

## Kiegészítő melléklet

### A Budapest Főváros Vagyongkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság

#### 2022. évi beszámolójához

#### a Számvitelről szóló többször módosított 2000. évi C. törvény alapján

A részvénytársaság a 2022. évi beszámolóját a Számvitelről szóló többször módosított 2000. évi C. törvény (számviteli törvény) alapján állította össze. A beszámoló a 2023. január 31-ig 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 Vagyongkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A társaság rövidített elnevezése:	BFVK Zrt.
A társaság székhelye:	1013 Budapest, Attila út 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:	<a href="mailto:bfvk@bfvk.hu">bfvk@bfvk.hu</a>
A társaság honlapja:	<a href="http://www.bfvk.hu">www.bfvk.hu</a>
A társaság jegyzett tőkéje:	721 280 000 Ft
A társaság tulajdonosa:	Budapest Főváros Önkormányzata (100 %)
A társaság alapításának időpontja:	1994. október 27.
A társaság cégjegyzékszám:	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 2022. december 31-én:

Hollai Gábor Pál igazgatóság elnöke.

Czabán Vera

Gál J. Zoltán

Hernádi Gyula

Kardos Péter György

dr. Kolber István

Mándi László

A társaság Igazgatóságának megbízatása 2024. november 15. napjáig szól.

## **1.3.Felügyelőbizottság**

A társaság felügyelőbizottságának tagjai 2022. december 31-én:

dr. Bodnár Zoltán György, felügyelőbizottság elnöke

dr. Bagdy Gábor

Csizmazia Ferenc István

Kiss Edit Margit

Lénárd László Márton

Oross Dániel

A társaság Felügyelő Bizottságának megbízatása 2024. november 15. napjáig szól.

## **1.4.A társaság Cégbírószágon bejegyzett főtevékenységei**

6832 '08 Ingatlankezelés

## **1.5.A társaság piaci helyzete**

A társaság 2022. évi árbevételének 90,8 %-a Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatalával kötött közfeladat-ellátási szerződésben rögzített feladatok ellátásából származott. A társaság 2022. évben az előző évhez hasonlóan közfeladat-ellátásként lakás és nem lakás célú ingatlanok üzemeltetésével, hasznosításával, lakások felújításával, 2022. április hónapig Városháza épület takarítási, karbantartási feladatainak ellátásával, ingatlanok értékesítésével, illetve egyes fővárosi tulajdonú társaságokban lévő üzletrészek portfóliókezelésével kapcsolatos feladatokat végzett.

A társaság saját tevékenységén belül az ingatlanjainak hasznosításából, ingatlan üzemeltetésből származó bevétel az összes árbevétel arányában az előző évhez képest növekedett, 8,9 %-ra.

## **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. A társaság negyedéves jelentést készít az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság felé.

## **2. A mérlegtételek kiegészítő információi**

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

### **2.1.Az eszközök értékelése**

A befektetett eszközök között a mérlegben mutatjuk ki:

- 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,

A forgóeszközök között mutatjuk ki a mérlegben:

- az anyag- és árukészleteket,
- közvetített szolgáltatásokat,
- azokat az egyéb anyagi eszközöket, amelyek egy évnél rövidebb ideig szolgálják a tevékenységet,

- a készletekre adott előlegeket,
- a pénzeszközöket,
- a követeléseket.

#### Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módja

A tárgyi eszközök és immateriális javak esetében használatba vételkor megállapítjuk a bekerülési értéket, a várható hasznos élettartamot és a várható maradványértéket. 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

#### *2.1.1. Immaterciális javak*

A társaság immaterciális javai között a vagyoni értékű jogok kategóriájába tartozó szoftverek 11 859 E Ft és egyéb szellemi termékek (köztük képzőművészeti alkotások) 3 561 E Ft értékben szerepelnek. 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 2022. évben nem változott.

Az immaterciális javak leltározását a folyamatosan vezetett mennyiségi és értékbeni nyilvántartások alapján leltárkészítéssel végeztük el.

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

### 2.1.2. Tárgyi eszközök

2022. december 31-én a társaság tulajdonában a tárgyi eszközök csoportban a következő eszközfeleségek találhatók:

- ingatlanok 1 033 086 E Ft értékben, mely a 2021. december 31-i értékhez képest az elszámolt értékcsökkenés miatt 31 732 E Ft-tal csökkent, míg beruházásként 9 453 E Ft-ot aktiváltunk.
- műszaki berendezések, gépek, járművek 14 008 E Ft értékben. Az eszközök értéke csökkent az előző évi 19 108 E Ft-ról az elszámolt értékcsökkenés miatt.
- egyéb berendezések, felszerelések, járművek 33 480 E Ft értékben, mely az előző évi 40 330 E Ft-hoz képest csökkenést mutat az éves beruházást meghaladó elszámolt értékcsökkenés, valamint selejtezés miatt.

A tárgyi eszköz állományi mozgást a kiegészítő melléklet tábláiban részletesen bemutatjuk.

Társaságunk 2022. december 31-én az alábbi saját tulajdonú ingatlanokkal rendelkezett:

- Budapest, I. Attila út 13/A.
- Budapest, I. Attila út 13/B. II.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. 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.

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

A telkekre a számviteli törvénynek megfelelően értékcsökkenést nem számoltunk el.

Számviteli Politikánk szerint ingatlanok beszerzésekor minden esetben számolunk maradványértékkel. Az értékelés módszere 2022. évben nem változott.

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

A társaság birtokában egyéb berendezések, felszerelések, járművek csoportban 2022. év végén a következő típusú eszközök vannak:

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

Az eszközökre az értékcsökkenést a várható elhasználódási idő alapján számítjuk. A járműveknél minden esetben számolunk várható maradványértékkel. Az értékelés módszere 2022. évben nem változott.

A társaság tárgyi eszközeinek leltározását a folyamatosan vezetett mennyiségi és értékbeni nyilvántartások alapján leltárkészítéssel végeztük el.

#### *2.1.3. Befektetett pénzügyi eszközök*

##### Egyéb tartós részesedés

A társaságnak tartós részesedése 2022. december 31-én nem volt.

##### Egyéb tartósan adott kölcsön

Egyéb tartósan adott kölcsönt a társaság nem tart nyilván.

#### *2.1.4. Készletek*

A társaság készletei között a karbantartási tevékenység végzéséhez szükséges eszközök 4 471 E Ft, 2023. évben továbbszámlázásra kerülő közvetített szolgáltatások 131 642 E Ft összegben találhatóak. Készleteink 2022. december 31-i értéke összesen 136 113 E Ft, amely az előző évihez képest a közvetített szolgáltatások értékének növekedése miatt 75 605 E Ft-tal nőtt.

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.

### *2.1.5. 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 2022. december 31-én 265 285 E Ft. Az előző évi 159 706 E Ft-hoz képest a növekedést a közfeladat-ellátási szerződésben foglalt feladatok elvégzéséből származóan, a Fővárosi Önkormányzattal szembeni követelés okozza.

### *2.1.6. Pénzeszközök*

A pénztár értékelése a fordulónapi pénztárleltár alapján, névértéken történt. 184 E Ft készpénzkészletünk a társaság székhelyén lévő házipénztárunkban található. A készpénzkészlet leltározása tényleges számlálással történt.

A bankszámlák egyenlegei a 2022. évi utolsó mozgást tartalmazó bankkivonattal egyezők és a bankok által visszaigazoltak.

A társaság bankszámláin a mérleg fordulónapján 907 778 E Ft pénzeszköz volt. A pénzeszközök között kimutatjuk az önkormányzat nevében beszedett lakbér, egyéb bérleti díj, óvadék és ingatlanértékesítésekre befolyt pályázati biztosíték összegét, melyeket elkülönített számlákon tartunk nyilván.

A pénzeszközökből az önkormányzattal szembeni kötelezettségek miatti összeg 171 899 E Ft.

### *2.1.7. Aktív időbeli elhatárolások*

Az aktív időbeli elhatárolásokat könyv szerinti értéken értékeltük.

A bevételek miatti aktív időbeli elhatárolás 90 473 E Ft, amely a közfeladat-ellátási tevékenységből társaságunk részére a 2022. évi éves elszámolás alapján járó 2023-ban számlázható összegeket, valamint a 2022. évi saját tevékenységre még számlázható bevételeket tartalmazza. A költségek, ráfordítások miatti aktív időbeli elhatárolás összege 15 019 E Ft, amely a 2022. évben már kifizetett, 2023. 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.

## 2.2. Források értékelése

### 2.2.1. Saját tőke

A saját tőke értékelése könyv szerinti értéken történt. A saját tőke értéke 2022. december 31-én 1 497 574 E Ft volt, mely az előző évhez képest a 2022. évi adózott eredménnyel növekedett, a tárgyévben kifizetett 250 000 E Ft összegű osztalék kifizetés összegével és képzett fejlesztési tartalék összegével csökkent.

A társaság saját tőkéjének összetétele 2022. december 31-én:

○ jegyzett tőke	721 280 E Ft	48,2 %
○ tőketartalék	158 326 E Ft	10,6 %
○ eredménytartalék	420 150 E Ft	28,1%
(az eredménytartalék a korábbi évek adózott eredményeit tartalmazza, csökkentve a 2022. évi fejlesztési tartalék képzéssel és a 2022.évi osztalék kifizetéssel)		
○ lekötött tartalék (fejlesztési tartalék)	165 548 E Ft	11 %
○ 2022. évi adózott eredmény	32 270 E Ft	2,1 %

### 2.2.2. Céltartalék

A céltartalék könyvszerinti értéke 81 500 E Ft. Ebből társaságunk a korábbi években 73 000 E Ft céltartalékot képzett, ami tárgyévben kiegészítésre került 8 500 E Ft-tal. A céltartalékot az alábbi három peres ügyből származó várható kötelezettségre képeztük.

- a.) A társaság a Budapest III., Bécsi út 343. szám alatti ingatlanon található, 125. számjelű épületet, mint az ingatlan kezelője bérbe adta. 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 út 343. szám alatt volt raktárépületben lévő felperesi raktárkészlet tűzkára miatt. A per azösszegeztű kártérítés megállapítása iránt folyik tovább, a kártérítési igény 169 867 770 Ft és annak 2007. június 21.-től kezdődő kamatai megfizetésére irányul.

A bíróság a felperes jogképessége bizonyítása érdekében 2020. szeptember 1.-én jogsegéllyel élt a Ciprusi Igazságügyi Minisztériumnál. Ha a cégnyilvántartás szerint a Ranibon Holding Limited 2017. január 18-án megszűnt, majd 2019. január 18. napján újra lett alapítva, a cégnyilvántartó hatóság nyilatkozzon arról, hogy fennáll-e a két cég közötti jogfolytonosság, vagy csak névazonosság áll fenn.

A jogutódlásról szóló végzés elleni fellebbezés elutasításra került, a per folytatódik.

- b.) Céltartalékot képeztünk továbbá a Társaság volt munkavállalóival szembeni munkaügyi perekből fakadó várható kötelezettségekre.

### *2.2.3. Kötelezettségek*

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

A kötelezettségek között 351 459 E Ft összegben szállítókkal szemben fennálló kötelezettséget tartunk nyilván, amely az előző évi 146 149 E Ft-hoz képest nőtt. A szállítói kötelezettségállomány növekedése a lakás és nem lakáscélú ingatlanokon végzett felújítási munkák szállítói számláinak 2022. év végi leszámlázásaiból adódnak, melynek kifizetései már 2023. évre húzódnak át.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségeink 477 686 E Ft összege 171 899 E Ft a Fővárosi Önkormányzattal szemben fennálló, a közfeladat-ellátásból származó kötelezettséget, 153 474 E Ft a társasághoz befizetett óvadékot és ajánlati biztosítékot, 80 737 E Ft adókötelezettséget, 64 746 E Ft munkavállalókkal kapcsolatos kötelezettséget és 6 830 E Ft egyéb kötelezettséget tartalmaz. Az előző évhez képest kötelezettségeink csökkenését elsősorban az Önkormányzattal szembeni kötelezettség csökkenése okozta, melyet a még 2021.

évben az Önkormányzat nevében beszedett bevételek, pályázati biztosítékok 2022. évi beutalása, visszautalása okozott.

A társaságnak hosszú lejáratú és hátrasorolt kötelezettségei nincsenek.

#### *2.2.4. Passzív időbeli elhatárolások*

A passzív időbeli elhatárolások értékelése könyv szerinti értéken történt.

A passzív időbeli elhatárolások 2022. december 31-i összege 102 926 E Ft, amelyből a bevételek passzív időbeli elhatárolása 8 669 E Ft, a költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása 87 395 E Ft. A passzív időbeli elhatárolások között, halasztott bevételként került elszámolásra a visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatásból megvalósított eszközök bekerülési értékéből a 2022. december 31. napjáig el nem számolt amortizációval megegyező 6 862 E Ft.

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

Egyéb bevételek az olyan, az értékesítés nettó árbevételének részét nem képező bevételek, amelyek a rendszeres tevékenység során keletkeznek és nem minősülnek pénzügyi műveletek bevételeinek.

2022. évben az egyéb bevételeink összege 16 979 E Ft volt.

Az egyéb bevételek között számoltuk el:

- a kapott támogatásból az amortizáció összegével megegyező összeget, a halasztott bevétel feloldásaként 10 444 E Ft összegben,
- eszközökkel, készletekkel kapcsolatos egyéb bevételeket 281 E Ft összegben,
- a követelések korábbi években elszámolt értékvesztésének visszaírását a behajthatatlanná válás vagy a tartozás kifizetése miatt 866 E Ft összegben,
- a kapott kártérítéseket 2 455 E Ft összegben,
- a kilépett dolgozók tartozására történt befizetéseket és az OEP-pel és MÁK-kal történő elszámolások összegét, a kapott kötbérek, késedelmi kamatokat és egyéb bevételeket összesen 2 933 E Ft összegben.

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.

2022. évben az egyéb ráfordítások összege 95 398 E Ft volt.

Egyéb ráfordítások között számoltuk el:

- az önkormányzatokkal elszámolt adókat 65 391 E Ft összegben;
- az egyéb adókat 6 501 E Ft összegben,
- az év végén képzett 8 500 E Ft céltartalékot,
- a követelésekre 2022. évben elszámolt értékvesztést és elengedett követelést 8 725 E Ft összegben,
- eszközökkel, készletekkel kapcsolatos egyéb ráfordításokat 117 E Ft értékben.
- a bírságok, kötbérek és késedelmi kamatok, a káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások és különféle más egyéb ráfordításokat összesen 6 164 E Ft összegben.

A pénzügyi műveletek bevételei között 2022. évben 1 417 E Ft kapott kamatot, míg a pénzügyi műveletek ráfordításai között 9 E Ft árfolyamvesztést számoltunk el.

#### **4. A társaság Igazgatóságának, Felügyelő Bizottságának és vezetésének 2022. évi díjazása és a részükre nyújtott anyagi előnyök**

##### **4.1. Választott tisztségviselők díjazása**

A társaság 2022. évben az igazgatóság és felügyelőbizottság tagjai részére az alábbi juttatást nyújtotta:

Igazgatóság tagjainak tiszteletdíja	36 033 E Ft
<u>Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja</u>	<u>22 500 E Ft</u>
Összesen:	58 533 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 2022. évben összesen 50 593 E Ft munkabér került kifizetésre. A vezérigazgató és a vezető állású munkavállalók részére 2022. évben jutalom nem, prémium a fővárosi bérpolitikai irányelvek figyelembevételével összesen 10 760 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 képviselőjére 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 könyvvizsgálatáért és a könyvviteli szolgáltatás vezetéséért felelős személy**

A társaság könyvvizsgálója: CORRECT Pénzügyi és Könyvszakértő Kft.  
1026 Budapest, Bimbó út 182.  
Nyilvántartásba-vételi szám: 000079

Személyében felelős könyvvizsgáló: Egri István Iván  
Kamarai tagsági szám: 003152

A társaság könyvviteli tevékenységéért felelős vezetője:  
Orbán-Tamás Ildikó  
Regisztrációs száma: 185403  
Lakcíme: 1132 Budapest, Röntgen u. 5. Fsz.4.

**7. A társaság átlagos állományi létszáma és bérezése**

**7.1. Átlagos állományi létszám**

2022. évben a társaság állományába tartozó munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma 193 fő volt. A társaság létszám adatainak részletezését a 7. számú melléklet tartalmazza.

**7.2. Bérköltség**

A társaság munkavállalóinak 2022. évi bérköltsége – a tiszteletdíjak nélkül – 1 216 093 E Ft volt.

Az összes egyéb személyi jellegű ráfordítás 2022. évben 102 232 E Ft, amely tartalmazza a személyi jellegű egyéb kifizetéseket (cafetéria, betegszabadság után járó juttatás, végkielégítés, költségterítések).

A munkabérek és a személyi jellegű kifizetések utáni adófizetési kötelezettségünk összege 166 386 E Ft volt.

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

## **8. Környezetvédelemmel kapcsolatos költségek**

A társaságnál környezetvédelmi megfelelési átvilágításra 126 E Ft közvetlen ráfordítás merült fel.

## **9. A társaság fő bevételi és ráfordítás adatai**

A társaság 2022. évben közfeladat-ellátásból származó feladatait teljesítette, egyéb tevékenységét nyereségesen végezte.

Adózás előtti eredményünk 34 148 E Ft, amely után társasági adó befizetési kötelezettségünk a társasági adó alapját növelő és csökkentő tételek figyelembevételével 1 878 E Ft, így adózott eredményünk 32 270 E Ft, amely az előző évi eredményünkhöz képest 96 926 E Ft csökkenést mutat. A csökkenés több tényezőre vezethető vissza, de legnagyobb mértékben arra, hogy az előző évhez képest nem merült fel ingatlan értékesítési bevételünk.

A társaság 2022. évi összes bevétele 2 894 271 E Ft. A bevételeken belül meghatározó az árbevétel 2 875 777 E Ft összege, amely az összes bevétel 99,36 %-át teszi ki. A társaság aktivált saját teljesítményeinek értéke 98 E Ft. Az egyéb bevételek 2022. évi összege 16 979 E Ft. Pénzügyi bevételeink összege 1 417 E Ft volt.

A társaság 2022. évi költségeinek és ráfordításainak összege 2 860 123 E Ft. Ezen belül az anyagjellegű ráfordítások 1 159 132 E Ft-ot tettek ki az összes ráfordítás 40,53 %-át, a személyi jellegű ráfordítások összege 1 543 244 E Ft volt, arányuk az összes költség és ráfordításon belül 53,96 %. Az értékcsökkenési leírás összege 62 340 E Ft volt, a ráfordítások 2,18 %-a. Az egyéb ráfordításaink 95 398 E Ft összege a ráfordítások 3,34 %-a, pénzügyi ráfordításunk összege 9 E Ft volt.

A társaság 2022. 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](http://www.bfvk.hu) internetes honlapon is. A társaság munkavállalói az éves beszámolót a társaság titkárságán (1013 Budapest I., Attila út 13/A.) megtekinthetik és arról másolatot is készíthetnek. Az éves beszámoló részét nem képező üzleti jelentés úgyszintén a társaság titkárságán (1013 Budapest I., Attila út 13/A.) tekinthető meg. A társaság tevékenységével kapcsolatos számszerű kimutatásokat a Kiegészítő Melléklet mellékletei tartalmazzák.

Budapest, 2023. február 28.

Barts J. Balázs

vezérigazgató

### Mellékletek:

- 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, bérköltség és átlagkereset 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		2021.12.31.	2022.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
<b>Eszközök</b>					
A.	Befektetett eszközök	1 129 435	1 096 098	-33 337	97,0
I.	Immateriális javak	14 605	15 420	815	105,6
II.	Tárgyi eszközök	1 114 830	1 080 678	-34 152	96,9
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	---
B.	Forgóeszközök	1 847 186	1 309 360	-537 826	70,9
I.	Készletek	60 508	136 113	75 605	225,0
II.	Követelések	159 706	265 285	105 579	166,1
III.	Értékpapírok	0	0	0	---
IV.	Pénzeszközök	1 626 972	907 962	-719 010	55,8
C.	Aktív időbeli elhatárolások	167 135	105 687	-61 448	63,2
<b>Eszközök összesen</b>		<b>3 143 756</b>	<b>2 511 145</b>	<b>-632 611</b>	<b>79,9</b>
<b>Források</b>					
D.	Saját tőke	1 715 304	1 497 574	-217 730	87,3
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	575 102	420 150	-154 952	73,1
V.	Lekötött tartalék	131 400	165 548	34 148	126,0
VI.	Értékelési tartalék	0	0	0	---
VII.	Adózott eredmény	129 196	32 270	-96 926	25,0
E.	Céltartalékok	73 000	81 500	8 500	111,6
F.	Kötelezettségek	1 263 698	829 145	-434 553	65,6
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	---
II.	Hosszúlejáratú kötelezettségek	0	0	0	---
III.	Rövidlejáratú kötelezettségek	1 263 698	829 145	-434 553	65,6
G.	Passzív időbeli elhatárolások	91 754	102 926	11 172	112,2
<b>Források összesen</b>		<b>3 143 756</b>	<b>2 511 145</b>	<b>-632 611</b>	<b>79,9</b>



Eredménykimutatás változása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		2021.12.31.	2022.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 905 308	2 875 777	-29 531	99,0
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	---
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	2 905 308	2 875 777	-29 531	99,0
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			0	---
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	285	98	-187	34,4
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)	285	98	-187	34,4
III.	Egyéb bevételek	101 972	16 979	-84 993	16,7
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	7 535	866	-6 669	11,5
05.	Anyagköltség	78 183	127 459	49 276	163,0
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	162 092	177 830	15 738	109,7
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	22 504	23 033	529	102,4
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	---
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	902 660	830 810	-71 850	92,0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09)	1 165 439	1 159 132	-6 307	99,5
10.	Bérek	1 252 178	1 274 626	22 448	101,8
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	95 569	102 232	6 663	107,0
12.	Bérfizetések	194 570	166 386	-28 184	85,5
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	1 542 317	1 543 244	927	100,1
VI.	Értékcsökkenési leírás	64 950	62 340	-2 610	96,0
VII.	Egyéb ráfordítások	103 486	95 398	-8 088	92,2
	VII. sorból: értékvesztés	13 922	8 633	-5 289	62,0
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)</b>	<b>131 373</b>	<b>32 740</b>	<b>-98 633</b>	<b>24,9</b>
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, árfolyam nyeresége			0	---
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0	---
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	33	1 417	1 384	4 293,9
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0	---
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	7	0	-7	0,0
	17. sorból: értékelési különbözet			0	---
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	40	1 417	1 377	3 542,5
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				---
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott				---
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége			0	---
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			0	---
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			0	---
	20. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			0	---
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			0	---
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	13	9	-4	69,2
	22. sorból: értékelési különbözet			0	---
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	13	9	-4	69,2
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>27</b>	<b>1 408</b>	<b>1 381</b>	<b>5 214,8</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C.+D.)</b>	<b>131 400</b>	<b>34 148</b>	<b>-97 252</b>	<b>26,0</b>
X.	Adófizetési kötelezettség	2 204	1 878	-326	85,2
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+-E.-XII.)</b>	<b>129 196</b>	<b>32 270</b>	<b>-96 926</b>	<b>25,0</b>

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
<b>Nyitó állomány bruttó értéke</b>	<b>75 765</b>	<b>1 460 805</b>	<b>52 944</b>	<b>150 676</b>	<b>26</b>	<b>1 740 216</b>
Beszerzés	8 164	9 453		11 371	78	29 066
Befejezetlenből aktiválás						0
Egyéb növekedés (beolv.,átvez.)						0
Csökkenés				1 235		1 235
<b>Záró állomány bruttó értéke</b>	<b>83 929</b>	<b>1 470 258</b>	<b>52 944</b>	<b>160 812</b>	<b>104</b>	<b>1 768 047</b>
						0
<b>Nyitó értékcsökkenés</b>	<b>61 159</b>	<b>405 440</b>	<b>33 836</b>	<b>110 346</b>		<b>610 781</b>
Egyéb növekedés (beolvadás)						0
Kivezetés ért., selejtezés miatt				1 172		1 172
Tárgyévi értékcsökkenés	7 350	31 732	5 100	18 158		62 340
Egyéb csökkenés						0
<b>Záró állomány nettó értéke</b>	<b>15 420</b>	<b>1 033 086</b>	<b>14 008</b>	<b>33 480</b>	<b>104</b>	<b>1 096 098</b>

Saját tőke alakulása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.12.31.	Növekedés	Osztalék kifizetés	Csökkenés	2022.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Jegyzett tőke	721 280				721 280	0	0,0
Tőketartalék	158 326				158 326	0	0,0
Eredménytartalék	575 102	129 196	250 000	34 148	420 150	-154 952	-26,9
Lekötött tartalék	131 400	34 148			165 548	34 148	26,0
Adózott eredmény	129 196	32 270		129 196	32 270	-96 926	-75,0
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>1 715 304</b>	<b>195 614</b>	<b>250 000</b>	<b>163 344</b>	<b>1 497 574</b>	<b>-217 730</b>	<b>-12,7</b>

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás értékben	Változás %- ban
Jegyzett tőke	721 280	721 280	0	0,0
Tőketartalék	158 326	158 326	0	0,0
Eredménytartalék	575 102	420 150	-154 952	-26,9
Lekötött tartalék	131 400	165 548	34 148	26,0
Adózott eredmény	129 196	32 270	-96 926	-75,0
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>1 715 304</b>	<b>1 497 574</b>	<b>-217 730</b>	<b>-12,7</b>

Bevételek alakulása

Adatok E Ft-ban

Tevékenység	2021. évi tény			2022. évi tény			Index		
	közzolgáltatás és MM megállapodások	egyéb tevékenység	összesen	közzolgáltatás és MM megállapodások	egyéb tevékenység	összesen	közzolgáltatás és MM megállapodások	egyéb tevékenység	összesen
Ingatlanok üzemeltetése	1 876 757	216 790	2 093 547	1 978 651	255 888	2 234 539	105,4%	118,0%	106,7%
Lakás felújítások, kis értékű eszközbeszerzés	114 639		114 639	107 258		107 258	93,6%		93,6%
Nem lakáscélú ingatlanok felújítás	150 210		150 210	11 397		11 397	7,6%		7,6%
Portfóliókezelés	10 967		10 967	11 572		11 572	105,5%		105,5%
Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok	507 270	28 020	535 290	480 983	8 381	489 364	94,8%	29,9%	91,4%
Vagyonelemtár	0	0	0	21 261		21 261			
Rác fürdővel kapcsolatos feladatok	0	0	0	0		0			
Könyvviteli szolg., egyéb	0	655	655	0	386	386		58,9%	58,9%
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen:</b>	<b>2 659 843</b>	<b>245 465</b>	<b>2 905 308</b>	<b>2 611 122</b>	<b>264 655</b>	<b>2 875 777</b>	<b>98,2%</b>	<b>107,8%</b>	<b>99,0%</b>
Egyéb bevételek			101 972			16 979			16,7%
Aktívált saját teljesítmények értéke			285			98			34,4%
Pénzügyi bevételek			40			1 417			3542,5%
<b>Bevételek összesen:</b>			<b>3 007 605</b>			<b>2 894 271</b>			<b>96,2%</b>

Költségek alakulása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Vásárolt anyagok költségei	33 150	29 385	-3 765	-11,4
Üzemanyag költségek	8 240	10 136	1 896	23,0
Nyomtatvány, irodaszer	2 120	2 863	743	35,0
Energiaköltség, vízdíj	34 674	85 075	50 401	145,4
Egyéb anyagköltség			0	---
<b>Anyagköltség összesen (1)</b>	<b>78 184</b>	<b>127 459</b>	<b>49 275</b>	<b>63,0</b>
Szállítás, rakodás költsége		53	53	---
Takarítás költségei	6 468	8 062	1 594	24,6
Őrzés költsége	34 274	36 295	2 021	5,9
Szemétszállítási díjak	3 361	3 655	294	8,7
Szennyvízdíj	1 019	2 733	1 714	168,2
Bérleti díjak	14 984	23 163	8 179	54,6
Karbantartási költségek	14 152	14 221	69	0,5
Hírdetési díjak és reklámköltségek	3 655	3 011	-644	-17,6
Oktatási költségek	8 140	9 392	1 252	15,4
Postaköltség	5 055	5 970	915	18,1
Telefon díjak	9 300	7 673	-1 627	-17,5
Előfizetési díjak, szakkönyvek	3 899	4 064	165	4,2
Könyvvizsgálat, jogi képviselet, szakértői díjak	19 769	21 101	1 332	6,7
ISO rendszer költségei	880	1 100	220	25,0
Tagsági díjak	1 583	783	-800	-50,5
Számítástechnikai szolgáltatások	23 905	24 911	1 006	4,2
Társasházi közösköltség	5 978	6 722	744	12,4
Egyéb igénybevevett szolgáltatás költsége	5 670	4 921	-749	-13,2
<b>Igénybevevett szolgáltatások összesen (2)</b>	<b>162 092</b>	<b>177 830</b>	<b>15 738</b>	<b>9,7</b>
Hatósági díjak, illetékek	6 087	7 345	1 258	20,7
Bankköltség	11 672	10 716	-956	-8,2
Biztosítási díjak	4 743	4 972	229	4,8
Különféle egyéb költségek	2		-2	-100,0
<b>Egyéb szolgáltatások összesen (3)</b>	<b>22 504</b>	<b>23 033</b>	<b>529</b>	<b>2,4</b>
<b>Eladott áruk beszerzési értéke (4)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>---</b>
<b>Közvetített szolgáltatások (5)</b>	<b>902 660</b>	<b>830 810</b>	<b>-71 850</b>	<b>-8,0</b>
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen (1-5)</b>	<b>1 165 440</b>	<b>1 159 132</b>	<b>-6 308</b>	<b>-0,5</b>
<b>Bérek (6)</b>	<b>1 252 178</b>	<b>1 274 626</b>	<b>22 448</b>	<b>1,8</b>
Cafeteria költségek	54 310	41 048	-13 262	-24,4
Munkabajárás költségei	3 327	3 065	-262	-7,9
Utazási, kiküldetési költségek	1 786	1 133	-653	-36,6
Helyi utazási költségtérítés	6 211	6 309	98	1,6
Betegszabadság, munkáltatót terhelő táppénz	12 992	15 920	2 928	22,5
Egyéb természetbeni juttatás	4 485	4 660	175	3,9
Végkielégítés	0		0	---
Személyi jellegű kifizetések SZJA	8 935	9 049	114	1,3

Költségek alakulása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás értékben	Változás %-ban
Személyi jellegű kifizetések EHO	0	4 817	4 817	---
Reprezentációs költségek, üzleti ajándék	3 523	16 231	12 708	360,7
<b>Személyi jellegű egyéb kifizetések (7)</b>	<b>95 569</b>	<b>102 232</b>	<b>6 663</b>	<b>7,0</b>
Szociális hozzájárulás	163 246	148 998	-14 248	-8,7
Szakképzési hozzájárulás	15 589	18	-15 571	-99,9
Rehabilitációs hozzájárulás	15 735	17 370	1 635	10,4
<b>Bérfizetések összesen (8)</b>	<b>194 570</b>	<b>166 386</b>	<b>-28 184</b>	<b>-14,5</b>
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen (6-8)</b>	<b>1 542 317</b>	<b>1 543 244</b>	<b>927</b>	<b>0,1</b>
<b>Értéksökkenési leírás (9)</b>	<b>64 950</b>	<b>62 340</b>	<b>-2 610</b>	<b>-4,0</b>
<b>Költségek összesen (1-10)</b>	<b>2 772 707</b>	<b>2 764 716</b>	<b>-7 991</b>	<b>-0,3</b>
<b>Egyéb ráfordítások (11)</b>	<b>103 486</b>	<b>95 398</b>	<b>-8 088</b>	<b>-7,8</b>
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (12)</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>-3</b>	<b>0,0</b>
<b>Költségek és ráfordítások összesen (1-13)</b>	<b>2 876 205</b>	<b>2 860 123</b>	<b>-16 082</b>	<b>-0,6</b>

Cash-flow kimutatás

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		2022. év
<b>I.</b>	<b>SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS</b>	<b>-690 007</b>
1.	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)	34 148
2.	Elszámolt amortizáció	62 340
3.	Befektetett eszközök elszámolt értékvesztése és visszairása	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	8 500
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	0
6.	Szállítói kötelezettség változása	205 310
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-639 863
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	11 172
9.	Vevőkövetelés változása	-107 683
10.	Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül)	-73 501
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	61 448
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-1 878
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-250 000
<b>II.</b>	<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS</b>	<b>-29 003</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-29 066
15.	Befektetett eszközök eladása	63
16.	Kapott osztalék, részesedés	
<b>III.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS</b>	<b>0</b>
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	
19.	Hitelfelvétel, kölcsönfelvétel	
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése	
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.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása	
<b>IV.</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA ÖSSZESEN (I+II+III.)</b>	<b>-719 010</b>

Létszám, bérköltség és átlagkereset alakulása

Megnevezés		2021. tény			2022. tény			Változás %-ban		
		Átlagos állományi létszám (fő)	Kereset (E Ft)	Bruttó átlag-kereset (Ft/fő/hó)	Átlagos állományi létszám (fő)	Kereset (E Ft)	Bruttó átlag-kereset (Ft/fő/hó)	Átlagos állományi létszám	Kereset	Átlag-kereset
Teljes munkaidős	fizikai	62	243 837	327 738	44	175 652	332 674	71,0	72,0	101,5
	szellemi	132	865 402	546 340	128	919 878	598 879	97,0	106,3	109,6
Nem teljes munkaidős	fizikai	33	102 701	259 346	12	26 593	184 674	36,4	25,9	71,2
	szellemi	5	31 833	530 550	6	32 663	453 653	120,0	102,6	85,5
Állományba nem tartozók										
60 óránál rövidebb munkaidőben foglalkoztatottak		3	1 545	42 917	3	2 146	59 611	100,0	138,9	138,9
A szervezet tevékenységében részt vevők összesen		235	1 245 318	441 602	193	1 220 944	527 178	82,1	98,0	119,4