

Kiegészítő melléklet

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2016. évi beszámolójához a Számvitelről szóló többször módosított 2000. évi C. törvény alapján

A részvénytársaság a 2016. évi beszámolóját a Számvitelről szóló többször módosított 2000. évi C. törvény (számviteli törvény) alapján állította össze. A beszámoló a 2017. január 31-éig ismertté vált gazdasági eseményeket tartalmazza.

1. Általános adatok

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

1.1 A társaság főbb adatai

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

1.2 Igazgatóság

A társaság Igazgatóságának tagjai 2016. december 31-én:

Barts J. Balázs igazgatóság elnöke.

dr. Jeney Orsolya

dr. Kiss Balázs

Lánszki Regő

Lászay János

Oláh Csaba

Szalai Krisztina

A társaság Igazgatóságának megbízatása 2015. január 1. napjától 2019. október 31. napjáig szól.

1.3 Felügyelőbizottság

A társaság felügyelőbizottságának tagjai 2016. december 31-én:

Verseghi-Nagy Balázs, felügyelőbizottság elnöke

2015.január 1. napjától 2019. október 31. napjáig,

Bódi Beáta Ágnes, felügyelőbizottság tagja

2015. január 1. napjától 2019. október 31. napjáig,

Horányi Zsuzsanna, felügyelőbizottság tagja

2016. augusztus 31. napjától 2019. október 31. napjáig,

Ledniczky Sándor, felügyelőbizottság tagja

2015. január 1. napjától 2019. október 31. napjáig,

Marksteinné Molnár Julianna, felügyelőbizottság tagja,

2015. január 1. napjától 2019. október 31. napjáig,

Lakos Imre, felügyelőbizottság tagja,

2016. augusztus 31. napjától 2019. október 31. napjáig.

1.4 A társaság Cégbíróságon bejegyzett főtevékenységei

6832 '08 Ingatlankezelés

1.5 A társaság piaci helyzete

A társaság 2016. évi árbevételének 92,7 %-a Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatalával kötött közszolgáltatási szerződésben rögzített feladatok ellátásából származott. A társaság 2016. évben közszolgáltatásként lakások és nem lakás célú ingatlanok üzemeltetésével és hasznosításával, lakások felújításával, a Városháza épület takarítási, karbantartási feladatainak ellátásával, ingatlanok értékesítésével, egyes fővárosi tulajdonú társaságokban lévő üzletrészek portfóliókezelésével és az önkormányzat tulajdonában álló egyes ingatlanokon vagyoneleltározással kapcsolatos feladatokat végzett. A társaság saját tevékenységén belül az ingatlanjainak hasznosításából, ingatlan üzemeltetésből származó bevétel az összes árbevétel arányában 6,8 %, ingatlan értékebecslési, ingatlanértékesítési tevékenységből származó árbevétele 0,4 %, míg egyéb tevékenységből (könyvviteli szolgáltatás, pályázati dokumentáció értékesítés) a bevétele 0,1 % volt.

1.6 Éves beszámoló

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

2. A mérlegtételek kiegészítő információi

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

2.1 Önellenőrzés

Önellenőrzés 2016. év során nem volt.

2.2 Az eszközök értékelése

A befektetett eszközök között kell a mérlegben kimutatni:

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

A forgóeszközök között kell a mérlegben kimutatni

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

Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módja

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

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

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

Nem számolunk el értékcsökkenést:

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

2.2.1. Immateriális javak

A társaság immateriális javai között a vagyoni értékű jogok kategóriájába tartozó szoftverek és egyéb szellemi termékek szerepelnek 7 390 E Ft összegben. Bruttó nyilvántartási értékük a tényleges beszerzési ár. Értékcsökkenésüket a várható hasznos élettartam alapján számolja el a társaság, kivéve a művészeti alkotásokat, ahol nem számolunk el értékcsökkenést.

Az értékelés módszere 2016. évben nem változott.

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

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

2.2.2. Tárgyi eszközök

2016. december 31-én a társaság tulajdonában a tárgyi eszközök csoportban a következő eszközféleségek találhatók:

- ingatlanok 955 239 E Ft értékben,
- műszaki berendezések, gépek, járművek 2 018 Ft értékben,
- egyéb berendezések, felszerelések, járművek 34 246 E Ft értékben.

Társaságunk 2016. december 31-én az alábbi saját tulajdonú ingatlanokkal rendelkezett:

- Budapest, I. Attila u. 13/A
- Budapest, I. Attila u. 13/A II.3
- Budapest, V. Fővám tér 2-3.
- Budapest, IX. Mester u. 36.

- Budapest, IX. Ráday u. 9. fsz. 4.
- Budapest, IX. Tompa u. 15/b.
- Budapest, X. Tarkarét u. 8-10.
- Budapest, XI. Ildikó u. 18
- Budapest, XI. Kőérberki út 1-3.
- Budapest, XIII. Visegrádi u. 82/b.
- Budapest, XIII. Hegedűs Gy. u. 89/b.
- Budapest, XIII. Hegedűs Gy. u. 91.
- Budapest, XIII. Visegrádi u. 80/b.
- Budapest, XIV. Gvadányi u. 33-39.
- Tahitótfalu, Szentendrei út 1337. hrsz

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

A telkekre a számviteli törvénynek megfelelően értécsökkenés nem számolható el.

Számviteli Politikánk szerint ingatlanok beszerzésekor minden esetben számolunk maradványértékkel.

Az értékelés módszere 2016. évben nem változott.

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

A társaság birtokában egyéb berendezések, felszerelések, járművek csoportban 2016. év végén a következő típusú eszközök vannak:

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

Az eszközökre az értécsökkenést a várható elhasználódási idő alapján számítjuk.

A járműveknél minden esetben számolunk várható maradványértékkel.

Az értékelés módszere 2016. évben nem változott.

A társaság tárgyi eszközeinek leltározását a Leltározási Szabályzatában foglaltaknak megfelelően 2016. évben a folyamatosan vezetett mennyiségi és értékbeni nyilvántartások alapján leltárkészítéssel végezte el.

2.2.3. Befektetett pénzügyi eszközök

Egyéb tartós részesedés

A befektetett pénzügyi eszközök között egyéb tartós részesedésként tartjuk nyilván a *Díjhátralék Kezelő Pénzügyi Zrt.*

Címe: 1034 Budapest, Szőlő u. 38-40.

társaságban lévő részesedésünket.

A Díjhátralék Kezelő Zrt-ben a BFVK Zrt. 0,5 millió Ft névértékű részvény vásárlásával szerzett a társaságban 1 %-os tulajdonrészt. A társaság 2008. évben az eredménytartalékából emelte a jegyzett tőkéjét, így részesedésünk névértéke 1,5 millió Ft-tal nőtt, annak jelenlegi összege 2 millió Ft. A jegyzett tőke emelésével a társaságban lévő részesedésünk változatlanul 1 % maradt.

Egyéb tartósan adott kölcsön

Egyéb tartósan adott kölcsönként a társaság egy munkavállalójának adott kamatmentes kölcsön éven túl esedékes összegét mutatjuk ki.

2.2.4. Készletek

A társaság készletei között a karbantartási tevékenység végzéséhez szükséges eszközök (402 E Ft), betétdíjas göngyölegek (218 E Ft) és a 2016. évi szállítói számlák alapján, 2017. évben továbbszámlázásra kerülő közvetített szolgáltatások (19 024 E Ft) találhatóak. Készleteink 2016. december 31-i értéke összesen 19 644 E Ft.

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

2.2.5. Követelések

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

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

A követelések könyv szerinti értéke 2016. december 31-én 661 350 E Ft.

2.2.6. Pénzeszközök

A pénztár értékelése a fordulónapi pénztárleltár alapján, névértéken történt. Készpénzkészletünk 930 E Ft összeggel szerepel a beszámolónkban, melyből házipénztárunkban 397 E Ft készpénz található.

Nyilvántartásunk elkülönítve tartalmazza a Fővárosi Önkormányzat nevében kezelt – a mérleg fordulónapján a BÁLNA parkolóautomatáiban lévő - pénzkészletet is 533 E Ft értékben.

A bankszámlák egyenlegei a 2016. évi utolsó mozgást tartalmazó bankkivonattal egyezők és a bankok által visszaigazoltak.

A társaságunk EUR devizában vezetett bankszámlával rendelkezik a K & H banknál. A bankszámlán lévő egyenleg 2016. december 31-én 0 EUR volt, így annak értékelésére nem volt szükség.

A társaság bankszámláin a mérleg fordulónapján 261 845 E Ft pénzeszköz volt. A nyilvántartott pénzeszközök részét képezi a társaság bankszámlájára befizetett óvadék, továbbá az önkormányzat nevében beszedett lakbér, egyéb bérleti díj és

ingatlanértékesítésekre befolyt pályázati biztosíték, melyeket elkülönített számlákon tartunk nyilván.

Az összeg megoszlása a következő:

– önkormányzattal szembeni kötelezettségek miatt elkülönített pénzeszközök	21 779 E Ft
– bérlők által befizetett óvadékok	135 748 E Ft
– saját pénzeszközök	104 318 E Ft

2.2.7. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolásokat könyv szerinti értéken értékeltük.

A bevételek miatti aktív időbeli elhatárolás 169 958 E Ft, amely a közszolgáltatási tevékenységből társaságunk részére 2016. december hónapra járó 2017-ben számlázható összegeket tartalmazza. A költségek, ráfordítások miatti aktív időbeli elhatárolás összege 1 381 E Ft, amely a 2016. évben már kifizetett, 2017. évre vonatkozó szolgáltatások díját tartalmazza. Halasztott ráfordításként mutatjuk ki a 2012-ben beolvadt Vízkutató Területhasznosító Kft. által korábbi bérlői jogviszony rendezése során átvállalt óvadékot 195 E Ft összegben.

2.3 Források értékelése

2.3.1. Saját tőke

A saját tőke értékelése könyv szerinti értéken történt.

A saját tőke értéke 2016. december 31-én 1 408 061 E Ft volt. A jegyzett tőke összege 721 280 E Ft.

A társaság saját tőkéjének összetétele 2016. december 31-én:

o jegyzett tőke	721 280 E Ft	51,2 %
o tőketartalék	158 326 E Ft	11,3 %
o eredménytartalék	507 234 E Ft	36,0 %
(az eredménytartalék a korábbi évek adózott eredményeit tartalmazza)		
o 2016. évi mérleg adózott eredmény	21 221 E Ft	1,5 %

2.32. Céltartalék

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

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

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

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

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

A per jelenlegi fázisában szakértői bizonyítás folyik.

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

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

2.3.3. Kötelezettségek

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

A kötelezettségek között 327 371 E Ft összegben szállítókkal szemben fennálló kötelezettséget tartunk nyilván.

Egyéb kötelezettségeink a 135 748 E Ft összegben a társasághoz befizetett óvadékokat, 82 376 E Ft összegben adókötelezettségeket, 39 281 E Ft összegben munkavállalókkal kapcsolatos kötelezettséget, 36 322 E Ft összegben az önkormányzattal szemben fennálló, a közszolgáltatásból származó kötelezettséget és 403 E Ft összegben különféle egyéb kötelezettséget, tartalmaznak.

A társaságnak hosszú lejáratú és hátrasorolt kötelezettségei nincsenek.

2.3.4. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások értékelése könyv szerinti értéken történt.

2016. december 31-i összege 15 250 E Ft, amelyből a költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása 12 481 E Ft. A passzív időbeli elhatárolások között, halasztott bevételként került elszámolásra a visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatásból megvalósított eszközök bekerülési értékéből a 2016. december 31. napjáig el nem számolt amortizációval megegyező 519 E Ft.

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

3.1 Egyéb bevételek az olyan, az értékesítés nettó árbevételének részét nem képező bevételek, amelyek a rendszeres tevékenység során keletkeznek és nem minősülnek pénzügyi műveletek bevételeinek. Az eredménykimutatásban az egyéb bevételek és ráfordítások sor 2015. évi adatai a számviteli törvény változása miatt a 2015. évi rendkívüli tételek közül átsorolt tételeket is tartalmazza.

2016. évben az egyéb bevételeink összege 9 674 E Ft volt.

Az egyéb bevételek között számoltuk el:

- a követelések korábbi években elszámolt értékvesztésének visszairását,
- a káreseménnyel kapcsolatosan kapott bevételeket,
- a kilépett dolgozók tartozására történt befizetéseket és az OEP-pel és MÁK-kal történő elszámolások összegeit,
- a kapott kötbérek, kártérítések, késedelmi kamatokat,

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

2016. évben az egyéb ráfordítások összege 63 213 E Ft volt.

Egyéb ráfordítások között számoltuk el:

- a bírságok, kötbérek és késedelmi kamatok összegét,
- az önkormányzatokkal elszámolt adókat,
- az egyéb adókat,
- a behajthatatlan követeléseket és a követelésekre 2016. évben elszámolt értékvesztés összegét,
- a káreseményekkel kapcsolatos ráfordításokat,
- adott támogatások összegét.

A pénzügyi műveletek bevételei között 242 E Ft kapott kamatot, míg pénzügyi ráfordításként 17 E Ft árfolyamvesztést számoltunk el.

3.2 Kivételes nagyságú, vagy előfordulású gazdasági események 2016. évben nem voltak.

4. A társaság Igazgatóságának, Felügyelő Bizottságának és vezetésének 2016. évi díjazása és a részükre nyújtott anyagi előnyök

4.1 Választott tisztségviselők díjazása

A társaság 2016. évben az igazgatóság és felügyelőbizottság tagjai részére az alábbi juttatás nyújtotta:

Igazgatóság tagjainak tiszteletdíja	12 760 E Ft
<u>Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja</u>	<u>6 690 E Ft</u>
Összesen:	19 450 E Ft

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

4.2. Vezetés díjazása

A társaság vezérigazgatója és vezető állású munkavállalói részére 2016. évben összesen 60 699 E Ft munkabér került kifizetésre. A vezérigazgató és a vezető állású munkavállalók részére 2016. évben prémium nem, jutalom 7 900 E Ft- összegben került kifizetésre.

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

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

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

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

<u>A társaság könyvvizsgálója:</u>	CORRECT Pénzügyi és Könyvszakértő Kft. 1026. Budapest, Bimbó út 182. Nyilvántartásba-vételi szám: 000079
<u>Személyében felelős könyvvizsgáló:</u>	Egri István Iván Kamarai tagsági szám: 003152
<u>A társaság könyvviteli szolgáltatója:</u>	Fodor Zsolt Ny.szám: 195159 Lakcíme: 1144 Budapest, Szentmihályi u. 4-6. II/69.

7. A társaság átlagos állományi létszáma és bérezése

7.1 Átlagos állományi létszám

2016. évben a társaság állományába tartozó munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma 227 fő volt. A társaság létszám adatainak részletezését a 7. számú melléklet tartalmazza.

7.2 Bérköltség

A társaság munkavállalóinak 2016. évi bérköltsége 705 827 E Ft volt.

Az összes személyi jellegű ráfordítás 2016. évben 967 775 E Ft, amely a munkabéren kívül tartalmazza a személyi jellegű kifizetéseket, továbbá a társaságot terhelő, a számviteli törvény szerint személyi jellegű ráfordításként elszámolandó adókat és járulékokat.

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

8. Környezetvédelemmel kapcsolatos költségek

A társaságnál környezetvédelemmel kapcsolatban 2016. évben 32 E Ft ráfordítás merült fel közvetlenül, amely a saját tulajdonú ingatlanok levegőterhelési díja.

9. A társaság fő bevételi és ráfordítás adatai

A társaság 2016. évben közszolgáltatásból származó feladatait teljesítette, egyéb tevékenységét nyereségesen végezte.

Adózás előtti eredményünk 23 315 E Ft, adózott eredményünk 21 221 E Ft, amely után társasági adó befizetési kötelezettségünk nincs, mivel a 2016. évi adóalap után számított 2 097 E Ft adókötelezettséggel szemben a 2014. évben fel nem használt TAO kedvezményt 902 E Ft-ot, valamint a 2016. évi TAO kedvezményből a fennmaradó kötelezettségre járórt érvényesíthetjük.

A társaság 2016. évi összes bevétele 2 373 589 Ft. A bevételeken belül meghatározó az árbevétel 2 363 435 E Ft összege, amely az összes bevétel 99,57 %-át teszi ki. A társaság aktivált saját teljesítményeinek értéke 238 E Ft, az összes bevétel 0,01 %-a. Az egyéb bevételek 2016. évi összege 9 674 E Ft, az összes bevétel 0,41 %-a. Pénzügyi bevételeink 242 E Ft-ot, az összes bevétel 0,01 %-át tették ki.

A társaság 2016. évi költségeinek és ráfordításainak összege 2 350 274 E Ft. Ezen belül az anyagjellegű ráfordítások 1 283 950 E Ft-ot tettek ki az összes ráfordítás 54,64 %-át, a személyi jellegű ráfordítások összege 967 775 E Ft volt, arányuk a ráfordításokon belül 41,18 %. Az értékcsökkenési leírás összege 35 319 E Ft volt, a ráfordítások 1,50 %-a. Az egyéb ráfordításaink 63 213 E Ft összege a ráfordítások 2,68 %-a, a pénzügyi műveletek ráfordításainak összege 17 E Ft.

A társaság 2016. évben Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 310/d/2016. (III.30) Főv.Kgy.h. számú határozata alapján elfogadott költségvetés és az önkormányzat 007145 számú engedélyokirata alapján 60 000 E Ft támogatásban részesült a BFVK Zrt. infrastruktúrális fejlesztésére. A támogatás a mérlegkészítés időpontját követően kerül lehívásra.

A társaság 2016. évben eredményes évet zárt, gazdálkodása folyamatosan stabil, kiegyensúlyozott volt.

10. Egyéb információk

Mérlegen kívüli tételként függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalások nem történtek.

A tárgyévben lezárt határidős, opciós ügyletek, valamint swap ügyletek nem voltak.

Hátrasorolt eszközök nem kerültek kimutatásra.

Visszavásárolt saját üzletrész, részesedés nincs.

Valós értéken történő értékelés nem történt.

11. Közzététel

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

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

Budapest, 2017. március 8.

Barts J. Balázs
vezérigazgató

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

Eszközök és források összetételének változása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		2015.12.31.	2016.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Eszközök					
A.	Befektetett eszközök	986 356	999 509	13 153	101,3
I.	Immateriális javak	4 774	7 390	2 616	154,8
II.	Tárgyi eszközök	980 866	991 503	10 637	101,1
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	716	616	-100	86,0
B.	Forgóeszközök	837 081	943 769	106 688	112,7
I.	Készletek	14 127	19 644	5 517	139,1
II.	Követelések	491 532	661 350	169 818	134,5
III.	Értékpapírok	0	0	0	---
IV.	Pénzeszközök	331 422	262 775	-68 647	79,3
C.	Aktív időbeli elhatárolások	124 628	171 534	46 906	137,6
Eszközök összesen		1 948 065	2 114 812	166 747	108,6
Források					
D.	Saját tőke	1 386 840	1 408 061	21 221	101,5
I.	Jegyzett tőke	721 280	721 280	0	100,0
II.	Jegyzett , de még be nem fizetett tőke	0	0	0	---
III.	Tőketartalék	158 326	158 326	0	100,0
IV.	Eredménytartalék	505 032	507 234	2 202	100,4
V.	Lekötött tartalék			0	---
VI.	Értékelési tartalék			0	---
VII.	Adózott eredmény	2 202	21 221	19 019	963,7
E.	Céltartalékok	70 000	70 000	0	100,0
F.	Kötelezettségek	440 851	621 501	180 650	141,0
I.	Hátrasorolt kötelezettségek			0	---
II.	Hosszúlejáratú kötelezettségek			0	---
III.	Rövidlejáratú kötelezettségek	440 851	621 501	180 650	141,0
G.	Passzív időbeli elhatárolások	50 374	15 250	-35 124	30,3
Források összesen		1 948 065	2 114 812	166 747	108,6

Eredménykimutatás változása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		2015.12.31.	2016.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 029 017	2 363 435	334 418	116,5
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			0	---
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	2 029 017	2 363 435	334 418	116,5
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			0	---
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	1 628	238	-1 390	14,6
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)	1 628	238	-1 390	14,6
III.	Egyéb bevételek*	9 649	9 674	25	100,3
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	6 930	4 688	-2 242	67,6
05.	Anyagköltség	51 623	69 083	17 460	133,8
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	115 027	141 836	26 809	123,3
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	13 081	14 680	1 599	112,2
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			0	---
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	894 034	1 058 351	164 317	118,4
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09)	1 073 765	1 283 950	210 185	119,6
10.	Bérek	620 228	705 827	85 599	113,8
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	72 801	72 118	-683	99,1
12.	Bérfelrakások	166 429	189 830	23 401	114,1
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	859 458	967 775	108 317	112,6
VI.	Értékcsökkenési leírás	34 629	35 319	690	102,0
VII.	Egyéb ráfordítások*	70 713	63 213	-7 500	89,4
	VII. sorból: értékvesztés	3 655	1 309	-2 346	35,8
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	1 729	23 090	21 361	1 335,5
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			0	---
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0	---
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			0	---
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0	---
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			0	---
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0	---
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	557	242	-315	43,4
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0	---
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	27	0	-27	0,0
	17. sorból: értékelési különbözet			0	---
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	584	242	-342	41,4
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			0	---
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			0	---
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	13	0	-13	0,0
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			0	---
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			0	---
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		17	17	---
	21. sorból: értékelési különbözet			0	---
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	13	17	4	130,8
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	571	225	-346	39,4
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C.-D.)	2 300	23 315	21 015	1 013,7
X.	Adófizetési kötelezettség	98	2 094	1 996	2 136,7
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+-E.-XII.)	2 202	21 221	19 019	963,7

*a számviteli törvény változása miatt a 2015. évi rendkívüli tételek közül átsorolt tételeket is tartalmazza

Immateriális javak, tárgyi eszközök értékének alakulása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Immateriális javak	Ingatlanok	Műszaki berend., gépek, járművek	Egyéb berend., felsz., járművek	Beruházás, felújítás	Összesen
Nyitó állomány bruttó értéke	61 684	1 231 825	15 653	51 216	0	1 360 378
Beszerzés	8 707	4 470	324	35 071		48 572
Befejezetlenből aktíválás		1 320				1 320
Egyéb növekedés (beolv.,átvez.)						0
Csökkenés						0
Záró állomány bruttó értéke	70 391	1 237 615	15 977	86 287	0	1 410 270
Nyitó értékcsökkenés	56 910	262 869	12 779	43 500		376 058
Egyéb növekedés (beolvadás)						0
Kivezetés ért., selejtezés miatt						0
Tárgyévi értékcsökkenés	6 091	19 507	1 180	8 541		35 319
Egyéb csökkenés						0
Záró állomány nettó értéke	7 390	955 239	2 018	34 246	0	998 893

Saját tőke alakulása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Jegyzett tőke	721 280	721 280	0	0,0
Tőketartalék	158 326	158 326	0	0,0
Eredménytartalék	505 032	507 234	2 202	0,4
Lekötött tartalék	0	0	0	---
Adózott eredmény	2 202	21 221	19 019	863,7
Saját tőke összesen	1 386 840	1 408 061	21 221	1,5

Bevételek alakulása

Adatok E Ft-ban

Tevékenység	2015. évi tény			2016. évi tény			Index		
	közzolgáltatás	egyéb tevékenység	összesen	közzolgáltatás	egyéb tevékenység	összesen	közzolgáltatás	egyéb tevékenység	összesen
Ingatlanok üzemeltetése	1 194 566	142 093	1 336 659	1 184 975	161 684	1 346 659	99,2%	113,8%	100,7%
Lakás felújítások, kis értékű eszközbeszerzés	123 156		123 156	238 804		238 804	193,9%		193,9%
Nem lakáscélú ingatlanok felújítás				21 453		21 453			
BÁLNA üzemeltetés	407 369		407 369	556 044		556 044	136,5%		136,5%
Vagyonleltár				19 943		19 943			
Portfóliókezelés	13 663		13 663	7 697		7 697	56,3%		56,3%
Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok	137 682	5 839	143 521	133 496	8 661	142 157	97,0%	148,3%	99,0%
Rác fürdővel kapcsolatos feladatok	3 000		3 000	27 602		27 602	920,1%		920,1%
Könyvviteli szolg., egyéb		1 649	1 649		3 076	3 076		186,5%	186,5%
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	1 879 436	149 581	2 029 017	2 190 014	173 421	2 363 435	116,5%	115,9%	116,5%
Egyéb bevételek			9 136			9 674			105,9%
Aktívált saját teljesítmények értéke			1 628			238			14,6%
Pénzügyi bevételek			584			242			41,4%
Rendkívüli bevételek			513						
Bevételek összesen:			2 040 878			2 373 589			116,3%

Költségek alakulása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Vásárolt anyagok költségei	17 683	30 711	13 028	73,7
Üzemanyag költségek	3 648	3 807	159	4,4
Nyomtatvány, irodaszer	5 965	3 976	-1 989	-33,3
Energiaköltség, vízdíj	19 846	30 589	10 743	54,1
Egyéb anyagköltség	4 481		-4 481	-100,0
Anyagköltség összesen (1)	51 623	69 083	17 460	33,8
Szállítás, rakodás költsége	292	72	-220	-75,3
Takarítás költségei	1 760	2 405	645	36,6
Őrzés költsége	41 395	48 595	7 200	17,4
Szemétszállítási díjak	2 098	1 855	-243	-11,6
Szennyvízdíj	640	1 328	688	107,5
Bérleti díjak	11 154	19 787	8 633	77,4
Karbantartási költségek	11 719	9 201	-2 518	-21,5
Hírdetési díjak és reklámköltségek	1 348	2 678	1 330	98,7
Fénymásolás költségei	6	2	-4	-66,7
Oktatási költségek	680	4 295	3 615	531,6
Postaköltség	2 902	3 073	171	5,9
Telefon díjak	8 352	8 174	-178	-2,1
Előfizetési díjak, szakkönyvek	831	881	50	6,0
Könyvvizsgálat, jogi képviselő, szakértői díjak	13 859	20 127	6 268	45,2
ISO rendszer költségei	480	630	150	31,3
Tagsági díjak	456	486	30	6,6
Számítástechnikai szolgáltatások	8 823	9 014	191	2,2
Társasházi közösköltség	4 530	5 849	1 319	29,1
Egyéb igénybevett szolgáltatás költsége	3 702	3 384	-318	-8,6
Igénybevett szolgáltatások összesen (2)	115 027	141 836	26 809	23,3
Hatósági díjak, illetékek	1 936	2 785	849	43,9
Bankköltség	7 812	8 137	325	4,2
Biztosítási díjak	3 330	3 700	370	11,1
Adók, járulékok			0	---
Különböző egyéb költségek	3	58	55	1 833,3
Egyéb szolgáltatások összesen (3)	13 081	14 680	1 599	12,2
Eladott áruk beszerzési értéke (4)	0	0	0	---
Közvetített szolgáltatások (5)	894 034	1 058 351	164 317	18,4
Anyagjellegű ráfordítások összesen (1-5)	1 073 765	1 283 950	210 185	19,6
Bérek költsége (6)	620 228	705 827	85 599	13,8
Cafeteria költségek	33 624	36 448	2 824	8,4
Munkabajárás költségei	2 677	3 085	408	15,2
Utazási, kiküldetési költségek	818	1 290	472	57,7
Helyi utazási költségtérítés	2 652	3 333	681	25,7
Betegszabadság, munkáltatót terhelő táppénz	5 144	6 162	1 018	19,8
Egyéb természetbeni juttatás	3 148	2 720	-428	-13,6

Költségek alakulása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Végkielégítés	6 746	785	-5 961	-88,4
Üzemorvosi szolgáltatás	8	0	-8	-100,0
Személyi jellegű kifizetések SZJA	7 184	7 251	67	0,9
Személyi jellegű kifizetések EHO	8 304	7 696	-608	-7,3
Reprezentációs költségek, üzleti ajándék	2 496	3 348	852	34,1
Személyi jellegű egyéb kifizetések (7)	72 801	72 118	-683	-0,9
Szociális hozzájárulás	148 980	170 053	21 073	14,1
Szakképzési hozzájárulás	9 444	10 711	1 267	13,4
Rehabilitációs hozzájárulás	8 005	9 066	1 061	13,3
Bérjárulékok összesen (8)	166 429	189 830	23 401	14,1
Személyi jellegű ráfordítások összesen (6-8)	859 458	967 775	108 317	12,6
Értécsökkenési leírás (9)	34 629	35 319	690	2,0
Költségek összesen (1-10)	1 967 852	2 287 044	319 192	16,2
Egyéb ráfordítások (11)	70 713	63 213	-7 500	-10,6
Pénzügyi műveletek ráfordításai (12)	13	17	4	30,8
Költségek és ráfordítások összesen (1-13)	2 038 578	2 350 274	311 696	15,3

Cash-flow kimutatás

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		2016. év
I.	SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-20 175
1.	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)	23 315
2.	Elszámolt amortizáció	35 319
3.	Befektetett eszközök elszámolt értékvesztése és visszaírása	
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	
6.	Szállítói kötelezettség változása	152 504
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	28 146
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	-35 124
9.	Vevőkövetelés változása	-160 084
10.	Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül)	-15 251
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-46 906
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-2 094
13.	Fizetett osztalék, részesedés	0
II.	BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-48 572
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-48 572
15.	Befektetett eszközök eladása	
16.	Kapott osztalék, részesedés	
III.	PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	100
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	
19.	Hitelfelvétel, kölcsönfelvétel	
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése	100
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	
22.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	
23.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	
27.	Alapítókka szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása	
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA ÖSSZESEN (I+II+III.)	-68 647

Létszám, bérköltség és átlagkereset alakulása

Megnevezés		2015. tény			2016. tény			Változás %-ban		
		Átlagos állományi létszám (fő)	Kereset (E Ft)	Bruttó átlagkereset (Ft/fő/hó)	Átlagos állományi létszám (fő)	Kereset (E Ft)	Bruttó átlagkereset (Ft/fő/hó)	Átlagos állományi létszám	Kereset	Átlagkereset
Teljes munkaidős	fizikai	55	111 258	168 573	63	135 711	179 512	114,5	122,0	106,5
	szellemi	106	405 213	318 564	117	464 382	330 756	110,4	114,6	103,8
Nem teljes munkaidős	fizikai	38	41 874	91 829	38	42 145	92 423	100,0	100,6	100,6
	szellemi	6	22 544	313 111	8	28 588	297 792	133,3	126,8	95,1
Állományba nem tartozók			35 620			24 725			69,4	
60 óránál rövidebb munkaidőben foglalkoztatottak		1	993		1	276				
A szervezet tevékenységében részt vevők összesen		206	617 502	249 799	227	695 827	255 443	110,2	112,7	102,3

Társasági adóalapot módosító tételek

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016.év
1. Adózás előtti eredmény	23 315
2. Adóalapot csökkentő tételek	
- Előző évben képzett céltartalék felhasználása	
- Adótörvény szerinti figyelembe vett értékcsökkenési leírás, értékesített tárgyi eszköz nettó értéke	34 689
- Behajthatatlan követelések	4 567
- Követelések értékvesztésének visszairása	121
- Előző években elszámolt értékvesztésre behajthatatlan köv. bevétele	
- Kapott osztalék	
- Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	
Adóalapot csökkentő tételek összesen	39 377
3. Adóalapot növelő tételek	
- Várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre képzett céltartalék	
- Számviteli törvény alapján elszámolt értékcsökkenés	35 319
- Nem vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos költség összege	
- Térítés nélkül adott eszköz, elengedett követelés	
- Bírságok	369
- Követelésre elszámolt értékvesztés	1 309
Adóalapot növelő tételek összesen	36 997
4. Társasági adóalap	20 935
5. Számított Társasági adó kötelezettség	2 094
6. Adózott eredmény	21 221

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Mutató számítása	2015. év	2016. év
1. Befektetett eszközök aránya (%)	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszközök}}$	50,6%	47,3%
2. Forgóeszközök aránya (%)	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszközök}}$	43,0%	44,6%
3. Tőke ellátottság (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	71,2%	66,6%
4. Saját tőke növekedés (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	192,3%	195,2%
5. Idegen források aránya (%)	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	31,8%	44,1%
6. Likviditás	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Kötelezettségek}}$	1,9	1,5
7. Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	1,4	1,4
6. Bevétel arányos eredmény	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}}$	0,1%	1,0%
7. Eszközarányos eredmény (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszközök értéke}}$	0,1%	1,1%
8. Vagyonarányos eredmény (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	0,2%	1,7%