvetlen költségek	614 790 E Ft	30,0 %
○ Közvetett költségek	535 400 E Ft	26,1 %
○ Egyéb ráfordítások	35 000 E Ft	1,7 %

A közvetített szolgáltatások 2015. évi tervezett értéke a 2014. évi várható összegnél 12,4 %-kal alacsonyabb. A csökkenés oka, hogy a kompenzáció önkormányzat által jelzett csökkentésének szükségessége miatt az előző évinél a lakások felújítására és karbantartására, egyes üzemeltetési és hasznosítási feladatokra kisebb költséget tudtunk tervezni, amelyet a Rác fürdő projekt költségeinek fedezetére beállított összeg csak részben ellensúlyozott.

A BFVK Zrt. 2015. évi tervezett közvetlen költségei az előző évi várhatóhoz képest 9,3 %-kal magasabbak. A legnagyobb mértékben a közvetlen költségeken belül az annak 82,5 %-át kitevő személyi jellegű ráfordítások változnak. A tervezett növekedés oka, egyrészt a 2014. évi bérfejlesztés áthúzódó hatása, valamint a „Városháza üzemeltetés” feladatban és egy nyugdíjasháznál az önkormányzat által elfogadott többletköltség.

A közvetlen költségeken belül az anyagköltség 2015. évi tervezett összege az összes közvetlen költség 7,1 %-át teszi ki és a 2014. évi várhatóhoz képest 2 800 E Ft-tal magasabb a saját karbantartás tervezett növekedése miatt.

A közvetlen költségként elszámolt 2015. évi tervezett igénybevett szolgáltatások aránya az összes közvetlen költségen belül 7,1 %. Összegük a 2014. évi várhatóhoz képest 7,8 %-kal emelkedik.

A közvetlen költségként elszámolt egyéb szolgáltatások 2015. évi tervezett hányada az előző évhez hasonlóan igen alacsony, 0,4 %, 2015. évi tervezett értékük 95 E Ft-tal haladja meg a 2014. évi várható értéket.

A BFVK Zrt. közvetetett költségeinek tervezett összege 4,3 %-kal magasabb a 2014. évi várható értéknél. A közvetett költségek között a legjelentősebb szintén a személyi jellegű ráfordítás, melynek 2015. évi tervezett aránya az összes közvetett költségen belül 71,0 %. A 2014. évi várható összegnél a 2015. évi tervezett összeg 4,0 %-kal kevesebb.

A 2015. évi tervezett közvetett költségeken belül az anyagköltség aránya 5,2 %, összege 10 850 E Ft-tal nő a 2014. évi várhatóhoz képest. Az igénybevett szolgáltatások aránya 15,9 %, a növekedés a 2014. évhez viszonyítva 18 953 E Ft, az egyéb szolgáltatások aránya 4,9 %, e költség nem a növekedés összege 9 300 E Ft-os, míg az értékcsökkenési leírás aránya 3,0 % és 7,6 %-kal csökken az előző évhez viszonyítva.

A közvetett költségek 2015. évi tervezett összegéről és annak 2014. évi várható összeghez történő viszonyulásáról részletesebben a II/2. fejezetben számolunk be.

A BFVK Zrt. 2015. évi üzemi eredménye 1 500 E Ft, kizárólag a saját tevékenységből származik. Az üzemi eredményt növeli a pénzügyi műveletek 1 100 E Ft-tal, továbbá a rendkívüli eredmény 460 E Ft-tal.

Összességében a BFVK Zrt. adózás előtti eredménye 3 060 E Ft, amely kizárólag saját tevékenységből származik. A közszolgáltatási tevékenység fedezetére biztosított 2015. évi kompenzáció nyereséget nem tartalmaz.

II/2. Szervezeti költségek alakulása

Általános költségek

A BFVK egészére vonatkozóan az általános költségeinek tervezett összegét a 8. sz. mellékletben meghatározott költségbontás szerinti részletezettségben mutatjuk be.

A BFVK Zrt. 2015. évre tervezett összes - nem személyi jellegű - általános költsége 155 300 E Ft, amely a 2014. évi várható összegnek 132,2 %-a. A növekményt a közvetett anyagköltség 10 850 E Ft-os, 62,9 %-os, a közvetett igénybevett szolgáltatások 18 953 E Ft-os, 28,6 %-os, valamint a közvetett egyéb szolgáltatások értékének 9 300 E Ft-os, 55,7 %-os tervezett emel-

kedése okozza. A közvetett költségként elszámolt (felosztott) értékcsökkenési leírás tervezett összege 1 318 E Ft-tal kisebb a 2014. évi várhatónál.

A közvetett anyagköltség tervezésekor az előző évi várhatónál magasabb összegű irodaüzemeltetési anyag és energiaköltséggel számoltunk, döntően az energiaköltségek változása miatt. Ez utóbbi esetben figyelembe vettük a 2014. évi kedvező beszerzési áraink várható változását és az energia felhasználás növekedését.

Az irodai eszközök és a számítástechnikai eszközök üzemeltetési anyagköltségének tervezett növekedése a fénymásolók, nyomtatók festékpátronjainak, tonerjeinek és az irodai papírfelhasználásnak a közszolgáltatási tevékenységhez kapcsolódó megnövekedett és folyamatosan növekvő adminisztrációs igények miatti költségnövekményéből adódik.

Általános költségként elszámolt üzemanyagköltségekre 1 800 E Ft-tal terveztünk többet, terveztünk azonban 2015-ben is jelentősen befolyásolhatja az árak alakulása.

A közvetett igénybevett szolgáltatások értékének tervezésénél a saját ingatlanjainkon 2015-ben elvégzendő karbantartási feladatokat terveztük. A 2014. évi várhatóhoz képest a költségnövekmény abból adódik, hogy a 2014. évre tervezett feladatok (15 000 E Ft) többségét az elvégzett munkák komplexitása miatt beruházásként kellett elszámolni.

Az irodaüzemeltetési szolgáltatás költségeiben, továbbá az irodai és számítástechnikai eszközök karbantartási költségeinkben, a sajtó, kommunikáció, posta és telefon költségeinkben, továbbá az oktatási költségekben is kisebb növekedést tervezünk. A tervezés során a 2014. évi tényleges felhasználás mellett figyelembe vettük a 2014-ben tervezett, de elmaradt felhasználásokat is.

A tervezett szakértői díjak 7,4 %-os növekedésének döntő oka, hogy 2015. évben lejár a könyvvizsgáló szerződése. A könyvvizsgáló díja 2011. év óta változatlan és ezért – bár az új könyvvizsgáló megválasztása és a díjazás megállapítása a Fővárosi Közgyűlés jogköre – indokoltnak tartottuk kisebb mértékű növekedés tervezését. A jogi tevékenységnél 700 E Ft-os növekedést terveztünk.

A közvetett egyéb szolgáltatásoknál magasabb összegű hatósági díjjal számolunk, főként a közbeszerzési eljárásokhoz kapcsolódóan.

Értékcsökkenési leírás

A BFVK Zrt. az értékcsökkenési leírás mértékét a bázis év várható összegénél 2,8 %-kal alacsonyabb összegben tervezte, melynek értéke 33 800 E Ft. Ezen belül a technológiai folyamat eszközeinek értékcsökkenési leírása 55,3 %, 18 700 E Ft, míg a szervezetrányítás eszközeinek értékcsökkenési leírása 44,7 %, 15 100 E Ft. Az előző évi várható költséghez viszonyítva a csökkenés oka, hogy 2015. évben tervezett beruházásaink megvalósítására várhatóan az év második felében kerül sor, így újonnan belépő eszköz miatti növekedés hatása kis mértékű, míg a megszűnő leírások ennél nagyobb összegű.

III. HUMÁNPOLITIKAI CÉLKITŰZÉSEK

A BFVK Zrt. bérköltsége és annak járulékainak alakulását a 10. sz. melléklet mutatja be, külön részletezve a technológiai és a szervezetrányítási létszám összetételét az egyes igazgatóságokon belül.

2015. évi Üzleti Tervünk bérfejlesztést nem tartalmaz.

A BFVK Zrt. bérköltségének tervezett összege 634 950 E Ft; amely összességében 100,8 %-a a 2014. évi várható összegnek. Ebből a tervezett közvetlen bérköltség 372 640 E Ft, amelynél 7,2 %-os a növekmény, míg a tervezett közvetett bérköltség 262 310 E Ft, ez 7,0 %-kal a 2014. évi költségszint alatt marad.

A technológiai bérköltség tervezett növekménye az egyéb termelő személyzet körében következik be.

A személyi jellegű egyéb kifizetése tervezett összege 71 700 E Ft, amely 7,2 %-os növekedést tartalmaz a 2014.évi várható összeghez képest. A tervezett összegnek legnagyobb (52,6%) részét a cafetéria elemek költsége (37 750 E Ft) továbbá az ezekhez és az egyéb személyi jellegű kifizetésekhez kapcsolódóan az egyéb személyi jellegű ráfordítások között kimutatott, társaságot terhelő adók teszi ki.

IV. MÉRLEGTERV

A BFVK Zrt. 2015. évi tervezett fő mérlegadataiban a 2014. évi várhatóhoz és a 2013. évi tényadatokhoz képest a következő változások várhatóak, illetve tervezettek (adatok E Ft-ban):

Ssz.	Mérlegsor megnevezése	2013. évi tény	2014. évi várható	2015. évi terv	Változás 2015/2014
A.	Befektetett eszközök	1 006 675	1 009 241	1 008 077	99,9
B.	Forgóeszközök	1 627 890	833 666	867 476	104,1
C.	Aktív időbeli elhatárolás	155 390	389 195	310 195	79,7
EO.	Eszközök összesen	2 789 955	2 232 102	2 185 748	97,9
D.	Saját tőke	1 385 349	1 392 438	1 394 498	100,1
E.	Céltartalékok	84 000	70 000	70 000	100,0
F.	Kötelezettségek	1 149 361	381 097	400 000	105,0
G.	Passzív időbeli elhatárolások	171 245	388 567	321 250	82,7
FO.	Források összesen	2 789 955	2 232 102	2 185 748	97,9

A befektetett eszközök 2015. évi értékének tervezésekor növekedéssel nem számoltunk. A 2015. évi beruházásaink és a 2015. évben elszámolt amortizáció közel azonos összegű.

A BFVK Zrt. 2015 évben összesen 32 740 E Ft összegű beruházást tervez, amely összességében az elhasználódott eszközök pótlását biztosítja, továbbá a legszükségesebb épület felújításokat teszi lehetővé.

Befektetett pénzügyi eszközeink között a DHK Zrt-ben lévő részesedésünket, továbbá egy munkavállalónk részére nyújtott lakásépítési kölcsönből fennálló éven túli követelésünket tartjuk nyilván.

A befektetett pénzügyi eszközeink változását egy munkavállalónk lakásépítési kölcsönének 2015. évi törlesztése miatt terveztük.

A BFVK Zrt. forgóeszközeinek 2014-ről 2015. évre történő tervezésénél 4,1 %-os növekedéssel számoltunk.

A készletek esetében a továbbszámlázandó közvetített szolgáltatások csökkenését és a vevőkövetelések növekedését terveztük. Az egyéb követelések és a pénzeszközeink összegét a 2014. évi várható szinten terveztük.

Az aktív időbeli elhatárolásaink döntő hányada a bevételek aktív időbeli elhatárolása, amelyek között a tárgyévben ki nem számlázható, döntően közszolgáltatással kapcsolatos összegeket tartjuk nyilván. Ezek a tárgyévre vonatkozó tárgyévet követően kiállított, többségében közüzemi számlák továbbszámlázott összege. Ezek a számlák ráfordításként a passzív időbeli elhatárolások között is megjelennek. Az elszámolásnak erre a technikájára a Közzolgáltatási Szerződéssel kapcsolatos elszámolások miatt van feltétlenül szükség. Aktív időbeli elhatárolásként számoljuk el a Közzolgáltatási Szerződés éves elszámolása és az előlegek különbözetét is.

A BFVK Zrt. saját tőkéjének változását kizárólag a mérleg szerinti eredmények évek közötti különbözősége okozza.

A céltartalékok között a várható kötelezettségekre egy több éve húzódó per kapcsán képeztünk céltartalékot. A per jogerősen még nem zárult le ezért 2015. évben a céltartalék változtatását nem tervezzük.

A kötelezettségeink körében a 2014. évi várható összeg 5,0 %-os emelkedését tervezzük a 2015. évre.

A BFVK Zrt-nek hátrasorolt és hosszúlejáratú kötelezettségei nincsenek, rövidlejáratú kötelezettségeink az áruszállításból és szolgáltatásból származó kötelezettségekből és az egyéb kötelezettségekből állnak.

A 2015. évre tervezett egyéb rövid lejáratú kötelezettség a 2015. decemberi munkabérek, az ezek után fizetendő adók, járulékok, a 2015. december havi befizetendő ÁFA, a bérlők által fizetett óvadékok, továbbá a fővárossal szembeni tárgyév végéig el nem számolt kötelezettségeket tartalmazza.

Passzív időbeli elhatárolásként 2015. évi tervünkben részben – ahogy arra az aktív időbeli elhatárolásnál már utaltunk – a továbbszámlázandó közüzemi szolgáltatások ráfordítása kerül kimutatásra, továbbá a számviteli törvény alapján elszámolandó tárgyévet terhelő költségekkel, prémiumokkal és járulékaikkal számoltunk.

V. PÉNZÜGYI ÉS CASH-FLOW TERVEK

A BFVK Zrt. összeállította a 2015. évre vonatkozó cash-flow és likviditási tervét. A társaság bevételei és kiadása a tevékenységével összefüggésben jellemzően egyenletesen oszlanak el, szezonális nélkül. Az összeállított likviditási terv is ezt tükrözi. Kiemelendő, hogy a lakásfelújítás tevékenységre biztosított összeg felhasználást döntően 2015. IV. negyedévére terveztük, mivel a munkák elkezdéséhez szükséges engedélyokirat kiadására csak Budapest Főváros Önkormányzata 2015. évi költségvetésének elfogadását követően kerülhet sor, továbbá ezeknek a munkáknak a többségére közbeszerzési eljárást kell a BFVK Zrt-nek lefolytatnia.

A BFVK Zrt. 2015. évre hitelfelvételt nem tervez, átmenetileg szabad pénzeszközeit rövidlejáratú, általában hetes, egy hónapos lekötésű bankbetétben tervezi elhelyezni. Ebből a rendelkezésre álló szabad pénzeszközök csökkenése miatt az előző évinél 2015. évben kisebb összegű, 1 100 E Ft kamatot tervezünk.

A BFVK Zrt. a korábbi évekhez hasonlóan várhatóan 2015-ben is hitel felvétele nélkül képes gazdálkodni.

VI. FEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSI, EGYÉB CÉLKITŰZÉSEK

Beruházások

A BFVK Zrt. 2015 évben összesen 32 740 E Ft összegű beruházást tervez. Ebből a társaság saját tulajdonú ingatlanjain tervez felújításokat (Gvadányi utcai felújítások, Attila út földszinti vizesblokk, étkező felújítása), továbbá a gépek, szerszámok, irodai, számítástechnikai gépek, berendezések beszerzését az elavult, meghibásodott eszközök pótlását szükség szerint, az elhasználódás függvényében tervezzük.

Környezetvédelem

Társaságunk tevékenységéből adódóan kevés környezetkárosító tevékenységet folytat, amelyek a feladatok ellátása során felmerülnek, azokban a környezetvédelemmel kapcsolatban a korábban elért eredményeink megtartása a cél. 2015-ben is tervezzük, hogy

- az irodai papírhulladék szelektív gyűjtését, amelynek során a válogatott – nem színes – papírhulladék gyűjtőkonténerekben kerül elhelyezésre, majd elszállításra. Ezek a gyűjtőhelyek minden szervezeti egység által elérhetőek.
- a használt festékkazetták és patronok begyűjtésére a rendszergazda informatikus bevonásával szervezeten kerül sor és azokat arra szakosodott vállalkozás szállítja el a megsemmisítőbe.

Minősbiztosítás

A BFVK Zrt. megalakulása óta az MSZ EN ISO 9001:2009 szabvány szerinti minőségirányítási rendszert működteti folyamatosan.

A FerrCert Tanúsító és Ellenőrző Kft által 2015.december 5. napjáig érvényes tanúsítvány az alábbi tevékenységi körre terjed ki:

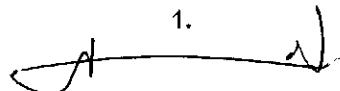
- Ingatlanvagyon értékelés és értékesítés
- Ingatlanvagyon hasznosítás
- Építési vállalkozás, beruházás lebonyolítás, műszaki ellenőrzés.

A tanúsítvány szerinti működés megfelelőségét évente felül kell vizsgálni. A legutóbbi felülvizsgálat 2014. december hónapban sikeresen lezajlott.

Budapest, 2015. február 23.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Községi
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1.



Barts J. Balázs
vezérigazgató