



Üzleti Jelentés a Budapest Főváros Vagyongkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2017. évi gazdálkodásáról

1. Vezetői Összefoglaló

Főtevékenységek:

A BFKV Zrt. 2017. évi összes kompenzációja 2 558 020 E Ft. A közszolgáltatási tevékenység keretében beszedett fővárost megillető rendszeres bevételek összege 1 992 040 E Ft, az értékesítésből származó egyszeri bevétel 5 780 884 E Ft.

– lakás üzemeltetés	
1 232 db lakás	
tevékenység tárgydíszaki költsége:	707 775 E Ft
fővárost megillető bevétele:	321 901 E Ft
– nem lakáscélú ingatlan üzemeltetés és hasznosítás	
198 db ingatlan	
tárgydíszaki tényköltsége:	536 534 E Ft
fővárost megillető bevétel:	763 501 E Ft
– BÁLNA üzemeltetés és hasznosítás	
tárgydíszaki költsége:	671 344 E Ft
fővárost megillető bevétele:	449 682 E Ft
– ingatlan értékesítés és értékbecslés	
17 db szerződés kötés	
403 db elkészített értékbecslés	
tárgydíszaki költsége	176 018 E Ft
fővárost megillető számlázott bevétel	5 780 884 E Ft
– portfóliókezelés	
tárgydíszaki költsége	11 038 E Ft
fővárost megillető befolyt osztalék	456 956 E Ft

A társaság igazgatóságának tevékenysége

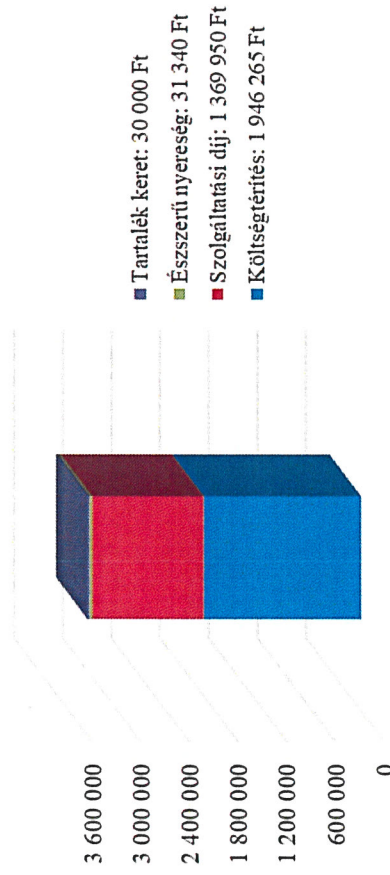
A BFKV Zrt. Igazgatósága 2017. évben 10 alkalommal ülésezett és egy alkalommal elektronikus szavazással hozott határozatot. Az Igazgatóság ülésein a következő témákat tárgyalta:

- a társaság 2017. évi Üzleti Tervét,
- a társaság Alapszabályának módosítását,
- a társaság részvényeinek dematerializálásáról szóló előterjesztést
- a társaság 2016. évi Éves Beszámolóját,
- a társaság 2016. évi Éves Beszámolójának könyvvizsgálói jelentését
- az Igazgatóság jelentését a társaság 2017. I. negyedéves, 2017. I. féléves, 2017. III. negyedéves gazdasági teljesítményéről és vagyoni helyzetéről
- DHK Zrt. osztalékelsőbbbségi részvény értékesítése FŐTÁV Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. részére

A TÁRSASÁG KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉSE

A Társaság **2017. évi Üzleti Tervét** a Fővárosi Közgyűlés 289/2017 (04.05.) és az 1070/2017 (08.30.) Főv. Kgy. számú határozatai fogadta el 3 377 555 E Ft összegben. Az Üzleti Terv **1. sz. módosításában** új ingatlanok kerültek beemelésre. Ezekre a Fővárosi Önkormányzat 33 350 E Ft nettó többletforrást biztosított.

Kompenzáció levezetés
2017. évi terv, adatok E Ft-ban

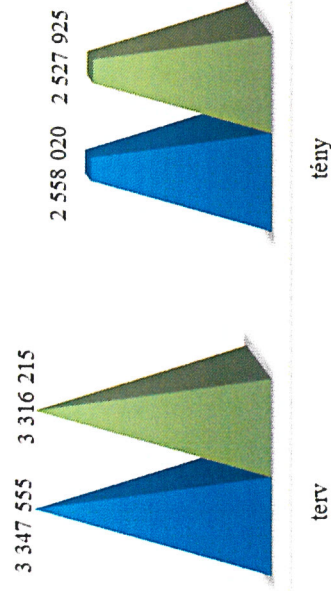


A TÁRSASÁG ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNYE

	2016. év	2017. év
terv	31 962 E Ft	50 380 E Ft
tény	23 315 E Ft	50 524 E Ft

A 2017. évi adózás előtti eredmény a tervezett összegnek megfelelően alakult és a 2016. évi adózott eredmény összegét 116,7 %-kal meghaladja. Az eredményt a DHK Zrt. részvénnyek tervezett eladása 17 500 E Ft-tal növelte.

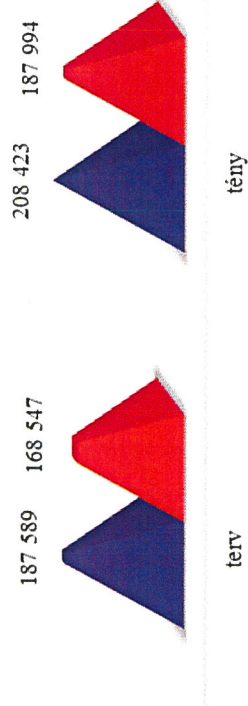
Közzolgáltatás összes bevétel-ráfordítás 2017. év (adatok E Ft-ban)



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

- a BÁLNA kihasználtságának változatlansága miatt az üzemeltetési költségek elmaradtak a tervezettől,
- a BÁLNA épületén tervezett beruházások nem kerültek megvalósításra,
- a lakás és nem lakás felújítási és javítás, karbantartási feladatok többségének megvalósítása áthúzódott 2018. évre,
- a lakás és nem lakás célú ingatlanok üzemeltetésére fordított összegek elmaradtak a tervezettől,
- Rácz-fürdővel kapcsolatban tervezett költségeknek csak kis része merült fel.

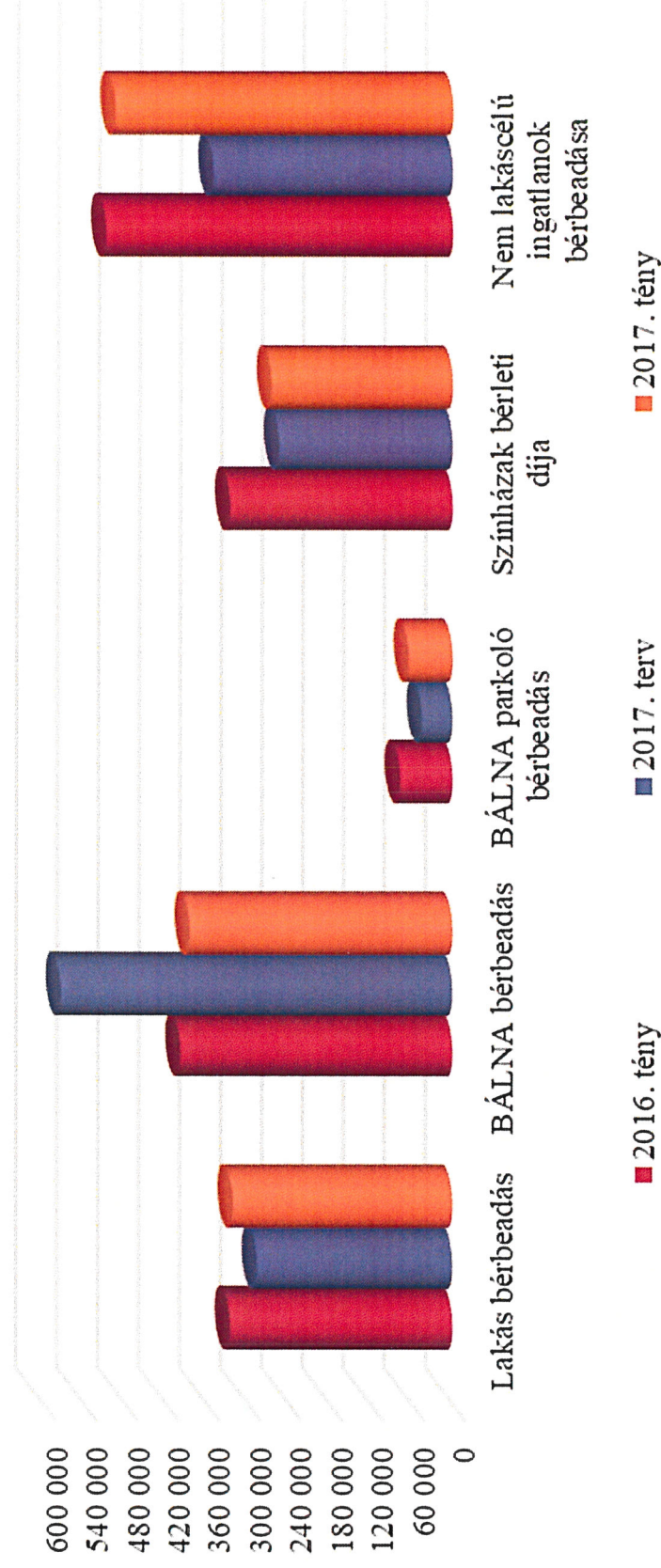
Saját tevékenység összebevétele-ráfordítás 2017. év (adatok E Ft-ban)



A saját tevékenység összes bevétele és összes ráfordítása tárgyidőszakban az éves tervezett összegnél magasabb, amelyet az ingatlanok bérbeadásából és üzemeltetéséből származó bevételelnövekedés okozott.

A saját tevékenység ráfordításaiban a változást a tevékenységre a tervezettnél nagyobb arányban felosztott általános költség okozta.

2017. év bérbeadási bevételek (adatok E Ft-ban)



TÁJÉKOZTATÓ MÉRLEGADATOK

Mérlegsor megnevezése	adatok E Ft-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Befektetett eszközök könyv szerinti nettó értéke	999 509	1 066 579
ebből az ingatlanok értéke	955 239	971 131
Készletek	19 644	75 072
Követelések	661 350	869 666
Pénzeszközök	262 775	401 175
Aktív időbeli elhatárolások	171 534	140 806
Saját tőke	1 408 061	1 456 325
Céltartalékok	70 000	70 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek értéke	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek értéke	621 501	932 349
Passzív időbeli elhatárolások	15 250	94 624

LEJÁRT KINTLÉVŐSÉGEK

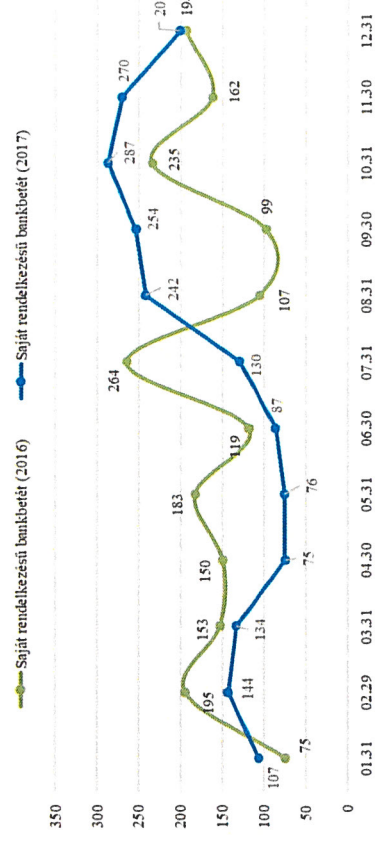
Kategória megnevezése	adatok E Ft-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
1-30 nap közötti	919	2 635
31-60 nap közötti	3 756	2 601
61-120 nap közötti	4 400	5 864
121-365 nap közötti	4 748	13 533
366- napon túli	45 348	38 273
Összesen	59 171	62 906

A növekedést döntően az Inter-Remiz Kft-vel és a Niko-Nina Kft-vel szembeni követeléseink változása okozta.

Határidőn túli követelésünkre 25 640 E Ft értékvesztés került elszámolásra.

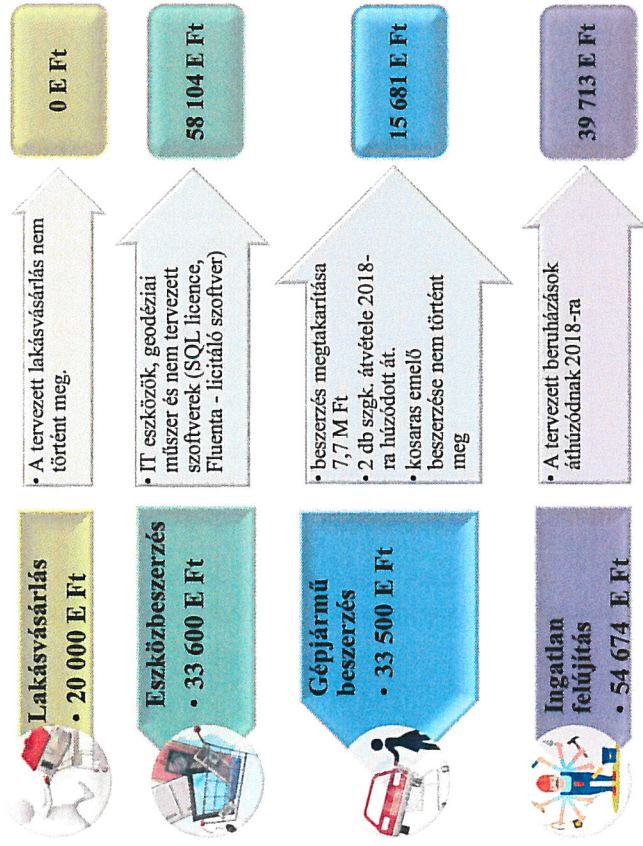
A TÁRSASÁG PÉNZÜGYI, VAGYONI HELYZETE

Pénzeszközök alakulása (adatok M Ft-ban)



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

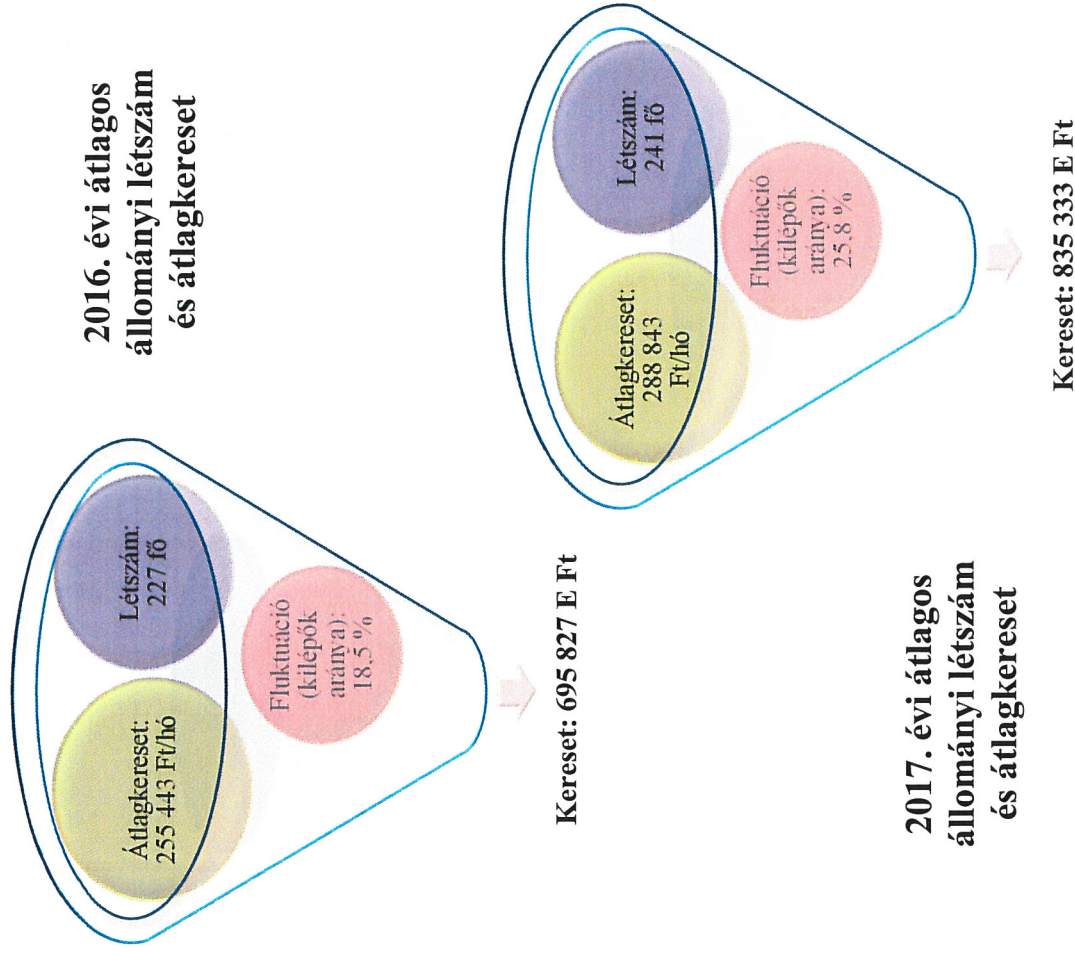
BERUHÁZÁSOK



2017. évben társaságunk a Gvadányi úton végzett felújítási munkákat 25 348 E Ft összegben és a Tarkarét utcai ingatlanon végzett felújítási munkákat 12 295 E Ft értékben. Az Attila úton 2 070 E Ft összegben irodahelyiség átalakítást végeztünk. Ezen kívül szoftverfejlesztésre fordított 37 534 E Ft-ot és eszközök beszerzésére 20 570 E Ft. Gépjárműveket 15 681 E Ft-ért szereztünk be.

Az előző évben idegen forrásból megvalósított beruházásokkal kapcsolatban benyújtott elszámolásokat a Főváros elfogadta és a I-III. negyedévben mindkét elszámolást teljes összegben kifizette (44 926 E Ft). A Fővárosi támogatásból megvalósuló szoftver beszerzések a fejlesztések elhúzóda miatt 2018. évre tolnak át.

LÉTSZÁM ÉS ÁTLAGKERESET



2. 2017. ÉVI TERV/TÉNY ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÁSA TEVÉKENY-SÉGENKÉNT

2017. évi tény

Megnevezés	Közvetlen költségek összesen	Üzemi általános költségek	Közvetett költség (központi irányítás)	Ésszerű nyereség
Lakás üzemeltetés	505 999	102 429	180 160	10 062
Lakás felújítás	239 738	0	0	0
Lakások tárgyi eszköz beszerzése	3 268	0	0	0
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	383 575	24 161	136 572	7 628
Nem lakás felújítás	37 423	0	0	0
Nem lakás beruházás	0	0	0	0
BÁLNA Budapest üzemeltetés	479 952	0	170 887	9 544
BÁLNA Budapest beruházás	1 386	0	0	0
Portfóliókezelés	7 891	3 664	2 810	157
Vagyongazdálkodási feladatok	125 838	67 859	44 804	2 502
Városháza épület üzemeltetés	159 361	0	0	0
Rácz-fürdő projekt	10 106	0	3 598	201
Közszolgáltatás összesen	1 954 537	198 113	538 830	30 094
Egyéb tevékenység	138 946	3 298	58 703	0
Tevékenységek összesen	2 093 483	201 411	597 533	30 094

adatok E Ft-ban

2017. évi tény/terv		adatok %-ban			
Megnevezés	#	Közvetlen költségek összesen	Üzemi általános költségek	Közvetett költség (központi irányítás)	Ésszerű nyereség
Lakás üzemeltetés	1	83,4%	93,5%	117,0%	100,8%
Lakás felújítás	2	76,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lakások tárgyi eszköz beszerzése		69,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	3	72,5%	67,8%	116,8%	100,7%
Nem lakás felújítás	4	49,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Nem lakás beruházás		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
BÁLNA Budapest üzemeltetés	5	75,4%	0,0%	105,8%	91,1%
BÁLNA Budapest beruházás	6	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Portfóliakezelés	7	69,4%	282,9%	97,3%	84,0%
Vagyongazdálkodási feladatok		102,9%	156,3%	144,2%	124,2%
Városháza épület üzemeltetés		91,8%	0,0%	0,0%	0,0%
Rácz-fürdő projekt	8	15,1%	0,0%	21,1%	18,2%
Közszolgáltatás összesen		69,6%	104,3%	111,5%	96,0%
Egyéb tevékenység		94,3%	81,8%	224,2%	0,0%
Tevékenységek összesen		70,8%	103,9%	117,3%	96,0%

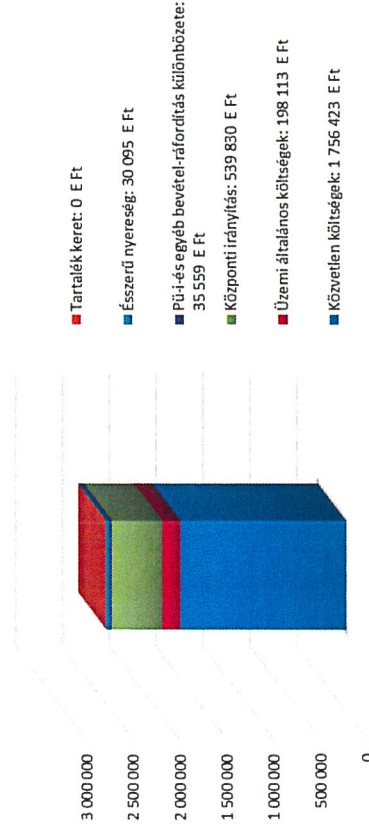
Tervtől való elmaradás főbb indokai a sorszámmal jelölt adatok esetében

- **Lakás üzemeltetés (1#):** közüzemi költségeknél a számlák 1 hónapos csúszása; javítás karbantartási feladatok áthúzódása 2018. évre
- **Lakás felújítás (2#):** a beszerzési folyamatok elhúzódása miatt a kivitelezési munkák nem időarányosan történtek és részben 2018. évre húzódnak át
- **Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás (3#):** közüzemi költségeknél a számlák 1 hónapos csúszása; javítás karbantartási feladatok áthúzódása 2018. évre, személyi jellegű költségek elmaradása a többletmunkaerő felvételének nem teljes évre történő megvalósulása miatt
- **Nem lakás felújítás (4#):** a beszerzési folyamatok elhúzódása miatt a kivitelezési munkák nem időarányosan történtek és részben 2018. évre húzódnak át
- **BÁLNA Budapest üzemeltetés (5#):** teljes bérleti kihasználtsággal terveztünk, mely a tényidőszakban 67,92%, ezért az üzemeltetéssel kapcsolatos költségnövekedés elmaradt
- **BÁLNA Budapest beruházás (6#):** a BÁLNA Épületgyűjtésre tervezett beruházások közül az értékesítési pályázat miatt 2017. évben csak a kamera rendszer bővítésére került sor
- **Portfóliókezelés (7#):** nyugdíjba vonuló munkatársunk párhuzamos munkavégzéssel történő pótlása nem valósult meg
- **Rác-fürdő projekt (8#):** tervezett ügyszéki költségek nem merültek fel

3. BESZÁMOLÓ A TÁRSASÁG 2017. ÉVES GAZDASÁGI TELJESÍTMÉNYÉRŐL ÉS VAGYONI HELYZETÉRŐL

Közzolgáltatási tevékenységből származó bevételeink alakulása

Kompenzáció levezetés 2017. évi tény, adatok E Ft-ban



A közzolgáltatási tevékenység ellentételezéseként számított kompenzáció négy részből tevődik össze:

- **közvetlen költségek**ként kerülnek elszámolásra azok a költségek, melyek a felmerülésük helye szerint egyértelműen adott közzolgáltatási vagy piaci tevékenységhez köthetők, az összes kompenzáció 68,7 %-a,
- az **üzemi általános költségek** a közvetlen személyi jellegű ráfordítások arányában kerülnek felosztásra, az összes kompenzáció 7,7%-a,
- a **központi iránnyítás költségei** a közvetlen és üzemi általános költségek arányában kerülnek megosztásra a piaci tevékenység és az egyes közzolgáltatási tevékenységek között, az összes kompenzáció 21,1 %-a,

- a **pénzügyi-és egyéb ráfordítás bevétel-ráfordítás** különbozete, mely az összes kompenzáció 1,3 %-a,
- az **ésszerű nyereség**, amely a közzolgáltatási tevékenység érdekében használt eszközök beruházására biztosított összeg, az összes kompenzáció 1,2 %-a.

Saját tevékenységből származó bevételeink alakulása

A BFVK Zrt. **piaci tevékenységének** árbevételéből a saját tulajdonú lakás és nem lakáscélú ingatlanok bérbéradásából 112 951 E Ft és üzelmeltetési költségek továbbbszámlázásából 83 607 E Ft származott. Pályázati dokumentációk értékesítéséből, értékbecslesek elvégzéséből és egyéb tevékenységből 11 865 E Ft származott.

Egyéb bevételünk a Fővárostól kapott támogatásból megvalósított eszközbeszerzések 2017. évi amortizációja arányában elszámolt 20 317 E Ft bevételből, 3 251 E Ft jellemzően behajthatatlan követelésekké minősített vevői állomány értékvesztésének visszaírásából, 1 736 E Ft kötbér és késedelmi kamat érvényesítéséből, valamint 2 434 E Ft TB költségterítésből, kilépett dolgozók tartozásainak megfizetéséből tevődik össze.

Pénzügyi bevételünk összege a DHK részvények értékesítésének 17 500 E Ft árfolyamnyereségéből és 13 E Ft bankkamatból származott.

A **saját termelésű eszközök aktivált értéke** 2017. évben 3 200 E Ft volt, amely a Gvadányi úti irodaházban történő irattár kialakítási munkákat és irodabútorok készítését tartalmazza.

Költségeink és ráfordításaink alakulása

A társaság éves **anyagköltsége** összességében a tervezett mértéknek megfelelően alakult, ezen belül a közvetlenül a tevékenységeinkre elszámolható költség 55 695 E Ft a tervezett 48 834 E Ft-tal szemben, míg a közvetett anyagköltség 22 089 E Ft a tervezett 18 784 E Ft-tal szemben. A saját előállítású eszközök gyártása során 1 863 E Ft értékű anyagot használtunk fel.

A társaság által 186 529 E Ft az **igénybevett szolgáltatásokra** fordított összeg a tervezett 171 564 E Ft. Az igénybevett szolgáltatásokból közvetlen költségként számoltunk el 58 404 E Ft-ot a tervezett 73 992 E Ft-tal szemben, a csökkenést a saját ingatlanok élőerős őrzésének járó szolgálattal, illetve saját munkaerővel történő kiváltása okozta. A közvetett költségként elszámolt igénybevett szolgáltatás 128 125 E Ft a tervezett 97 572 E Ft-tal szemben. A közvetett költségként elszámolt igénybevett szolgáltatások körében a növekedést döntően az alábbiak okozták:

- közbeszerzési és beszerzési eljárások lefolytatásához szükséges jogi szolgáltatások miatt az ezekre kifizetett összeg a tervezetthez képest 13,7 M Ft-tal lett magasabb,
- az irattár fővárosi támogatásból történő létrehozásával kapcsolatos 6,5 M Ft összegű költség, amely az egyéb bevétel soron a fővárosi támogatás kifizetésével ellentételeződött,
- a biztonságos működéshez szükséges külső bérszámfejtési szolgáltatás nem tervezett összege 4,6 M Ft volt,
- a tárgyévi takarítás összege 1,8 M Ft-tal haladta meg a tervezett,
- valamint 3,7 M Ft összegben az I. negyedévben elszámolásra került a számítógépes fejlesztés keretében végzett szerverspecifikáció díja, amely nem ismétlődő költség.

Az **egyéb szolgáltatások** 18 011 E Ft költsége a tervezettet 2,7 M Ft-tal haladta meg a közbeszerzési eljárásokra fizetett díjak és a bankköltségek többlete miatt.

A 1 191 173 E Ft **közvetített szolgáltatás** a közszolgáltatási szerződés keretében üzemeltetett ingatlanok közüzemi és egyéb szolgáltatásait, továbbá a lakóépületek felújításának alvállalkozói díjait tartalmazták, ezek tervezettől való eltérésének indoklásait az egyes közszolgáltatási feladatoknál bemutatjuk. A közvetített szolgáltatásaként elszámolandó tételeket felmerülésüket követően változatlan áron számlázzuk tovább, így társaságunk eredményére nincsenek hatással.

A BFVK Zrt. 2017. évi **személyi jellegű ráfordításai** a tervezettől elmaradtak. A tervezettnél alacsonyabb bérköltség oka, hogy a betegállományban lévő dolgozók kieső munkabére előre nem tervezhető, illetve a tervezett többlet munkaerőt nem minden esetben tudta társaságunk alkalmazni. A bérjárulékoknak a bérköltségnél nagyobb mértékű csökkenését az előzőn túl a szociális hozzájárulás kedvezmények okozták. Az egyéb személyi jellegű kifizetések tervezetthez képest történt növekedését a munkavégzéshez szükséges közlekedési költségértérítés és a tervezettet meghaladó cafeteria okozta.

Az **értékszőkkenési leírás** 2017. éves összege a tervezett 36,3 M Ft összegnél 11,9 M Ft-tal magasabb, mivel a tervezett ingatlanberuházások helyett magasabb amortizációs kulccsal leírásra kerülő eszközök (számítógépek, szoftverek) kerültek beszerzésre.

Egyéb ráfordításként a társaság 70 154 E Ft-ot számolt el, a tervezett időarányos 61 500 E Ft-tal szemben. Ennek döntő részét, 61 010 E Ft-ot a költségvetéssel és az önkormányzatokkal elszámolt adók tették ki, amely a növekedést is okozta.

A társaságnak 2017. évben **pénzügyi ráfordítása** nem volt.

INGATLANÜZEMELTETÉS

Társaságunk 2017. évben a közszolgáltatás keretében az előző évekhez hasonlóan nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetését és hasznosítását, továbbá lakások üzemeltetését végzi. 2017. évi szerződésünk alapján 198 db nem lakáscélú ingatlant, továbbá 100 db lakóépületet üzemeltetünk, amelyekben összesen 1 232 db lakás található.

Az ingatlanüzemeltetés területén feladatainkat az időszak során maradtaként elláttuk. A nem lakás célú ingatlanok ellenőrzése teljessé és rendszeressé vált. Az ingatlanok állapotát aktuálisan rögzítő és a 2018. évi tervezés alapjául szolgáló jegyzőkönyvek elkészültek. A nyugdíjasházak állapota javult, a nővérigyelet minőségi javulásának eredményeképp magasabb beköltözési arány volt tapasztalható.

2017. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységenként (áfa nélkül)

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Lakás üzemeltetés		Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	
	2017. év terv	Index (tény/terv)	2017. év terv	Index (tény/terv)
Közvetlenül gyűjtött költségek	497 071	403 568	493 070	359 414
Anyagjellegű ráfordítások	5 064	14 907	2 585	12 433
Személyi jellegű ráfordítások	217 294	209 442	74 385	49 404
Értéksökkenés	0	99	0	1 394
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	274 713	179 122	416 100	296 183
Üzemi általános költségek	109 545	102 429	35 635	24 161
Közzvetett költség (központi irányítás)	154 031	180 160	116 894	136 572
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége	8 103	11 559	6 149	8 762
Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége	-61	-4	-46	-3
Összes költség, ráfordítás	768 689	697 713	651 702	528 906
Ésszerű nyereség	9 985	10 062	7 578	7 628
Megtérülések		0		
Kompenzáció	778 674	707 775	689 280	536 534
ebből: költségátírtás	274 713	179 122	416 100	296 183
Szolgáltatási díj	503 961	528 654	243 180	240 351
Tartalék keret			30 000	0

Az ingatlanüzemeltetés mindkét területén elmaradt a 2017. évi kompenzáció az éves tervezett összegtől.

A lakások üzemeltetése feladatnál az 9,2 %-os eltérést döntően a közvetített szolgáltatások elmaradása okozta.

A közvetített szolgáltatások közül az elmaradás minden közvetített szolgáltatás esetében megállapítható. A közüzemi szolgáltatások esetében az utolsó havi számla mérlegkészítés utáni érkezése és a negatív összegű távhőelszámolások miatt 11,5 M Ft-tal, a javítás karbantartási költségek a 2018. évre áthúzóódó feladatok miatt 23,1 M Ft-tal az üzemeltetési költségek tervezettnél alacsonyabb összege és a Gázgyári lakótelep társasházasházzá alakítási költségeinek részben 2018. évre történő áthúzóódása miatt összesen 61,1 M Ft-tal lett alacsonyabb a kompenzáció összege.

Az anyagjellegű ráfordítások növekedését a tervezettnél nagyobb mértékben saját munkaerővel végzett javítások anyagszükséglete okozta.

A nem lakáscélú ingatlanok személyi jellegű ráfordításai esetében elmaradást mutat a tervezett értékektől. Ennek oka, hogy a tervezett ingatlanüzemeltetői munkakörök nem január 1-jével kerültek betöltésre, így nem a teljes időszakban jelentkezett ezek költsége. A nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetésére elszámolt közvetített szolgáltatások esetében minden költség típus elmaradást mutat a terv értékektől a javítás, karbantartási költségek soron a munkák 2018. évre történő áthúzóódása miatt 27,2 M Ft-tal, az üzemeltetési költségeknél 38,2 M Ft-tal és a közüzemi költségek soron 54,6 M Ft-tal.

LAKÁS ÉS NEM LAKÁS CÉLÚ INGATLAN FELÚJÍTÁSAI, BERTARTÁSAI ÉS ESZKÖZ BESZERZÉSEK

A BFVK Zrt. 2017. évi közszolgáltatási szerződésében a **lakásfelújítási** feladatokra és lakóépületekbe tárgyi eszköz beszerzésre összesen 319 968 E Ft került elfogadásra.

A 2016. évről áthúzódó feladatok közül befejezésre került a 2017 év folyamán:

- a III. Gázgyári külső ltp., külső homlokzati vakolat, ereszalj helyreállítása,
- a III. Gázgyári külső ltp., I. ép. csoport tetőfedés felújítása,
- a VIII. Kőbányai út 22., elektromos fővezeték cseréje,
- a XIV. Sárrét park 6., homlokzatszakasz felújítása,
- a XXI. Duna u. 2-4. nívóvezeték cseréjét, valamint
- a Visegrád, Fő u. 17., tető felújítása.

2017. évben új indítású feladatok közül a következők valósultak meg:

- a VIII. Kőbányai út 22., elektromos fővezeték cseréjének II. üteme és lépcsőházak felújítása
- VIII. Kőbányai út 22., 8 lakás felújítása
- a XI. Kenderes nyílászárók cseréje
- a XI. Keveháza HMK alapvezeték cseréje és üres lakások, lépcsőházak felújítása
- a XIII. Kassák L. 78. 6 db üres lakás felújítása
- a XIX. Batthyány u. 33-39. kaputelefon cseréje

A lakás felújításra és tárgyi eszközökre elszámolt kompenzáció 243 006 E Ft.

A nem lakáscélú ingatlanok esetében a 2017. évi tervezett felújítások és bertartások jóváhagyott összege 81 032 E Ft.

A 2016. évről áthúzódó feladatok közül befejeztük:

- az I., Úri u. 3., vakolat javítás, tisztasági festés és wc helyiség kialakítását,
- a II., Völgy u. 21., főépület terepszint alatti részének hiányzó szigetelése, üres lakások fölötti terasz burkolatának felújítását,
- az VIII. Orczy út 30. szám alatti ingatlan homlokzat és tetőhéjazat felújítását, továbbá
- a XII., Rege u. 1., emeleti terasz szigetelése és burkolatának, az ereszesatornák, a homlokzati nyílászárók és a homlokzat teljes felújítását.

A 2017. évi új indítású feladatok befejezése 2018. évre húzódtak át.

A nem lakás célú ingatlanok felújítására elszámolt kompenzáció 37 423 E Ft.

BÁLNA BUDAPEST ÜZEMELTETÉS ÉS HASZNOSÍTÁS, BÁLNA ÉPÜLETÉBEN TERVEZETT BERUHÁZÁSI FELADATOK

2017. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységenként (áfa nélkül)

Megnevezés	BALNA Budapest üzemeltetés				BALNA Budapest beruházás			
	2017. évi terv	2017. évi tény	Index (tény/terv)		2017. évi terv	2017. évi tény	Index (tény/terv)	
Külszertől gyűjtött költségek	636 226	479 953	75,4%		260 720	1 386	0,5%	
Anyagjellegű ráfordítások	29 710	11 505	38,7%		0	0		
Személyi jellegű ráfordítások	101 284	88 738	87,6%		0	0		
Értékesítésként	0	747			0	0		
Közzolgáltatott szolgáltatás, alvállalkozók	505 232	378 962	75,0%		260 720	1 386	0,5%	
Üzemi általános költségek	0	0	0		0	0	0	
Közzetített költség (központi irányítás)	161 550	170 887	105,8%		0	0	0	
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége	8 498	10 964	129,0%		0	0		
Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége	-63	-4	6,3%		0	0		
Összes költség, ráfordítás	806 211	661 800	82,1%		260 720	1 386	0,5%	
Ésszerű nyereség	10 473	9 544	91,1%		0	0		
Kompenzató	816 684	671 344	82,2%		260 720	1 386	0,5%	
ebből:	505 232	378 962	75,0%		260 720	1 386	0,5%	
Költségértékesítés	311 452	292 381	93,9%		0	0		
Szolgáltatási díj								
Tartalék keret								

adatok E Ft-ban

A 2017. évi terv összeállítása során az üzemeltetéssel kapcsolatban felmerülő költségek meghatározásánál az üres területek évközi bérbeadásával számoltunk. A 2017. évben a kihasználtság nem változott, ezért az ezzel kapcsolatos költségnövekedés sem következett be.

A közvetlenül gyűjtött költségek körében a **személyi jellegű ráfordítások** tervezettől való eltéréseinek oka, hogy a tervezett rendezvény-szervezői és egy diszpécseri munkakör folyamatosan betöltetlen volt.

A **közzetített szolgáltatásokra** fordított összeg szintén elmaradt az éves tervtől. A költségeken belül a közüzemi szolgáltatásokra elszámolt összeg 23,1 M Ft-tal maradt el a tervezett összegtől. A javítás, karbantartási feladatok közül a halaszthatóak az értékesítési pályázat miatt nem kerültek megvalósításra 2017. évben, ezért a tervezettnél 56,3 M Ft-tal kevesebb az elszámolt összeg. Az üzemeltetési és hasznosítási költségek időarányos tervtől való 46,9 M Ft-os elmaradását

okozta, hogy a tervezettől eltérően az épület nem működött teljes kihasználtsággal.

A BÁLNA-n a beruházási feladatok közül a kamerarendszer bővítése valósult meg 1 386 E Ft összegben.

INGATLANÉRTÉKESÍTÉS, HASZNOSÍTÁS, ÉRTÉKBECSLÉSEK KÉSZÍTÉSE, PORTFÓLIÓKEZELÉS

Társaságunk ingatlan- és ingóvagyon hasznosítási tevékenysége keretében 25 db érvényes ingatlan értékesítési pályázatot bonyolított le, ezek eredményeképp 17 db ingatlan adásvételi szerződést kötött. A számlázott összeg tárgyidőszakban 5 780 884 E Ft, amely meghaladja az éves tervezett értékesítés összeget 780,9 M Ft-tal. Az ingó vagyontárgyak közül 3 db üzemén kívüli autó értékesítése történt meg 2017. évben.

2017. év során a Fővárosi ingatlanok tekintetében 13 db új bérbeadási szerződést kötöttünk, összesen 2 663 E Ft/hó összegben.

Társaságunk 2017. évben összesen 403 db értékbecslést készített el.

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 tartott közgyűléseken és taggyűléseken.

A portfólióba tartozó cégek közül 2017. évben a Budapesti Nagybani Piac Zrt esetében került megállapításra és befizetésre osztalék a 2016. évi eredmény után 440 585 E Ft összegben, a MIGERT Zrt. esetében 338 E Ft összegben, a Magyar Építő Zrt. esetében 10 436 E Ft és a Pátia Nyomda Zrt. esetében 5 597 E Ft összegben.

2017. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységeként (áfa nélkül)

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Portfóliókezelés.			Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok		
	2017. év terv	2017. év tén	Index (tén/terv)	2017. év terv	2017. év tén	Index (tén/terv)
Közvetlenül gyűjtött költségek	10 079	4 227	41,9%	78 897	57 979	73,5%
Anyagjellegű ráfordítások	0	3		0	787	
Személyi jellegű ráfordítások	10 079	4 224	41,9%	57 397	45 351	79,0%
Értéksökkenés	0	0		0	0	
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	0	0		21 500	11 841	55,1%
Üzemi általános költségek	1 295	3 664	282,9%	43 428	67 859	156,3%
Közvetített költség (központi irányítás)	2 887	2 810	97,3%	31 061	44 804	144,2%
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége	152	180	118,4%	1 634	2 875	175,9%
Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége	-1	0	0,0%	-12	-1	8,3%
Összes költség, ráfordítás	14 412	10 881	75,5%	155 008	173 516	111,9%
Érszerző nyereség	187	157	84,0%	2 014	2 502	124,2%
Kompenzáció	14 599	11 038	75,6%	157 022	176 018	112,1%
ebből:						
Költségértékelés	0	0		21 500	11 841	55,1%
Szolgáltatási díj	14 599	11 038	75,6%	135 522	164 177	121,1%
Tartalék keret						

Társaságunk e tevékenységeire annak jellegéből adódóan döntően **személyi jellegű ráfordítást** tervezett. A közvetlen személyi jellegű költségek tervezettől történt elmaradását okozta, hogy az ingatlanhasznosítási irodavezető munkakör 2017. év végéig nem került betöltésre, valamint az ingatlan értékesítési létszám sem a tervezett szinten alakult. A portfóliókezelés tevékenységben további ok, hogy munkavállalónk párhuzamos munkavégzéssel történő pótlása nem valósult meg.

A stratégiai és vagyongazdálkodási feladatoknál a **közvetített szolgáltatások** között külső szakértői díjakat terveztünk, ezek igénybevétele az Önkormányzat által adott feladatoknak megfelelően került sor.

VÁROSHÁZA ÉPÜLET ÜZEMELTETÉSI FELADATOK

A BFKV Zrt. e tevékenysége körében az Önkormányzat egyes épületeinek takarítási, karbantartási feladatait látja el, továbbá a hivatal működését elősegítő szolgáltatásokat nyújt (nyomda, hangosítás). Az éves közszolgáltatási szerződés értelmében a feladat ellátásához szükséges anyagokat az Önkormányzat biztosítja.

2017. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységenként (áfa nélkül)

Megnevezés	Városháza épület üzemeltetési feladatok		
	2017. év terv	2017. év tény	Index (tény/terv)
Közvetlenül gyűjtött költségek	173 572	159 361	91,8%
Anyagilegű ráfordítások	0	262	
Személyi jellegű ráfordítások	173 572	159 099	91,7%
Értékesítésként	0	0	
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	0	0	
Üzemi általános költségek	0	0	
Közvetített költség (központi irányítás)	0	0	
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége	0	0	
Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége	0	0	
Összes költség, ráfordítás	173 572	159 361	91,8%
Észszerű nyereség	0	0	
Kompenzáció	173 572	159 361	91,8%
ebből: Költségtérítés	0	0	
Szolgáltatási díj	173 572	159 361	91,8%
Tartalék keret			

A BFKV Zrt. a városháza üzemeltetési feladataira kizárólag **személyi jellegű ráfordításokat** tervezett. Az éves közszolgáltatási szerződésben foglalt feladatok teljes körű ellátása mellett az alacsonyabb költségek oka, hogy a tervezés során a munkavállalók alaphéremével számoltunk, így a kieső időkre jutó munkabér csökkentette a felmerült költségeket.

RÁCZ-FÜRDŐ PROJEKTTTEL KAPCSOLATOS FELADATOK

2017. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységenként (áfa nélkül)

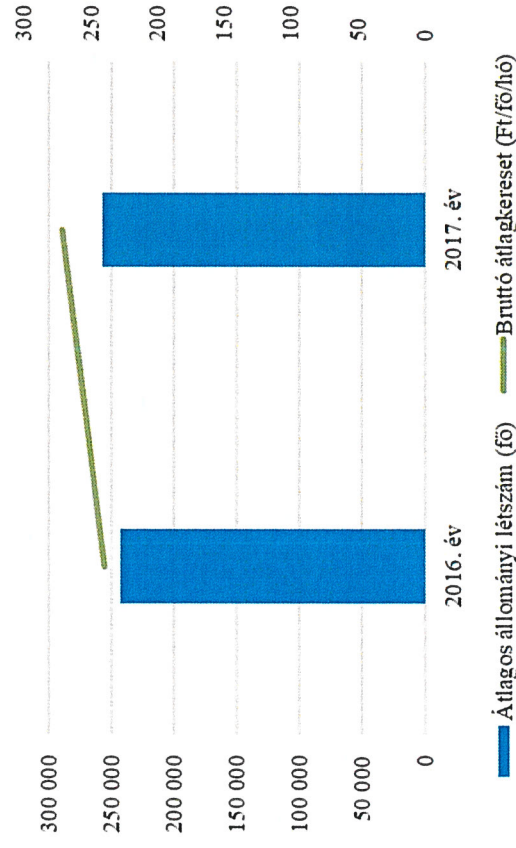
Megnevezés	Rác-fürdő projektrel kapcsolatos feladatok		
	2017. év terv	2017. év tény	Index (tény/terv)
Közvetlenül gyűjtött költségek	67 000	10 106	15,1%
Anyagilegű ráfordítások	0	0	
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	
Értékesítésként	0	0	
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	67 000	10 106	15,1%
Üzemi általános költségek	0	0	
Közvetített költség (központi irányítás)	17 013	3 598	21,1%
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége	895	231	25,8%
Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége	-7	0	0,0%
Összes költség, ráfordítás	84 901	13 935	16,4%
Észszerű nyereség	1 103	201	18,2%
Kompenzáció	86 004	14 136	16,4%
ebből: Költségtérítés	67 000	10 106	15,1%
Szolgáltatási díj	19 004	4 030	21,2%
Tartalék keret			

A Rác-fürdő projektrel kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzat megbízásából a dr. Hidas és Társai Ügyvédi Iroda jogi képviselöt lát el, továbbá a Rác Beruházó Kft. és a Rác Nosztalgia Kft. elleni felszámolási eljárásban jár el. A tervezett összeggel szemben az önkormányzattal előzetesen egyeztetett ténylegesen felmerült költségek ke-
rültek elszámolásra.

LÉTSZÁM ÉS KERESETI ADATOK

A 2017. december 31-i záró létszám 241 fő volt, ebből teljes munkaidős 191 fő, míg részmunkaidős 50 fő. A 14 fő létszám növekedés a 2017. évi Üzleti tervben többlet munkaerőigényként került tervezésre.

Létszám és átlagkereset 2016-2017. év



A társaság foglalkoztatottjainak átlagkeresete az időszakban 288 843 Ft/fő/hó volt, amely 13,1%-kal magasabb a bázis 255 443 Ft/fő/hó értékénél. Az átlagkereset előző évihez történt változását a 2017. évben végrehajtott béremelés, valamint az okozta, hogy a kilépett dolgozók pótlására rendszerint csak magasabb alappérrel találunk munkaerőt.

MUNKA- ÉS VAGYONBIZTONSÁG

A társaságnál 2017. évben kettő munkabeleeset történt, a Gvadányi u. 33-39. szám alatti telephelyen történt áramütéses balesettel kapcsolatban a Budapest Főváros Kormányhivatal soron kívüli ellenőrzést és szabványossági felülvizsgálatot rendelt el. A feltárt hiányosság megszüntetésre került.

2017. évben 6 db rendőrségi intézkedés történt az általunk üzemeltetett Fővárosi tulajdonban lévő ingatlanokban, ahol a kár az 50 E Ft-ot meghaladta a bejelentés megtörtént.

ÖSSZEFOGLALÁS

A BFVK Zrt. a 2017. évi Éves Köszölgáltatási Szerződésben foglalt köszölgáltatási feladatait és a 2017. évi üzleti tervében foglalt célkitűzéseit 2017. évben teljesítette. A társaság a pénzügyi stabilitását megőrizte. Az időszak során a társaság 50 524 E Ft adózás előtti nyereséget ért el.

Budapest, 2018. február 28.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen működő Részvénytársaság
1.

Barts J. Balázs
vezérigazgató

ÖSSZKÖLTSÉG ELJÁRÁSSAL KÉSZÍTETT EREDMÉNYKIMUTATÁS

"A" VÁLTOZAT

Összköltség eljárással készített eredménykimutatás
"A" változat

Adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2016.12.31. TÉNY	2017.12.31. TERV	2017.12.31. TÉNY	Változás ('17 tény - '17 terv)	Index ('17 tény / '17 terv)	Változás ('17 tény - '16 tény)	Index ('17 tény / '16 tény)
01.	Közzolgáltatás nettó árbevétele	2 190 015	3 347 555	2 558 020	-789 535	76,4%	368 005	116,8%
01.	Piaci tevékenység nettó árbevétele	173 421	187 589	208 423	20 834	111,1%	35 002	120,2%
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	0		0	
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	2 363 435	3 535 144	2 766 443	-768 701	78,3%	403 007	117,1%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-1	0	1	0,0%	0	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	238	141	3 200	3 059	2269,5%	2 962	1342,7%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)	238	140	3 200	3 060	2285,7%	2 962	1342,7%
III.	Egyéb bevételek	9 674	11 500	27 738	16 238	241,2%	18 064	286,7%
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	4 688	0	3 251	3 251		-1 437	69,3%
05.	Anyagköltség	69 083	67 619	79 647	12 028	117,8%	10 564	115,3%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	141 836	171 563	186 529	14 966	108,7%	44 693	131,5%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	14 680	15 290	18 011	2 721	117,8%	3 331	122,7%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0		0	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 058 351	1 972 265	1 191 173	-781 092	60,4%	132 822	112,5%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09)	1 283 950	2 226 737	1 475 360	-751 377	66,3%	191 410	114,9%
10.	Bérek	705 827	894 207	880 330	-13 877	98,4%	174 503	124,7%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	72 118	75 778	86 319	10 541	113,9%	14 201	119,7%
12.	Bérráfordítások	189 830	231 549	204 001	-27 548	88,1%	14 171	107,5%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	967 775	1 201 534	1 170 650	-30 884	97,4%	202 876	121,0%
VI.	Értékcsökkenési leírás	35 319	36 333	48 206	11 873	132,7%	12 887	136,5%
VII.	Egyéb ráfordítások	63 213	61 500	70 154	8 654	114,1%	6 941	111,0%
	VII. sorból: értékvesztés	1 309	0	2 701	2 701		1 392	206,4%
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	23 090	20 680	33 011	12 331	159,6%	9 919	143,0%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0	0		0	
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0		0	
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	17 500	17 500		17 500	
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0		0	
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0	0		0	
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0		0	
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	242	30 200	13	-30 187	0,0%	-229	5,4%
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0		0	
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0	0		0	
	17. sorból: értékelési különbözet	0	0	0	0		0	
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	242	30 200	17 513	-12 687	58,0%	17 271	7250,5%
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0	0		0	
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	0		0	
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	17	500	0	-500	0,0%	-17	0,0%
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	0		0	
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	0		0	
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0	0		0	
	21. sorból: értékelési különbözet	0	0	0	0		0	
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	17	500	0	-500	0,0%	-17	0,0%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	225	29 700	17 513	-12 187	59,0%	17 288	7796,4%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)	23 315	50 380	50 524	144	100,3%	27 208	216,7%
XII.	Adófizetési kötelezettség	2 094	5 000	0	-5 000	0,0%	-2 094	0,0%
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+E.-XII.)	21 221	45 380	50 524	5 144	111,3%	29 302	238,1%