

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**

**2017. évi Üzleti Jelentés**

Készült: 2018. május

## Tartalomjegyzék

I. A Társaság bemutatása	3. oldal
II. A Társaság 2017. évi Éves beszámolója, főbb adatainak összefogl.	3. oldal
II./1. A Társaság városfejlesztési és város-rehabilitációs 2017. évi tevékenységének bemutatása	5. oldal
II./2. A Társaság vagyongkezelési 2017. évi tevékenységének bemutatása	6. oldal
II./3. A Társaság parkolási 2017. évi tevékenységének bemutatása	9. oldal
II./4. A Társaság működését meghatározó egyéb események bemutatása	11. oldal
II./5. A Társaság gazdálkodásának bemutatása	14. oldal

## I. A Társaság bemutatása

- **Cégneve:** FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.
- **Székhelye:** 1093 Budapest, Csarnok tér 3-4. fsz. 2.
- **Telephelyei:**
  - 1094 Budapest, Balázs Béla u. 16/A I./1.
  - 1096 Budapest, Haller u. 54. fsz. 2.
  - 1093 Budapest, Lónyay u. 13/A.
  - 1093 Budapest, Lónyay u. 19.
- **Alapítás időpontja:** 1992. február 21.
- **Tulajdonosi szerkezet:** Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata 2010. október 6-ától 100%-os részvénytulajdonos
- **Alaptőkéje:** 558.100.000,- Ft, azaz Ötszázötvennyolcmillió-egyszázezer forint
- **Ügyvezető szerve:** Igazgatóság

2010-ben a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megvásárolta a Városfejlesztés Zrt. tulajdonában lévő részvényeket, így a SEM IX. Városfejlesztő Zrt. egyszemélyes tulajdonosává vált.

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 2012. május 3-i ülésén tudomásul vette a Társaság Igazgatóságának korábbi határozatát a cégnév változtatásáról és így Társaságunk új teljes cégneve FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.-re, rövidített cégneve FEV IX. Zrt.-re változott.

A Társaságot 5 tagú Igazgatóság irányítja és 6 tagú Felügyelő Bizottság ellenőrzi tevékenységében.

## II. A Társaság 2017. évi Éves beszámolója, főbb adatainak összefoglalása

A tulajdonos Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a FEV IX. Zrt. 2017. évi üzleti tervét a 154/2017. (V.25.) határozatával fogadta el.

## **A FEV IX. Zrt. beszámolási kötelezettségének jogszabályi keretei**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:284. § (1) bekezdése rendelkezése alapján:

Az igazgatóság az ügyvezetésről, a társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról az alapszabályban meghatározott gyakorisággal, de legalább évente egyszer a közgyűlés / egyedüli részvényes, legalább három-havonta a felügyelőbizottság részére jelentést készít.

Az Igazgatóság a FEV IX. Zrt. gazdálkodásáról szóló 2017. évre vonatkozó beszámoló összeállításával és a Felügyelő Bizottságnak történő bemutatásával ennek a jogszabályi rendelkezésnek tesz eleget.

A Társaság felépítését és működési feltételeit az Alapszabály tartalmazza, amit az új Polgári Törvénykönyv (Ptk.) hatálybalépését követően a tulajdonosi jogokat gyakorló Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 118/2014. (V.15.) határozatával fogadott el.

### **A Társaság Igazgatóságának tevékenysége**

A Társaság ügyvezetőszerve az Igazgatóság. Hatáskörét a hatályos jogszabályok, a Társaság Alapszabálya, a tulajdonosi határozatok, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzat szabja meg. Az Igazgatóság feladatait ügyrendjének megfelelően látta el. (Az ügyrend tartalmazza az Igazgatóság jogállását, összetételét, a működés és a döntéshozatal szabályait).

Tekintettel arra, hogy az Igazgatóságnak fontos szerepe van a menedzsment munkájának ellenőrzésében is, ezért az Igazgatóságban érvényesül a külsőtagok többségének elve, ezáltal is biztosítva, hogy a szakértelem és a függetlenség egyformán jelen legyen a döntéshozatali eljárásokban.

Az Igazgatóság tagjait a Tulajdonos Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 250/2014. (XI.06.) sz. határozatával öt évre, 2014. november 10-től 2019. november 09-ig öt évre választotta meg és összetétele a 2017. év folyamán nem változott.

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. Igazgatóságának tagjai:

Belső tagok: Vörös Attila elnök-vezérigazgató,  
dr. Martos Dániel vezérigazgató-helyettes,

Külső tagok: Buzgóné Horváth Eszter,  
Hidasi Gábor,  
Kovács Gergely.

Az Igazgatóság a 2017. évben 6 ülést tartott, ezeken a menedzsment által kezdeményezett előterjesztések alapján összesen 15 határozatot hoztak, minden igazgatósági ülés határozatképes és aláírt jegyzőkönyvekkel, határozatokkal dokumentált volt.

A testület 2017. évben is a törvényi előírásoknak megfelelően minden negyedév után írásban tájékoztatta a Felügyelő Bizottságot a társaság gazdálkodásáról, vagyoni helyzetéről, ezzel is elősegítve, hogy az FB ellenőrzési tevékenysége során rendszeres és a mindenkori helyzetnek megfelelő valós információkhoz juthasson a társaság működésével és gazdálkodásával kapcsolatban. Az Igazgatóság továbbá a tulajdonosi jogokat gyakorló Képviselő-testület felé is pontosan megfelelt beszámolási kötelezettségének.

## A Társaság Felügyelő Bizottságának tevékenysége

Felügyelő bizottsági üléseket 2017. évben 5 alkalommal tartottak, a hozott határozatok száma összesen 12 db, minden felügyelő bizottsági ülés határozatképes volt és ez aláírt jegyzőkönyvekkel, határozatokkal is dokumentálható. A Felügyelő Bizottság 2017. március 8-i ülésén fogadta el 2017-os munkatervét, ennek megfelelően kapott tájékoztatást a Társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról, az 5 millió Ft feletti értékhatárú szerződéseiről, valamint az Önkormányzat számára készített előterjesztésekről. A Felügyelő Bizottság elnöke 2017-ben is állandó meghívottja volt az Igazgatósági üléseknek.

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának tagjait a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete szintén a 250/2014. (XI.06.) sz. határozatával öt évre, 2014. november 10-től 2019. november 09-ig választotta meg.

A Felügyelő Bizottság tagjai:

dr. Sáska Zoltán Attila elnök,  
Pethő Sarolta,  
Rátkai Balázs,  
Sajóné Fabók Éva,  
Homa Barbara,  
Jáki Szilvia.

## II./1. A Társaság városfejlesztési és város-rehabilitációs 2017. évi tevékenységének bemutatása

### a.) Kivitelezések

A 2016-ban megvásárolt Budapest, Vizisport utca 60. alatti ingatlan beépítését az Önkormányzattal egyeztetett módon tervezzük megvalósítani. A ferencvárosi diákok részére nyári táborozáshoz és szünidei programokhoz, illetve önkormányzati rendezvényekhez, továbbképzésekhez is majd helyszínt biztosító ingatlan megvalósítása szerepel a tervekben. Ennek megfelelően az engedélyezési terv közel 1000 m<sup>2</sup>-es, a vegyes funkciókat - rendezvény, továbbképzés, táborozás, pihenés - kiszolgáló és a környezetével harmonizáló épületet tartalmaz.

Az ingatlan alapadatai (a *tulajdoni lap alapján*):

- Helyrajzi szám: 184121
- Címe: 1230 Budapest, Vizisport utca 60.
- Területnagyság: 4 497 m<sup>2</sup>

2017-ben elkészítettük a szükséges technikai szakértői jelentéseket, felméréseket, terveket (geodéziai, közmű genplan, geotechnikai, vázlaterv, bontási terv, engedélyes terv). Továbbá kidolgoztattuk az ingatlanhoz kapcsolódó stég koncepció tervét is, valamint decemberre az ingatlanon meglévő elavult épületek bontása is befejeződött.

**b.) Projekt-menedzsment feladatok****Város-rehabilitáció folytatása Ferencvárosban****EU pályázathoz - szociális város-rehabilitációhoz kapcsolódó feladatok, épület-felújítások**

2016. augusztus 30-án adta le az Önkormányzat a „Haller terv” elnevezésű pályázatot 2 milliárd Ft támogatási összeg elnyerésére.

A lakófunkciót érintő beavatkozások nyomán, az akcióterületen található Haller utca 48.; Haller utca 50.; Haller utca 52.; Haller utca 54. épületek külső – belső homlokzatainak felújítása, a nyílászárók felújítására, az épületek tetőszerkezeteinek javítására, a függőfolyosók, belső udvarok felújítására kerülne sor.

A projekt keretein belül közösségi funkcióként a Thaly Kálmán utca (Gát u. és az Üllői u. közti szakasz) felújítási munkái, a Kerekerdő park és a Haller Park részleges megújítása, továbbá közösségi kertek kialakítása szerepel a pályázatban.

Bár a VEKOP-6.2.1-15 azonosítószámú, „A leromlott településrészekben élő alacsony státuszú lakosság életkörülményeinek javítása, társadalmi és fizikai rehabilitációja Budapesten” pályázati felhívásra benyújtott „Haller Terv” pályázat támogatásáról a beszámolási időszakban nem kaptunk hivatalos információt, de az kiderült, hogy a Fővárosi Közgyűlés 2017. augusztus 30.-i ülésén elfogadott határozatában nem szerepel a kerületi pályázat a Nemzetgazdasági Minisztérium által fővárosi támogatásra javasolt hasonló pályázatok között.

**II./2. A Társaság vagyonkezelési 2017. évi tevékenységének bemutatása****1./ Bérleményüzemeltetés**

Az önkormányzati bérlemények üzemeltetése elsősorban a Bérleményüzemeltetési Iroda feladata, melynek létszáma a 2017. december 31-i adatok szerint 26 fő.

A Bérleményüzemeltetési Iroda által üzemeltetett bérlemények száma 2017. december 31-én:

	<u>Épület:</u>	<u>Lakás db:</u>	<u>Helyiség db:</u>
Önkormányzati házban:	73 db	2383 db	111 db
Társasházban:	544 db	896 db	493 db

Az 544 db vegyes tulajdonú épületből 147 db nem a IX. kerületben, hanem más, külső kerületekben helyezkedik el, és ezekben az épületekben lévő lakások száma 155 db. A fentiek alapján tehát összesen 617 db épületben, 3279 db lakás és 604 db nem lakás célú helyiség, összesen 3883 db bérlemény tartozik társaságunk üzemeltetésébe, de a lakbérek hátralékával kapcsolatos követelések kezelését nem Társaságunk, hanem az Önkormányzat végzi.

Budapesti összehasonlításban a fenti adatsor egyébként továbbra is a harmadik legnagyobb bérlakás állomány kezelését jelenti (csak a XIII. és a VIII. kerületben magasabb ez az érték).

**2./ Bérlemény-ellenőrzés**

Társaságunk a Közzolgáltatási szerződés alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületekben, valamint a társasházi épületekben lévő önkormányzati tulajdonú

lakásbérleményben köteles elvégezni, illetve az önkormányzat soron kívüli felkérése alapján az alábbi bérleményellenőrzési feladatokat:

- a bérlő rendeltetésszerűen használja-e a bérleményt (lakás esetén lakhatás céljára, a bérlemény általános állapota a lakhatásra vonatkozóan, stb.),
- a bérlők és a velük együtt lakók betartják-e a normális együttélés szabályait, a Házirendet, stb.,
- lakásoknál a lakás jelenlegi komfortfokozata megegyezik-e a bérleti szerződésben meghatározott lakbérszerinti komfortfokozattal,
- a bérlők a lakásban lakók számának megfelelően fizetik-e a víz-, csatornadíjat.

A lakásbérlemények ellenőrzésekor adatlapot kell kitölteni és azt megküldeni az önkormányzat Lakásügyi Csoportja részére.

### 2017. évben végzett bérlemény-ellenőrzéseink az alábbiak szerint alakultak:

A beszámolási időszakban Társaságunk által 47 db épületben (1431 db lakásbérlemény) történt meg a bérlemény-ellenőrzés. Ebből 904 db sikeres, 303 db sikertelen és 224 db lakás üresen állt.

A tevékenység hatékonyabb elvégzése érdekében a második félévben külső vállalkozás bevonásával minta projektet indítottunk 5 épület közel 250 bérleményére kiterjedően. Elvárásunknak megfelelően a külső vállalkozás a bérleményellenőrzést rugalmasabb formában, igény szerint akár kora reggel, este munkaidő után, vagy adott esetben munkaszüneti napokon is el tudta végezni, ami több mint 10%-kal emelte a sikeres ellenőrzések számát. (Az 5 épületben egyébként 182 sikeres, 35 sikertelen ellenőrzés történt, 28 bérlemény pedig üresen állt, összesen 245 ellenőrzést végeztek.)

Összesen a 2017. évben 52 db épületben 1676 db bérlemény-ellenőrzés történt, ebből 1086 db sikeres és 338 db sikertelen ellenőrzés regisztrálható, továbbá 252 db lakás üresen állt.

### **3./ Portfóliókezelés**

#### *A.) A Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. tevékenysége (100%-os FEV IX. Zrt. tulajdon):*

A Társaság fő tevékenysége az ingatlankezelés, ezen belül társasházak közös képviselőjének ellátása, valamint 2015. májusától ezen túl építőipari kivitelezést, karbantartást, víz- és szennyvízszerelést, hidegburkolási munkákat, lakásfelújításokat, valamint ingatlan értékbecslési, ingatlan gazdálkodási tevékenységet is végez.

A Társaság ügyvezetését 2015. január 1-től Kandolka László ügyvezető igazgató látja el. Az ügyvezető igazgató tevékenységét és a tulajdonosi érdekképviseletet a három tagú Felügyelő Bizottság és a Könyvvizsgáló ellenőrzi, segíti.

A Társaság Felügyelő Bizottsága 2017. május 4-ei ülésén tárgyalta meg és fogadta el a 2016. évi éves beszámolót, és a 2017. évi üzleti tervet.

A FEV IX. Zrt. Alapszabályának 12.13. pontjának 1.) alpontja szerint az Igazgatóság kizárólagosan dönt a Társaság többségi tulajdonosi részesedéssel bíró leányvállalatainak

alapítói döntéseiről, így az alapítói határozat kiadásáról is. Ennek megfelelően a FEV. IX. Zrt. Igazgatósága 3/2017. (V.12.) számú alapítói határozatával fogadta el a Kft. 2016. évi beszámolóját, és 2017. évi üzleti tervét és egyúttal a 2.503 eFt összegű adózott eredményt a Társaságnál hagyta, ezt az összeget a Társaság eredménytartalékába helyezte.

A Kft. 2017. évi működésének, gazdálkodásának fontosabb jellemzői:

- 111 társasház kezelését látták el 13 fős munkavállalói létszámmal,
- a közös képviseleti munka kiegészült karbantartási, építőipari kivitelezési, valamint műszaki ellenőri tevékenységgel, ezáltal jobban eladható komplex szolgáltatást biztosítottak,
- a közös képviseletből származó nettó árbevétel 2017-ben 69.413 eFt volt, ez 3,65%-kal csökkent a bázis összeghez viszonyítva,
- az építőipari tevékenységből, karbantartásból, projektmenedzselésből származó bevétel 290.330 eFt volt, ez 60,9%-kal nőtt az előző évi összeghez viszonyítva. Ennek köszönhetően az éves árbevétel több mint 41,1%-kal nőtt.

A Társaság Felügyelő Bizottsága 2018. április 19-ei ülésén tárgyalta meg és fogadta el a 2017. évi beszámolót, 3.005 E Ft-os adózott eredménnyel.

*B.) A Ferencváros Kártya Kft. tevékenysége (100%-os FEV IX. Zrt. tulajdon):*

A FEV IX. Zrt.-nek a társaságban volt üzlettárs Aqua Soft 2004. Kft. felszámolási eljárását végző társasággal, a Quality Team Szolgáltató Kft.-vel több hónapos egyeztetést követően sikerült a Ferencváros Kártya Kft. 50%-os 250.000,- Ft összegű üzletrésének megvásárlásáról névértéken megállapodnia. A 2017. január 18-án létrejött üzletrész vásárlást követően a FEV IX. Zrt. a társaság 100%-os tulajdonosává vált.

Azt követően, hogy a Társaság többségi (100%-os) tulajdonosa lett a FEV IX. Zrt., nyílt lehetőség a jogszerű működés biztosítására és a cég konszolidációjának a megkezdésére. Első lépésként az éves beszámoló elkészítéséhez, elfogadásához új ügyvezetést és Felügyelő Bizottságot kellett választani 2017. márciusában, ennek eredményeképpen és a tőke kötelező (3 MFt-ra történő) megemelését követően az előírt május 31-i határidőre az éves beszámolót a társaság leadta. A Kft. működését 2017-ben alapvetően a törvényes működés biztosítása mellett a társaság konszolidációja jellemezte, a Kft. eredménye 360 eFt nyereséget mutat, melyet döntően a Társasággal szemben fennálló, de öt éven túli kötelezettségek kivezetése eredményezett. A társaság a konszolidáció eredményeképpen alkalmas lett arra, hogy az önkormányzati szándékok függvényében új lehetőségek figyelembevételével biztosíthassa majd a megújuló kártyahasználatot.

A Társaság Felügyelő Bizottsága 2018. április 23-i ülésén tárgyalta meg és fogadta el a 2017. évi éves beszámolót.

*C.) A Ráday-Lónyay Kft. tevékenysége (48%-os FEV IX. Zrt. tulajdon):*

A többségi magántulajdonban lévő társaság 2017-ben közreműködött a meglévő önkormányzati ingatlanvagyon új szemléletű projekt szintű hasznosításának kidolgozásában,



jelen beszámoló összeállításakor a Kft. taggyűlése még nem tárgyalta a Társaság beszámolóját, de a cég várhatóan pozitív eredménnyel zárja az üzleti évet.

*D.) Ferencvárosi önkormányzati tulajdonú társaságok éves tevékenysége:*

Társaságunk részt vett valamennyi társaság Felügyelő Bizottságának ülésén, amelyen a 2016. évi éves beszámolót, illetve 2017. évi üzleti tervet tárgyalták meg.

**FESZ Kft.**

A FESZ Kft. 2017. évi üzleti tervében 589 eFt adózás előtti eredményt tervezett.

A Társaság Felügyelő Bizottsága 2017. április 5-ei ülésén tárgyalta meg és fogadta el a 2017. évi üzleti tervet, valamint a 2016. évi éves beszámolót.

A Társaság Felügyelő Bizottsága 2018. április 24-i ülésén fogadhatja el a 2017. évi beszámolót, előreláthatóan -750 E Ft-os adózás előtti eredménnyel (veszteséggel).

**FESZOFÉ Kft.**

A Társaság Felügyelő Bizottsága 2017. április 21-ei ülésén tárgyalta meg és fogadta el a 2016. évi éves beszámolót, és a 2017. évi üzleti tervet, amiben 15.680 eFt adózás előtti eredményt tervezett a cég.

A Társaság Felügyelő Bizottsága 2018. április 19-i ülésén tárgyalta meg és fogadta el a 2017. évi beszámolót, 326 E Ft-os adózás előtti eredménnyel.

A 2017. év gazdálkodásával kapcsolatosan az alábbiak állnak rendelkezésünkre, de a 2017. évi adatok a beszámoló összeállításakor még nem véglegesek :

Adózás előtti eredmény

eFt

Társaság	2016. év	2017. év
FESZ	- 21.751	- 750
FESZOFÉ Kft.	14.738	326

**II./3. A Társaság parkolási 2017. évi tevékenységének bemutatása**

A tevékenység általános jellemzői

- A Ferencvárosi Parkolási Kft. 2015 szeptemberében, beolvadt a FEV IX. Zrt-be.
- A jogelőd társaság 2010. december 17-én közbeszerzési eljárás eredményeképpen vállalozási szerződést kötött parkolási üzemeltetési szolgáltatás végzésére.
- 2016. októbertől a Képviselő-testület döntésének megfelelően a Vágóhíd utca és környékén illetve a József Attila-lakótelep meghatározott területén is bevezettük a fizető parkolást.

- A szolgáltatás havi díja a parkolási övezetek bővítése miatt (József Attila lakótelep, Vágóhid utca) havi 62.871.876,- Ft összegre nőtt, az éves szolgáltatási díj 2017-re összesen 754.462.512,- Ft-ra változott.
- A parkolóhelyek övezeti megoszlása a bővítés és övezeti átsorolás után (440 Ft/óra: 1.336 db ebből 135 db fővárosi, 265 Ft/óra: 3.694 db ebből 189 db fővárosi, 175 Ft/óra: 3.394 db).

#### A beszámolási időszak tevékenysége:

- A kerületi lakosok számára kiadott parkolási engedélyek száma 2017.-ben meghaladta a 8.400 db-ot.
- Elkülönült pénztár integrálása: 2017. januárjában az ügyfélszolgálati iroda pénztári feladatait az ügyfélszolgálati munkatársak feladatkörébe integráltuk a szükséges technikai feltételek biztosítása (zárható pénzkazetták, nyilvántartórendszer fejlesztése és tesztelése), valamint „Pénzkezelési utasítás” kiadása mellett.
- Informatikai migrálás és új várakozási hozzájárulás nyilvántartóprogram bevezetése: 2017. januárjában hosszú előkészítő projektmunka és tesztelés után, az ún. PENY nyilvántartó rendszerbe migráltuk a várakozási hozzájárulásokat, mely hatékony folyamatkezelést tesz lehetővé, valamint online elérést biztosít mind az ügyfélszolgálati munkatársak, mind a parkoló ellenőrök számára is, azok ellenőrzésének tekintetében. A korábban elkülönült nyilvántartóprogram megszüntetése jelentős költségcsökkentést eredményezett a társaság számára.
- Lakossági várakozási hozzájárulások elektronikus igénylése: a személyes ügyfélszolgálat – lakossági várakozási hozzájárulások kiadásának időszakában - terheltségének csökkentése érdekében és a XXI. századi igényeknek megfelelően, a lakossági várakozási hozzájárulások igénylését, dedikált „ún. Ügyfélablak” weboldalon keresztül, az ügyfélszolgálat személyes felkeresése és minden egyéb dokumentum postázása nélkül interneten történő benyújtását megteremtettük. Ennek következtében csökkent az ügyfélszolgálat terheltsége, és a postai küldemények száma, és az ügyfelek is jól fogadták, ezt bizonyítja, hogy várakozási hozzájárulás kérelmek közel 30%-a már ezen a felületen adták be.
- Önkormányzati rendeletmódosítás: az új várakozási hozzájárulások és azok elektronikus igénylése miatt, a kerületi rendelet kiegészítése és módosítása vált szükségessé. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestülete – a rendeletstípusú szövegszerű javaslatunk alapján – szabályozta az új várakozási hozzájárulásokat, valamint a magasabb adatvédelmi jogszabályoknak megfelelően az elektronikus, a papíralapú és a személyesen benyújtott kérelmek részletes eljárási-, és adatvédelmi szabályait. Ennek eredményeképpen szabályozásra került az Önkormányzati intézményi-, a Nevelési-, oktatási intézményi-, és a Bérliői várakozási hozzájárulás.
- Formanyomtatványok, felhasználási és adatkezelési szabályzatok: az elektronikus igényléshez – törvényi kötelezettség miatt – szükséges „Felhasználási és adatkezelési tájékoztató” és „Adatvédelmi tájékoztató” teljes körűen szabályozásra került, a széleskörű megismerhetőség végett a Parkolási Divízió honlapján a Jogszabályok, rendeletek, adatvédelem menüpont alatt is elérhetővé tettük. Továbbá valamennyi várakozási hozzájárulás igényléséhez szükséges formanyomtatványt és tájékoztatót egységes FEV IX. arculattal módosítottuk, melyek letölthetőek a Parkolási Divízió honlapjáról is

- Fővárosi együttműködési megállapodás módosítása: a korábban a Fővárosi Önkormányzattal kötött együttműködési megállapodás a várakozási övezet bővítését követően a költségelszámolás pontosításával módosításra és elfogadásra került a Fővárosi Önkormányzat által is.
- A kerület forgalomtechnikai terveinek felülvizsgálata: a Budapest Főváros területén a várakozási övezetek működtetését meghatározó 30/2010-es Fővárosi Közgyűlési rendelet értelmében, a fizető parkolási rendszereket üzemeltető városrészeknek két évente kötelező felülvizsgálatni és engedélyeztetni a forgalomtechnikai terveiket. A forgalomtechnikai tervek felülvizsgálata 2017. júniusában megvalósult.
- József Attila-lakótelepen bevezetett várakozási övezet utóvizsgálata: a József Attila-lakótelepen bevezetett várakozási övezet hatásairól a Fővárosi Közgyűlés számára 2017. október 1-ig utóvizsgálat készítettünk, mely összegezte az elmúlt 1 év üzemeltetési tapasztalatait.

#### **II./4. A Társaság működését meghatározó egyéb események bemutatása**

##### ***1./ A Ferencvárosi Önkormányzattal kötött szerződéses jogviszony és annak keretei:***

A FEV IX. Zrt. tevékenységének finanszírozását a 2017. évben is három fajta, alapvető szerződés határozta meg, ezek az alábbiak:

- közszolgáltatási szerződések,
- megbízási szerződés,
- támogatási szerződés.

A Képviselő-testület 48/2017. (II.16.) sz. határozata nyomán a fenti szerződéseket Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat és a Társaság között 2017. február 28-án írtuk alá. A szerződések pénzügyi fedezetét az önkormányzat 2017. évi költségvetési rendelete tartalmazta.

##### ***2./ A Társaság közbeszerzési tevékenysége:***

A Közbeszerzési Iroda az éves közbeszerzési terv alapján 2017. évben összesen 25 db közbeszerzési eljárást indított el. A közbeszerzési eljárásokat a Ferencváros Önkormányzata, a FESZOFÉ Ferencvárosi Szociális Foglalkoztató és Ellátó Nonprofit (FESZOFÉ), a Ferencvárosi Intézményüzemeltetési Központ (FIÜK), a Ferencvárosi Közterület-felügyelet és a FEV IX. Zrt. részére bonyolította le.

Az Iroda a beszámolási időszakban a 2017. március végén elfogadott – a jogszabályi előírásoknak megfelelően a Közbeszerzési Hatóság honlapján határidőben megjelentetett – előzetes éves közbeszerzési tervekben az évre kalkulált közbeszerzési eljárásokat az elképzelések szerint folytatta le.

A folyamatos maximális szakmai felkészültség, a felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadóknak a rendeletben (217/2017. (VII. 31.) Korm. rendelet) meghatározott számú kreditpontok megszerzése és a 2018. év első felében várható közbeszerzési törvénnyel kapcsolatos jogszabályi változások miatt a beszámolási időszakban munkavállalóink 5 alkalommal vettek részt szakmai képzéseken.

A 2017. január 13-án közzétett Közbeszerzési Hatóság Elnökének tájékoztatója – a 2017. január 1-jétől irányadó közbeszerzési értékhatárokról – alapján megemelkedett uniós és nemzeti értékhatárok 2017-ben sok esetben nem követelték meg közbeszerzési eljárás kiírását. A nemzeti értékhatárok klasszikus ajánlatkérők esetében a beszámolási időszakban árubeszerzés és szolgáltatás megrendelés esetén 8 millió forintról 15 millió forintra, építési beruházás esetén 15 millió forintról 25 millió forintra emelkedtek. Így az esetek többségében beszerzési eljárás kiírására került sor, melyet az ajánlatkérők megfelelő személyi háttér esetében saját hatáskörben bonyolítottak le (pl. Városüzemeltetési és Felújítási Iroda).

### **A közbeszerzési eljárások szakterületi megoszlás szerint az alábbiak szerint alakultak 2017-ben**

#### **Összesen megindított eljárások száma: 25 db**

- Ebből eredményesen zárult: 21 db eljárás
- Eredménytelen: 2 db eljárás (Budapest IX. Földváry u. 5. sz. alatti lakóépület kémény-felújítási munkái, „Ferencváros” című kerületi újság nyomdai elkészítése)
- Visszavonásra került: 2 db hirdetmény (az eljárásokat a visszavonás után eredményesen folytattuk le: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában és kezelésében lévő ingatlanok takarítása és hulladék gyűjtő edények mosása, kihelyezése, Ferencvárosi Intézmény Üzemeltetési Központ által üzemeltetett intézmények részére tisztító és takarítószerbiztosítás, kiszállítással)

Az iroda a fenti közbeszerzési eljárásokon felül 22 db beszerzési eljárást és 2 db nyilvános pályázatot is lefolytatott. Ezen eljárások mind időben, mind összetettségben alulmaradnak a közbeszerzési eljárásokhoz képest, de a jelentős darabszám a felsorolt közbeszerzési eljárások mellett ugyancsak komoly munkaterhet jelent az iroda számára.

#### **Szakterületi megoszlás:**

- Építési beruházás: 10 db eljárás
- Szolgáltatás megrendelés, árubeszerzés: 15 db eljárás

#### **Összességében 2017. évben lebonyolított közbeszerzési eljárások (nettó Ft-ban):**

	2017. évi lefolytatott eljárások (Ft nettó)
Építési beruházás összesen:	887 748 437
Szolgáltatás megrendelés, árubeszerzés összesen:	496 851 030
<b>Összesen:</b>	<b>1 384 599 467</b>

Az elmúlt évekhez képest jelentős a visszaesés mind az eljárások számát, mind pedig azok összességét nézve - 2016-ban például még 61 eljárás volt 5,4 Mrd Ft összegben - ami döntően a 2017. évre érvényes közbeszerzési értékhatárok módosításával, illetve a megrendelői oldal visszafogottabb építési megrendeléseivel magyarázható. A beszámolási

időszakban 1 db eljárás esetében került sor előzetes vitarendezésre és jogorvoslati eljárásra: - „Ferencváros” című kerületi újság nyomdai elkészítése kapcsán.

### **Közbeszerzési eljárásokat ismertető kötelező jelentések, tájékoztatók 2017-ben:**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 163/2016. (V.19.) sz. határozatával elfogadott Közbeszerzési Szabályzat VII. fejezetében foglaltak szerint a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt., mint a kerület közbeszerzéseinek lebonyolítója, az éves közbeszerzésekről a külön jogszabályban meghatározott minta szerint éves statisztikai összegezést készít, amelyet a Közbeszerzési Hatóság, valamint tájékoztatásul az Önkormányzat Képviselő-testülete részére május 31-ig meg kell küldeni. A FEV IX. Zrt. az elkészített összegezést határidőben megküldte az Önkormányzat részére.

A 2017. május 16-án kibocsátott elnöki tájékoztató – a Közbeszerzési Hatóság Elnökének tájékoztatója a 2016. évre vonatkozó éves statisztikai összegezés megküldéséről –, és az éves statisztikai összegezésről szóló 44/2015. (XI. 2.) MvM rendelet 40. § (1) bekezdése alapján elkészített éves statisztikai összegezés 2017. május 30-án feltöltésre került a Közbeszerzési Adatbázisba.

Közbeszerzési tevékenységünk – folyamatosan frissített információkkal – nyomon követhető honlapunkon ([www.fevix.hu](http://www.fevix.hu)).

### **3./ A humánerőforrás területén történt főbb változások bemutatása:**

Társaságunk létszáma 2017 év végén 54 fő. Az év folyamán, a munkavállalói létszám mozgás főbb adatai az alábbiak szerint alakultak:

- kilépők száma: 17 fő
- belépők száma 5 fő.
- GYED-GYES passzív állományban összesen 4 fő van, ill. 1 fő tartós fizetés nélküli szabadságon van.

### **4./ Cégek regisztráció:**

A 2016. évi CXXI. törvénnyel módosított 2015. évi CCXXII. törvény (továbbiakban: Eüsztv.) 14. § (1) bekezdése az alábbiakat írja elő:

*„Gazdálkodó szervezet ügyfél – törvény eltérő rendelkezése hiányában a nyilvántartásba vételét, ha a gazdálkodó szervezet működéséhez jogszabály által rendszeresített nyilvántartásba vétele nem kötelező, létrejöttét követő 8 napon belül – köteles bejelenteni az ügyintézési rendelkezésének nyilvántartásába (a továbbiakban: rendelkezési nyilvántartás) az elektronikus kapcsolattartásra szolgáló elérhetőségét (a továbbiakban: hivatalos elérhetőség), amely lehet*

*a) biztonságos kézbesítési szolgáltatási cím, vagy*

*b) a Kormány által rendeletben meghatározott egyéb típusú elektronikus elérhetőség.”*

Az Eüsztv. 9. §-a szerint elektronikus ügyintézésre kötelezett az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet. Ehhez szükséges a 14. § (1) bekezdés szerinti elektronikus kapcsolattartásra szolgáló elérhetőség bejelentése.

Az Eüsztv. 108. § (6) bekezdése a bejelentésre az alábbi időpontot határozza meg, mint végső időpontot:

*„A 14. § (1) bekezdés szerinti kötelezettséget a Második Rész hatálybalépésekor már létező gazdálkodó szervezet 2017. augusztus 30-ig köteles teljesíteni.”*

Az illetékes hatóságok 2018. január 1-jétől jogosultak a törvényességi felügyeleti eljárás vagy hatósági ellenőrzés megindítására azon gazdálkodó szervek esetében, amelyek nem regisztráltak. Társaságunk a beszámolási időszakban az előírások szerint regisztráltatta magát.

## **II./5. A Társaság működésének és gazdálkodásának bemutatása**

A FEV IX. Zrt. a Társaság éves beszámolóját az alábbi jogszabály figyelembevételével készíti el. A számviteli törvény szerint:

9. § (1) Éves beszámolót és üzleti jelentést köteles készíteni a kettős könyvvitelt vezető vállalkozó, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.

(2) Egyszerűsített éves beszámolót készíthet a kettős könyvvitelt vezető vállalkozó, ha két egymást követő üzleti évben a mérleg fordulónapján a következő, a nagyságot jelző három mutatóérték közül bármelyik kettő nem haladja meg az alábbi határértéket:

- a) a mérlegfőösszeg az 1.200 millió forintot,
- b) az éves nettó árbevétel az 2.400 millió forintot,
- c) az üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma az 50 főt.

A fenti törvényi szabályozásnak megfelelően a FEV IX. Zrt. végleges beszámolójának részét képezi a könyvvizsgáló által auditált egyszerűsített éves beszámoló „A” mérlege és „A” eredmény kimutatása, valamint a kiegészítő melléklet.

## **MÉRLEG**

### ***Eszközök***

#### **Immateriális javak**

Vagyonértékű jogként döntően a szoftver licenz díjakat mutatjuk ki a mérlegünkben.

#### **Tárgyi eszközök**

A tárgyi eszközök beszámolási időszakban történt növekedését döntően a Vizisport utcai ingatlan befejezetlen beruházással kapcsolatos költségei okozzák.

#### **Befektetett pénzügyi eszközök**

A 2016-os bázishoz képesti növekedést a Ferencváros Kártya Kft. 100%-os tulajdonjogának megszerzése és a jegyzett tőke törvényi szintre emelése okozta (FV Kártya – 3.000.000,- Ft; R+L Kft. – 1.440.000,- Ft; Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. – 30.000.000,-Ft).

#### **Forgóeszközök**

A forgóeszközök bázishoz képest történő jelentős emelkedését (106 M Ft) elsősorban a követelések növekedése okozta (136 M Ft), aminek döntő hányadát (130 M Ft) a mérleg fordulónapon meglévő Önkormányzattal szembeni követelésünk jelenti.

Pénzeszközeink között továbbra is legnagyobb tételként a volt Ráday utcai telkünk eladási árának bankbetétként lekötött összege jelenik meg.

**Források****Saját tőke**

A minimális csökkenést a Ferencváros Kártya Kft.-vel kapcsolatosan történő pótbefizetés - a jegyzett tőke törvényi szintre emelése - okozta, amit az eredménytartalék terhére kellett elkönyvelni.

**Céltartalékok**

Egy vitatott 20 M Ft összegű követeléssel kapcsolatban az óvatosság elvének figyelembevételével a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 41. § (1) bekezdésének megfelelően céltartalékot képeztünk az indokoltnak vélt mértékben.

**Kötelezettségek**

Kötelezettségeink (kb. 47 M Ft-tal, 207 M Ft-ra) növekedtek a tavalyi esztendőhöz viszonyítva, ezen belül a szállítói kötelezettségünk 13 M Ft-tal, 124 M Ft-ra - döntően a közszolgáltatási feladatellátásból következően, egyéb rövid lejáratú kötelezettségeink pedig 33 M Ft-tal, 81 M Ft-ra (ebből 39 M Ft Áfa, az önkormányzattal szemben 25 M Ft).

**EREDMÉNY-KIMUTATÁS**

A Társaság 2017. évi eredmény-kimutatása 590 E Ft-os adózott eredmény szerinti nyereséget mutat.

Bevételeink és kiadásaink meghaladták a bázis és a tervezett összegeket, döntően a parkolási tevékenységgel összefüggésben.

Az összbevétel meghaladta a 2 Mrd Ft-ot, mivel az előző esztendőhöz képest a parkolási terület növekedése, valamint a díjemelés miatt és a parkolási tevékenységgel kapcsolatban lekönyvelt átfutó tételek (pl. mobilparkolás havi díja) következtében bevételeink magasabban alakultak. Ez kihatással volt az adófizetési kötelezettségre is, tekintettel arra, hogy esetünkben adóalapként a jövedelem- (nyereség-) minimumot kell figyelembe venni - ami a korrigált összes bevétel 2 %-a. Ez azt eredményezi, hogy a Társaságnak az adózás előtti eredményének közel 90%-át kell adóként befizetnie.

A kiadási oldalon a bevételeket növelő átfutó tételek az anyagjellegű szolgáltatások esetében is természetesen magasabb összegét eredményezték (meghaladva az 1,6 Mrd Ft-ot), miközben a személyi jellegű ráfordításaink a bázis évhez képest valamivel alacsonyabb szinten realizálódtak.

Összehasonlító adatok más fővárosi vagyonkezelő társaságokkal összefüggésben.

2016	Terézvárosi Vagyonkezelő Zrt.	XIII. ker. Közszolg. Zrt.	Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt.	Belváros-Lipótváros Városfejlesztő Kft.	FEV IX. Zrt. - 2017	Ferencvárosi Önkormányzat - 2017
Árbevétel	2 302 264	2 164 608	561 352	147 797	2 101 051	
Személyi jellegű	586 575	1 591 582	283 281	96 769	371 997	1 491 955
Ált. stat.létszám (fő)	125	274	38	8	65	237
1 főre eső személyi	4 693	5 809	7 455	12 096	5 723	6 295
Személyi/árbevétel	25,48%	73,53%	50,46%	65,47%	17,71%	

\*forrás: e-beszámoló, illetve költségvetési adatok alapján

Személyi jellegű ráfordításaink alakulásánál a fenti összehasonlító adatok alapján kitűnik, hogy a FEV IX. Zrt. 1 főre eső személyi jellegű ráfordítása más hasonló profilú társaságok viszonylatában is mérsékeltnek mondhatóak.

### **KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

A GABOL Audit Kft. (Eng. száma: MKVK 004062), természetes személy képviselőjeként Oláh Gábor független könyvvizsgáló (Eng. száma: MKVK 000081) elvégezte a FEV IX. Zrt. 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.120.122 E Ft, adózott eredménye 590 E Ft – , az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredmény-kimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A könyvvizsgálat során a FEV IX. Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgálta, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szerzett arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleménye szerint, az éves beszámoló a FEV IX. Zrt. 2017. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.



**Statisztikai számjel: 10753170-6810-114-01**  
**Cégjegyzékszám: 01-10-041862**

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**

1093 Budapest, Csarnok tér 3-4.

**2017. üzleti év**

Keltezés: Budapest, 2018. február 28.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



Statisztikai számjel: 10753170-6810-114-01


Cégjegyzékszám: 01-10-041862

FEV IX. Zrt.

Mérleg Eszközök (aktívák)

eFt-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2016		2017
a	b	c	d	e
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>519 239</b>		<b>568 461</b>
2	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)</b>	<b>8</b>		<b>93</b>
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
5	Vagyoni értékű jogok	3		93
6	Szellemi termék	5		0
7	Üzleti vagy cégérték	0		0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0		0
9	Immateriális javak értékhelyesbítése	0		0
10	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)</b>	<b>487 541</b>		<b>533 928</b>
11	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	326 821		330 511
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	114 714		106 536
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 426		11 919
14	Tenyészállatok	0		0
15	Beruházások, felújítások	34 580		84 962
16	Beruházásokra adott előlegek	0		0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
18	<b>III. BEFEKTETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>31 690</b>		<b>34 440</b>
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	31 690		34 440
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
21	Egyéb tartós részesedés	0		0
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
25	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
26	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0

Keltezés: Budapest, 2018. február 28.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



Statistikai számjel: 10753170-6810-114-01


Cégjegyzékszám: 01-10-041862

FEV IX. Zrt.

Mérleg Eszközök (aktívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	2016	2017
a	b	c	e
27	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>442 688</b>	<b>548 495</b>
28	<b>I. KÉSZLETEK</b>	12 744	4 006
29	Anyagok	0	0
30	Befejezetlen termelés és félkész termékek	8 738	0
31	Növendék-, hízó-, és egyéb állatok	0	0
32	Késztermékek	0	0
33	Áruk	4 006	4 006
34	Készletekre adott előlegek	0	0
35	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	56 936	193 122
36	Követelések árusz. és szolgáltatásból (vevők)	8 877	138 314
37	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
38	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	14 043	10 271
39	Váltó követelések	0	0
40	Egyéb követelések	34 016	44 537
41	Követelések értékelési különbözete	0	0
42	Származékos ügyletek pozitív értékelési kül.	0	0
43	<b>III. ÉRTÉKPAPIROK</b>	0	0
44	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
45	Egyéb részesedés	0	0
46	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
47	Forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
48	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
49	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	373 008	351 367
50	Pénztár, csekkek	428	429
51	Bankbetétek	372 580	350 938
52	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>107 095</b>	<b>3 166</b>
53	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	105 858	556
54	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhat.	1 237	2 610
55	Halasztott ráfordítások	0	0
56	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>1 069 022</b>	<b>1 120 122</b>

Keltetés: Budapest, 2018. február 28.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



Statistikai számjel: 10753170-6810-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-041862

FEV IX. Zrt.

Mérleg Források (passzívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	2016		2017
a	b	c	d	e
57	<b>D. Saját tőke</b>	<b>900 369</b>		<b>897 960</b>
58	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	<b>558 100</b>		<b>558 100</b>
59	58. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0		0
60	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE</b>	0		0
61	<b>III. TŐKETARTALÉK</b>	<b>319 300</b>		<b>319 300</b>
62	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	<b>22 765</b>		<b>19 970</b>
63	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>	0		0
64	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>	0		0
65	Értékhelyesbítés értéklési tartaléka	0		0
66	Valós értékelés értéklési tartaléka	0		0
67	<b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>204</b>		<b>590</b>
68	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>0</b>		<b>11 500</b>
69	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		11 500
70	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
71	3. Egyéb céltartalék	0		0

Keltetés: Budapest, 2018. február 28.


a vállalkozás vezetője  
(képviselője)





Statistikai számjel: 10753170-6810-114-01


Cégjegyzékszám: 01-10-041862

FEV IX. Zrt.

Mérleg Források (passzívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	2016		2017
a	b	c	d	e
72	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>161 638</b>		<b>207 426</b>
73	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
74	Hátrasorolt kötelezettségek kapcs.váll.szemb.	0		0
75	Hátrasorolt köt. egyéb rész.visz.váll. szemben	0		0
76	Hátrasorolt köt.egyébk. gazdálk. szemben	0		0
77	<b>II. HOSSZÚ LEJÁR.KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>3 000</b>		<b>3 000</b>
78	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
79	Átváltoztatható kötvények	0		0
80	Tartozások kötvénykiadásából	0		0
81	Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
82	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
83	Tartós kötelezettségek kapcs.vállalk.szemben	0		0
84	Tartós köt. egyéb rész.visz.álló váll.szemben	0		0
85	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3 000		3 000
86	<b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉG</b>	<b>158 638</b>		<b>204 426</b>
87	Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
88	Ebből: átváltoztatható kötvények	0		0
89	Rövid lejáratú hitelek	0		0
90	Vevőtől kapott előlegek	0		0
91	Kötelezettségek áruszáll.és szolg.(szállítók)	110 987		123 764
92	Váltótartozások	0		0
93	Rövid lejáratú köt. kapcs. vállalk. szemben	0		0
94	Rövid lejáratú köt. rész. visz. álló váll. szemben	0		0
95	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	47 651		80 662
96	Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
97	Származékos ügyletek negatív ért. kül.	0		0
98	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>7 015</b>		<b>3 236</b>
99	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	14		0
100	Költségek, ráford. passzív időbeli elhatár.	6 928		3 236
101	Halasztott bevételek	73		0
102	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>1 069 022</b>		<b>1 120 122</b>

Keltetés: Budapest, 2018. február 28.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



**FEV IX. Zrt. --- Eredménykimutatás  
összköltség eljárással**

*eFt-ban*

Tétel- szám	A tétel megnevezése	2016		2017
a	b	c	d	e
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 261 588		1 642 537
02	Exportértékesítés nettó árbevétele	0		0
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>1 261 588</b>		<b>1 642 537</b>
03	Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
04	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	19 964		9 292
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)</b>	<b>19 964</b>		<b>9 292</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>856 716</b>		<b>449 222</b>
	Ebből: visszaírt értékvesztés			
05	Anyagköltség	9 970		9 813
06	Igénybe vett szolgáltatások értéke	106 196		119 449
07	Egyéb szolgáltatások értéke	18 720		14 151
08	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 177 372		1 525 789
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>1 312 258</b>		<b>1 669 202</b>
10	Béreköltség	266 880		272 002
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	24 309		28 042
12	Bérfelrakások	82 336		71 953
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>373 525</b>		<b>371 997</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>22 250</b>		<b>24 421</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>433 825</b>		<b>31 263</b>
	Ebből: értékvesztés			
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI(ÜZLETI)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.- VIII.)</b>	<b>-3 590</b>		<b>4 168</b>

Keltezés: Budapest, 2018. február 28.

  
 a vállalkozás vezetője  
 (képviselője)



Tétel- szám	A tétel megnevezése	2016		2017
a	b	c	d	e
13	Kapott osztalék, részesedés	6 000		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		
16	Kapott kamatok, kamatjellegű bevételek	2 047		621
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0		0
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>8 047</b>		<b>621</b>
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0		14
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>0</b>		<b>14</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)</b>	<b>8 047</b>		<b>607</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C.+-D.)</b>	<b>4 457</b>		<b>4 775</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>4 253</b>		<b>4 185</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+-E.-XII.)</b>	<b>204</b>		<b>590</b>

Keltezés: Budapest, 2018. február 28.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**1093 Budapest, Csarnok tér 3-4.**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**  
**2017.**

**Budapest, 2018. február 28.**



**Vörös Attila**  
**elnök-vezérigazgató**





## **A VÁLLALKOZÁS ISMERTETÉSE**

A Társaság bejegyzett székhelye: 1093 Budapest, Csamok tér 3-4. fszt.2.

Alapító okirat kelte: 1992. február 21.

Jegyzett tőke: 558.100.000 Ft

Cégjegyzék szám: 01 10 041862

A részvénytársaság működésének módja: zártkörűen működő részvénytársaság

A társaság részvényese:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata

székhelye: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Tulajdoni hányada: 100%

A részvények száma és névértéke

Törzsrészvény	Mennyiség	Névérték	Érték
	db.	Ft.	Ft.
„C” sorozat	500	1 000 000	500 000 000
„D” sorozat	581	100 000	58 100 000

A társaság képviselőjére jogosult:

Vörös Attila, igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

lakcíme: 1094 Budapest, Ferenc körút 1. I. em. 9.

A Zrt. fő tevékenysége: Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn.

A társaság a számviteli törvény előírásai szerint éves beszámolót készít.

A beszámoló fordulónapja: 2017. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2018. február 28.

## **1. Beszámoló összeállításánál alkalmazott szabályrendszer és fogalmak**

### **1.1 Szabályrendszer főbb jellemzői**

A társaság a számviteli törvény előírásai szerint egyszerűsített éves beszámolót készít.

A mérleget a számviteli törvény 1. sz melléklet "A" változata szerint készíti el, az üzemi (üzleti) tevékenység eredményét a számviteli törvény 2. sz melléklet "A"

változata szerint összköltség eljárással állapítja meg, a nagybetűvel és a római számmal jelölt tételeknek megfelelő részletezettséggel.

A társaság számviteli politikájában vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva teljes egészében igazodik a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben rögzített szabályokhoz, biztosítva ezzel a számviteli alapelvek érvényesülését. Könyveit ennek és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek megfelelően vezeti.

## **1.2 Az ellenőrzés során feltárt hibák minősítése**

### **Jelentős összegű hiba**

Ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg-főösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forint.

### **Nem jelentős összegű hiba**

Ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba, előzőek szerinti értékhatárát.

## **1.3 Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások**

Kivételes nagyságúak vagy előfordulásúak azok a tételek, melyek megjelenése jellemzően eseti, pl.

- más társaságban jelentős tulajdoni részesedés szerzése, alapításkor, tőkeemeléskor a tőketartalékba helyezett összeg, ha annak értéke meghaladja a jegyzett tőkébe helyezett, illetve tőkeemelésre fordított összeget, saját üzletész megszerzése, értékesítése;
- tulajdonolt társaságba teljesített pótbefizetés, veszteségrendezés miatt végrehajtott, legalább 20% mértékű tőkeleszállítás, továbbá tőkekivonással történő tőkeleszállítás, ha annak az eredményt módosító hatása meghaladja a befektetés értékének a 20 százalékát;
- tartozásátvállalás, ha ennek üzleti éven belüli együttes összege meghaladja a jegyzett tőkén felüli saját tőke 20 százalékát;
- követelés elengedés, pénzeszközök végleges átadása, ha ezek üzleti éven belüli, jogcímenként számított együttes összege meghaladja a jegyzett tőkén felüli saját tőke 20 százalékát;
- káresemény ráfordítása, ha annak összege eléri azon befektetett eszközök, vagy készletek értékének 10%-át, amelyekkel kapcsolatban keletkezett;
- fizetett kártérítések, kötbérek, ha azok összege meghaladja az éves nettó árbevétel 3%-át; véglegesen adott, illetve kapott támogatások, elengedett követelések és kötelezettségek összege, amennyiben azok eredményre gyakorolt hatása éves szinten 2 millió Ft-tal növeli, vagy 2 millió Ft-tal csökkenti az adózás előtti eredményt. Az eredményre gyakorolt hatás külön-külön vizsgálendő.

- térítés nélkül nyújtott szolgáltatások, ha az üzleti éven belül nyújtott szolgáltatások együttes bekerülési értéke meghaladja az anyagjellegű ráfordítások év végi értékének 20 százalékát.

<b>AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Haller tervvel kapcsolatos bérköltség és járulécai	8 738	0
Vizisport u. fejlesztéssel kapcsolatos bérköltség és járulécai	11 226	9 292
<b>Összesen</b>	<b>19 964</b>	<b>9 292</b>

**1.4 Összevontan bemutatott tételek minősítése a mérleg és eredménykimutatás tételeinek részletezésére tekintettel**

Jelentős tételeknek tekintjük a tételeket, melyek az eszközök és források összetételét, illetve az eredménykimutatás szerkezetét jelentősen meghatározzák. Jelentős tételeket tartalmaznak a mérleg és az eredménykimutatás római számmal jelölt azon tételei, amelyek eléri a mérleg főösszeg, illetőleg az összes bevétel (nettó árbevétel, egyéb bevétel és pénzügyi műveletek bevételei) 67%-át.

**1.5A számviteli politikában rögzített főbb értékelési szabályok a következők:**

**a) Immateriális javak és a tárgyi eszközök**

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök beszerzési, illetve előállítási költségen halmozott értékcsökkenéssel csökkentve kerülnek kimutatásra.

Az értékcsökkenési leírás elszámolása a várható használati idő alapján meghatározott éves leírási kulcs, valamint a használati idő végén várhatóan realizálható maradványértékkel csökkentett bekerülési érték alapján lineáris leírási módszerrel történik.

A 100 ezer forint bekerülési érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értékét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben számoljuk el.

**Befejezetlen beruházás értéke:**

3 db üzembe nem helyezett parkoló automata	4 755
Vizisport u.-i ingatlan fejlesztéssel kapcsolatos ktg.	59 689
Vizisport u. fejlesztéssel kapcsolatos bérköltség és járulécai	20 518
<b>Összesen</b>	<b>84 962</b>

**b) Vásárolt Készletek**

Társaságunk folyamatos mennyiségi és értékbeni nyilvántartást a vásárolt készleteiről nem vezet, a beszerzett anyagok értéke költségként kerül elszámolásra. A beszámolóban szereplő készlet értékét - fordulónapi leltározás alapján - tényleges beszerzési áron határozza meg.

A készleten szerepel 3 db használaton kívüli, tárgyi eszközök közül átsorolt leszerelt parkoló automata, melyek nyilvántartási értéke 4.006 eFt.

**c) Saját termelésű készletek**

Társaságunk a beszámolóban kimutatott saját termelésű készlet értékét – amennyiben ilyen előfordul, fordulónapi leltározás alapján - utókalkulált közvetlen költségen értékeli.

Társaságunk a Haller tervvel kapcsolatosan felmerült munkabérek és járulékainak költségét 8 738 eFt értékben a befejezetlen termelés ktg-i közül kivezette a Haller terv megghiúsulása miatt.

**d) Külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek elszámolása**

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján a Magyar Nemzeti Bank által jegyzett devizaárfolyamon kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredmény kimutatásban kerül kimutatásra.

A külföldi pénzeszközben nyilvántartott eszközök és források értékelése a mérlegben az alábbiak szerint alakul: A deviza és valutakészletek, a külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek a Magyar Nemzeti Bank által a mérleg fordulónapján jegyzett devizaárfolyamon kerülnek értékelésre.

## **2. KÖNYVVEZETÉS ÉS KÖNYVVIZSGÁLAT**

A számviteli törvényben előírt, a könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok végrehajtásával a társaság ügyvezetése az FSF Audit Kontroll Könyvvizsgáló, Számviteli Szolgáltató és Tanácsadó Kft.-t (Magyar Könyvvizsgálói Kamara nyilvántartási száma: 004019) bízta meg. A beszámolót Faragó István bejegyzett könyvvizsgáló állította (MKVK reg.: 003182) össze.

Az beszámoló ellenőrzésével kapcsolatos könyvvizsgálói feladatokat a Gabol Audit Kft., természetes személyként pedig Oláh Gábor (MKVK regisztrációs szám: 000081) látja el.

A társaság könyvvizsgálatának éves díja 1 920 000 Ft + ÁFA. A könyvvizsgáló más egyéb szolgáltatást nem végzett, a könyvvizsgálati díjon kívül egyéb díjazást nem kapott.

### 3. TOVÁBBI KIEGÉSZÍTÉSEK

#### 3.1 Előző üzleti évtől eltérő eljárásból eredő, eredményt befolyásoló eltérések indoklása

Társaságunknál nem volt eredményt befolyásoló eltérés a számviteli elszámolásokban.

#### 3.2 Kivételes nagyságú, vagy előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások

A számviteli politikában meghatározott nagyságú, vagy előfordulású tételek a tárgyévben nem merültek fel.

#### 3.3 A jelentősnek minősülő összevont tételek összege és azok tartalma

A beszámoló mérlegében / eredmény kimutatásában nem részletezett követelések / kötelezettségek, anyag/személyi jellegű / egyéb ráfordítások / bevételek összetétele a következő:

<b>KÖVETELÉSEK</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Követelések áruszállításból, szolgáltatás nyújtásból	8 877	138 314
Követelések kapcsolt, egyéb rész. viszonyban	14 043	10 271
Adott előleg szállítónak	2 943	1 732
kaució	309	309
Túlfizetés szállítónak	597	69
Kártérítésből adódó köv(Parkolás,Pálfy V)	293	293
Társasági adó	323	50
Általános forgalmi adó	0	6 130
IPA elszámolása	1 190	1 268
NAV illeték	12	12
Áthúzódó Áfa követelés	27 134	34 630
Munkabér előleg	0	40
Munkáltató kölcsön	1 200	0
Különféle egyéb követelés	15	4
<b>Összesen</b>	<b>56 936</b>	<b>193 122</b>

<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Kötelezettségek áruszállításból, szolg. nyújtásból	110 987	123 764
Vevői túlfizetés	56	0
Táppénz 1/3	0	84
Következő időszak. fizetendő áfa	8 688	39 344
Eü.szolg.járulék(parkolás)	459	459

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2017. DECEMBER 31-i EGYSZERŰSÍTETT ÉVES**  
**BESZÁMOLÓHOZ**

MKB eg. Pénztár(parkolás)	32	32
Kapott kaució	0	5
Helyi iparüzési adó	62	0
Általános forgalmi adó	1 739	0
Társadalombiztosítási járulék kötelezettség	9 665	10 596
Nav illeték kötelezettség(Vizisport u)	5 080	0
Szja kötelezettség	2 955	3 839
Egyéb adófizetési kötelezettség	921	986
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	53	0
Különféle egyéb kötelezettség	0	21
Fővárosi Önkormányzat függő elszámolások(parkolás)	1 270	509
Fővárosi Önkormányzat (bevétel) elszámolás (parkolás)	11 634	10 766
IX.ker.Önkormányzat (bevétel) elszámolás Követelés kezelés	5 037	14 021
<b>Összesen</b>	<b>158 638</b>	<b>204 426</b>

<b>HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Parkolás ajánlati biztosíték	3 000	3 000
<b>Összesen</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>

<b>AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Közszolgáltatás elhatárolt árbevétele,Parkolás üzemeltetésre	10 862	0
Egyéb Következő évben számlázott bevétel	94 996	556
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>105 858</b>	<b>556</b>
Egyéb előre fizetett költségek	1 237	2 610
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>1 237</b>	<b>2 610</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>107 095</b>	<b>3 166</b>

<b>PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Tárgyévet terhelő nem számlázott működési költség	6 928	3 236
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>6 928</b>	<b>3 236</b>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	14	0
Halasztott bevételek	73	0
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>7 015</b>	<b>3 236</b>

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2017. DECEMBER 31-i EGYSZERŰSÍTETT ÉVES**  
**BESZÁMOLÓHOZ**

<b>EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Költségek ellentételezésére kapott működési támogatás	400 092	445 712
Kapott kártérítés (fer-park)	0	3 010
Tárgyi eszköz értékesítés (Bp. IX. Ráday u. 57.)	451 181	339
Előző évi céltartalék feloldása	5 290	0
végl. fejlesztési célra kapott támogatásból vásárolt eszközök écs leírásának tárgyévi értéke	141	73
Különféle egyéb bevételek	12	88
<b>Összesen</b>	<b>856 716</b>	<b>449 222</b>

<b>ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Anyagköltség	9 970	9 813
Igénybe vett szolgáltatások értéke	106 196	119 449
Egyéb szolgáltatások értéke	18 720	14 151
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 177 372	1 525 789
<b>Összesen</b>	<b>1 312 258</b>	<b>1 669 202</b>

<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Béreköltség	266 880	272 002
Személyi jellegű egyéb kifizetések	24 309	28 042
Bérfelrakások	82 336	71 953
<b>Összesen</b>	<b>373 525</b>	<b>371 997</b>

<b>EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
kivezetett tárgyi eszközök könyv.sz.értéke(Ráday u. 57)	431 000	365
Államnak fizetett adók, bírság, pótlék	107	541
Önkormányzatoknak fizetett adók	2 523	3 428
Adott támogatás	80	120
Céltartalék várható kötelezettségekre	0	11 500
Készletek értékvesztése, selejtezés, áruhiány	0	8 738
Terven felüli értékcsökkenés elszám.	0	6 400
Különféle egyéb ráfordítások	115	171
<b>Összesen</b>	<b>433 825</b>	<b>31 263</b>

A fent kimutatott halasztott bevételek összege a 2010. évben fejlesztési, beruházási célra a Ferencvárosi Parkolási Kft. rendelkezésre bocsátott támogatási összegek

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2017. DECEMBER 31-i EGYSZERŰSÍTETT ÉVES**  
**BESZÁMOLÓHOZ**

bruttó értékének és a beszerzések bekerülési értéke után tárgyévben és a tárgyévet megelőző években elszámolt értékcsökkenések különbözeteként (nettó érték) elhatárolt összeget tartalmazza, az alábbi táblázat szerint:

Megnevezés	2017.évi			
	Brutto	écs	halmozott ecs	Netto
Riasztórendszer	119 900	0	119 900	0
Logó és kisarculat tervezés	248 000	0	248 000	0
Avaya IP500 Office alközpont	394 652	0	394 652	0
Rack szekrény 15U 19" fali	248 120	0	248 120	0
HPQ 500B MT W7Pro PC	816 800	0	816 800	0
FSC Lifebook A530 notebook W7p	280 700	0	280 700	0
FSC Lifebook A530 notebook W7p	364 500	0	364 500	0
Canon iR1024F multifunkciós nyomtató	254 900	26 475	254 900	0
HPQ 500B MT W7Pro PC (XF933EA)	630 900	0	630 900	0
HPQ 500B MT W7Pro PC (XF933EA)	457 600	0	457 600	0
Canon iR1024iF multifunkciós nyomtató	299 900	0	299 900	0
Pénztár kialakítása	481 850	62 515	481 850	0
Pénztár kialakítása ráaktiválás 1101	-51 456	-16 468	-51 456	0
<b>Összesen:</b>	<b>4 546 366</b>	<b>72 522</b>	<b>4 546 366</b>	<b>0</b>

<b>CÉLTARTALÉK</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Céltartalék feloldása	5 290	0
Céltartalék képzése várható kötelezettségekre	0	11 500
<b>Összesen</b>	<b>5 290</b>	<b>11 500</b>

**3.4 Ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hibák eredményre, az eszközök és a források állományára gyakorolt hatása**

A tárgyévben nem volt az ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hiba.

**3.5 Vezető tisztségviselőknek folyósított előlegek és kölcsönök, illetve a nevükben vállalt garanciák összege**

A társaság a vezető tisztségviselők részére nem folyósított előleget és kölcsönt, a nevükben nem vállalt garanciális kötelezettséget.

**3.6 Kapcsolt felekkel lebonyolított ügyletek mérlegsoronként, ha azok lényegesek nem a szokásos piaci feltételek között valósultak meg**

A társaságnak a tárgy évben nem voltak kapcsolt vállalkozással lebonyolított lényeges, vagy nem szokásos piaci feltételekkel lebonyolított ügyletei.



**3.7 Kötelezettségek, amelyeknek a hátralévő futamideje több mint 5 év**  
A tárgyévben nincs ilyen kötelezettség.

**3.8 Zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettségek (feltüntetve a biztosítékok fajtáját, formáját**  
A tárgyévben nincs ilyen kötelezettség.

**3.9 Visszavásárolt saját részvények, saját üzletrészek megszerzésére vonatkozó adatok**  
Társaságunk nem rendelkezik saját üzletrésszel.

**3.10 Valós értéken történő értékelés bemutatása**  
Társaságunk nem alkalmaz valós értékelést.

**3.11 Értékhelyesbítés, értékelési tartalék alkalmazása esetén az értékelés elveinek, módszereinek, valamint az értékelési adatok számszerű bemutatása**  
Társaságunk az értékhelyesbítés lehetőségével nem él.

**3.12 Tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma:**  
A Társaságunk átlagos statisztikai létszáma. 69 fő.

Budapest, 2018. február 28.



Vörös Attila  
elnök-vezérigazgató  
FEV IX. Ferencvárosi  
Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.



## **FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

**A FEV IX Zrt. tulajdonosának.**

### **Vélemény**

*Elvégeztem a FEV IX Zrt. 2017. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.120.122 eFt, az adózott eredmény 590 eFt. és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.*

*Véleményem szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).*

### **A vélemény alapja**

*Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.*

*Független vagyok) a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.*

*Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.*

### **A vezetés felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért**

*A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.*

*Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámolóban összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn. Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolósi folyamatának felügyeletéért.*



## ***A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége***

*A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyszerűsített éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.*

*A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.*

*Továbbá:*

- Azonosítom és felbecsülöm az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítok ki és hajtok végre, valamint véleményem megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékokat szerzek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;*
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.*
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.*
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.*
- Értékelem az egyszerűsített éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.*



*Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.*

*Hatvan, 2018. február 28.*

GABOL Audit Kft.  
3000 Hatvan, Irinyi u. 10.  
Adósz: 23980989-210  
Szársz: 10101085-14487300-01003003



*Oláh Gábor*

**MKVK 000081**

**GABOL Audit Kft.**

**MKVK 004062**

**3000 Hatvan, Irinyi János u. 10.**





Statisztikai számjel: 10753170-6810-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-041862

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**

1093 Budapest, Csarnok tér 3-4.

**2018. üzleti év  
(terv)**

Keltezés: Budapest, 2018. február 28.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



Statisztikai számjel: 10753170-6810-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-041862

FEV IX. Zrt.

Mérleg Eszközök (aktívák)

eFt-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2018 terv		
a	b	c	d	e
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>800 000</b>		<b>0</b>
2	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)</b>	<b>100</b>		<b>0</b>
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		
5	Vagyoni értékű jogok	100		
6	Szellemi termék	0		
7	Üzleti vagy cégérték	0		
8	Immateriális javakra adott előlegek	0		
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0		
10	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)</b>	<b>765 460</b>		<b>0</b>
11	Ingyen szerzett ingatlancsoportok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	341 000		
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	106 000		
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	12 000		
14	Tenyészállatok	0		
15	Beruházások, felújítások	306 460		
16	Beruházásokra adott előlegek	0		
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0		
18	<b>III. BEFEKTETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>34 440</b>		<b>0</b>
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	34 440		
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
21	Egyéb tartós részesedés	0		0
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
25	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0		0
26	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0

Keltetés: Budapest, 2018. február 28.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



FEV IX. Zrt.

Mérleg Eszközök (aktívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	2018 terv		
a	b	c	d	e
27	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>320 000</b>		<b>0</b>
28	<b>I. KÉSZLETEK</b>	<b>4 006</b>		
29	Anyagok	0		
30	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		
31	Növendék-, hízó-, és egyéb állatok	0		
32	Késztermékek	0		
33	Áruk	4 006		
34	Készletekre adott előlegek	0		
35	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>175 494</b>		<b>0</b>
36	Követelések árusz. és szolgáltatásból (vevők)	130 000		
37	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0		
38	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	5 494		
39	Váltó követelések	0		
40	Egyéb követelések	40 000		
41	Követelések értékelési különbözete	0		
42	Származékos ügyletek pozitív értékelési kül.	0		
43	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
44	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
45	Egyéb részesedés	0		0
46	Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
47	Forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
48	Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
49	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>140 500</b>		<b>0</b>
50	Pénztár, csekkek	500		
51	Bankbetétek	140 000		
52	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>10 000</b>		<b>0</b>
53	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	4 000		
54	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhat.	6 000		
55	Halasztott ráfordítások	0		0
56	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>1 130 000</b>		<b>0</b>

Keltezés: Budapest, 2018. február 28.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



FEV IX. Zrt.

Mérleg Források (passzívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	2018 terv		
a	b	c	d	e
57	<b>D. Saját tőke</b>	<b>898 000</b>		
58	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	<b>558 100</b>		<b>0</b>
59	58. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0		
60	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE</b>	<b>0</b>		
61	<b>III. TÖKETARTALÉK</b>	<b>319 300</b>		
62	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	<b>20 049</b>		
63	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>	<b>0</b>		
64	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>	<b>0</b>		
65	Értékhelyesbítés értéklési tartaléka	0		
66	Valós értékelés értéklési tartaléka	0		
67	<b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>551</b>		
68	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>11 500</b>		<b>0</b>
69	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	11 500		
70	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		
71	3. Egyéb céltartalék	0		

Keltezés: Budapest, 2018. február 28.

a vállalkozás vezetője  
 (képviselője)





FEV IX. Zrt.

Mérleg Források (passzívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	2018 terv		
a	b	c	d	e
72	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>208 500</b>		<b>0</b>
73	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
74	Hátrasorolt kötelezettségek kapcs.váll.szemb.	0		
75	Hátrasorolt köt. egyéb rész.visz.váll. szemben	0		
76	Hátrasorolt köt.egyéb gazdálk. szemben	0		
77	<b>II. HOSSZÚ LEJÁR.KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>3 000</b>		<b>0</b>
78	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		
79	Átváltoztatható kötvények	0		
80	Tartozások kötvénykibocsátásából	0		
81	Beruházási és fejlesztési hitelek	0		
82	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		
83	Tartós kötelezettségek kapcs.vállalk.szemben	0		
84	Tartós köt. egyéb rész.visz.álló váll.szemben	0		
85	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3 000		
86	<b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉG</b>	<b>205 500</b>		<b>0</b>
87	Rövid lejáratú kölcsönök	0		
88	Ebből: átváltoztatható kötvények	0		
89	Rövid lejáratú hitelek	0		
90	Vevőtől kapott előlegek	0		
91	Kötelezettségek áruszáll.és szolg.(szállítók)	130 000		
92	Váltótartozások	0		
93	Rövid lejáratú köt. kapcs. vállalk. szemben	0		
94	Rövid lejáratú köt. rész. visz. álló váll. szemb.	0		
95	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	75 500		
96	Kötelezettségek értékelési különbözete	0		
97	Származékos ügyletek negatív ért. kül.	0		
98	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>12 000</b>		<b>0</b>
99	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		
100	Költségek, ráford. passzív időbeli elhatár.	12 000		
101	Halasztott bevételek	0		
102	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>1 130 000</b>		<b>0</b>

Keltezés: Budapest, 2018. február 28.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



**FEV IX. Zrt. — Eredménykimutatás  
összköltség eljárással**

*eFt-ban*

Tétel- szám	A tétel megnevezése	2018. évi terv		
a	b	c	d	e
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 679 377		
02	Exportértékesítés nettó árbevétele	0		
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>1 679 377</b>		
03	Saját termelésű készletek állományváltozása	0		
04	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)</b>	<b>0</b>		
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>464 674</b>		
	Ebből: visszaírt értékvesztés			
05	Anyagköltség	12 000		
06	Igénybe vett szolgáltatások értéke	120 000		
07	Egyéb szolgáltatások értéke	20 000		
08	Eladott áruk beszerzési értéke	0		
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 548 000		
<b>IV.</b>	<b>Anyagijellegű ráfordítások</b>	<b>1 700 000</b>		
10	Béreköltség	295 000		
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	29 000		
12	Bérbírlékok	75 000		
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>399 000</b>		
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>27 000</b>		
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>13 000</b>		
	Ebből: értékvesztés			
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI(ÜZLETI)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.- VIII.)</b>	<b>5 051</b>		

Keltezés: Budapest, 2018. február 28.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



Tétel-szám	A tétel megnevezése	2018. évi terv		
a	b	c	d	
13	Kapott osztalék, részesedés	0		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		
16	Kapott kamatok, kamatjellegű bevételek	500		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0		
VIII.	<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>500</b>		
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0		
IX.	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>0</b>		
B.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)</b>	<b>500</b>		
C.	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C.+D.)</b>	<b>5 551</b>		
X.	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>5 000</b>		
D.	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+E.-XII.)</b>	<b>551</b>		

Keltezés: Budapest, 2018. február 28.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**

**2018. évi Üzleti Terv**

Készült: 2018. május





## Tartalomjegyzék

I. A Társaság bemutatása	3. oldal
II. A Társaság 2018. évi Üzleti terve, főbb adatainak összefoglalása	4. oldal
II./1. A Társaság 2018. évre tervezett városfejlesztési és város-rehabilitációs tevék. bemutatása	4. oldal
II./2. A Társaság működését meghatározó tervezett feladatok bemutatása	4. oldal
II./3. A Társaság tervezett 2018. évi gazdálkodásának bemutatása	6. oldal



## I. A Társaság bemutatása

- **Cégneve:** FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.
- **Székhelye:** 1093 Budapest, Csarnok tér 3-4. fsz. 2.
- **Telephelyei:** 1094 Budapest, Balázs Béla u. 16/A I./1.  
1096 Budapest, Haller u. 54. fsz. 2.  
1093 Budapest, Lónyay u. 13/A.  
1093 Budapest, Lónyay u. 19.
- **Alapítás időpontja:** 1992. február 21.
- **Tulajdonosi szerkezet:** Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata 2010. október 6-ától 100%-os részvénytulajdonos
- **Alaptőkéje:** 558.100.000,- Ft, azaz Ötszázötvennyolcmillió-egyszázezer forint

2010-ben a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megvásárolta a Városfejlesztés Zrt. tulajdonában lévő részvényeket, így a SEM IX. Városfejlesztő Zrt. egyszemélyes tulajdonosává vált.

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 2012. május 3-i ülésén tudomásul vette a Társaság Igazgatóságának korábbi határozatát a cégnév változtatásáról és így Társaságunk új teljes cégneve FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.-re, rövidített cégneve FEV IX. Zrt.-re változott.

A Társaságot 5 tagú Igazgatóság irányítja és 6 tagú Felügyelő Bizottság ellenőrzi tevékenységében.

### Üzletpolitikai célkitűzések

A Társaság számára alapvető cél az üzleti terv elkészítésével összefüggésben:

- a gazdálkodási és pénzügyi egyensúly megtartása;
- a Társaság által alapítása óta végzett városfejlesztési, és ingatlangazdálkodási tevékenységének zavartalan továbbvitele;
- az önkormányzati épületekben és társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás célú ingatlanok vagyonkezelési feladatainak ellátása;
- az egyes önkormányzati társaságok tulajdonosi ellenőrzésének szakmai támogatása;
- Budapest Főváros IX. kerületében a parkolás üzemeltetés zökkenőmentes bonyolítása;
- a közbeszerzési eljárások szakszerű lebonyolítása;



- a FEV IX. Zrt. tulajdonában lévő természetben Budapest, Vizisport utca 60. című 4.497 m<sup>2</sup> területű ingatlanak az Önkormányzat iránymutatásai szerinti beépítése és ennek szakszerű a tulajdonosi elvárásoknak megfelelő megvalósítása.

### **Peremfeltételek, előzmények**

Társaságunk működési feltételét döntően - az előző évekhez hasonlóan - a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat és a Társaság között létrejött három alapvető szerződés típus határozza meg, ezek az alábbiak:

- közszolgáltatási szerződés, (külön a parkolásra és a bérlemények üzemeltetésére)
- megbízási szerződés,
- támogatási szerződés.

Az adott évre szóló szerződéseket a Képviselő-testület 2018. február 15-ei ülésén hozott 66/2018. (II.15.) sz. határozatával fogadta el. A Tulajdonos 2018-es költségvetésében ennek megfelelően biztosítja Társaságunk feladatellátásának finanszírozását is.

## **II. A Társaság 2018. évi Üzleti terve, kiemelt feladatainak bemutatása**

### **II./1. A Társaság 2018. évre tervezett városfejlesztési tevékenységének bemutatása**

A 2016-ban megvásárolt Budapest, Vizisport utca 60. alatti ingatlan felújítását, beépítését az Önkormányzattal egyeztetett módon tervezzük megvalósítani.

Az ingatlan alapadatai (a *tulajdoni lap alapján*):

- Helyrajzi szám: 184121
- Címe: 1230 Budapest, Vizisport utca 60.
- Területnagyság: 4 497 m<sup>2</sup>

Az engedélyezési tervben közel 1000 m<sup>2</sup>-es, a vegyes funkciókat - rendezvény, továbbképzés, táborozás, pihenés - kiszolgáló és a környezetével harmonizáló épület szerepel, az engedélyezés folyamata az illetékes (soroksári) önkormányzattal kötendő megállapodást követően zárulhat. A kivitelezés sikeres pályázat eredményeképpen várhatóan a második félévben kezdődhet.

### **II./2. A Társaság működését meghatározó egyéb feladatok bemutatása**

#### ***A./ A Társaság vagyonkezelési tevékenységének bemutatása***

Az önkormányzati bérlemények üzemeltetése elsősorban a Bérleményüzemeltetési Iroda feladata, melynek létszáma a 2018. január 1-i adatok szerint 26 fő.



A Bérleményüzemeltetési Iroda által üzemeltetett bérlemények száma 2018. január 1-én:

	<u>Épület:</u>	<u>Lakás db:</u>	<u>Helyiség db:</u>
Önkormányzati házban:	73 db	2383 db	111 db
Társasházban:	544 db	896 db	493 db

Az 544 db vegyes tulajdonú épületből 147 db nem a IX. kerületben, hanem más, külső kerületekben helyezkedik el, és ezekben az épületekben lévő lakások száma 155 db. A fentiek alapján tehát összesen 617 db épületben, 3279 db lakás és 604 db nem lakás célú helyiség, összesen 3883 db bérlemény tartozik társaságunk üzemeltetésébe.

Budapesti összehasonlításban a fenti adatsor egyébként továbbra is a harmadik legnagyobb bérlakás állomány kezelését jelenti (csak a XIII. és a VIII. kerületben magasabb ez az érték).

A Közszolgáltatási szerződésünkben részletezett vagyonkezelői feladatokat az Iroda két szakterülete, a *Műszaki és Üzemeltetési csoport*, valamint a *Bérbevételi csoport* látja el.

A bérleményellenőrzés még eredményesebb elvégzése érdekében a tavaly indított minta projekt tapasztalatai alapján 2018-ban kibővített területen, az első félévben 5 épület 196 db lakásában, valamint a második félévben 6 épület 295 db lakásában tervezzük alkalmazni ezt a módszert. Külső vállalkozás a bérleményellenőrzést rugalmasabb formában, hatékonyabban igény szerint akár kora reggel, este munkaidő után, vagy adott esetben munkaszüneti napokon is el tudja végezni.

Új feladatként kell ellátni ebben az évben a Főkétség által előírt füst-elvezetőcső összekötő elem tisztító idomok beépítését, ennek finanszírozása a 2018-as költségvetésben biztosított. A megvalósítást némileg lassíthatja, hogy a beépítésekhez a bérlők – bérleményekbe történő bejutást biztosító – rugalmas közreműködése is szükséges.

### ***B./ A Társaság 2018. évi közbeszerzési tevékenysége***

A tavalyihoz hasonlóan ebben az évben is a közbeszerzési értékhatárok elmúlt évi változásaiból következően – az elmúlt évektől azért elmaradó számú – 30-40 db eljárásra számítunk. Az idei év közbeszerzési eljárásaira döntő hatással lehet a 2018. április 15-ével bevezetésre kerülő Elektronikus Közbeszerzési Rendszer (EKR), amely várhatóan újszerűsége miatt jelentősen meg fogja nehezíteni, illetve lassítani az eljárások folyamatát.

Az éves közbeszerzési tervet a hatályos szabályzatnak megfelelően (Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestületének 306/2013. (XII.12.) sz. határozatával elfogadott Közbeszerzési Szabályzatának VI. 1.4. pontja) jóváhagyás céljából tárgyév március 25-ig megküldtük Polgármester Úrnak és ezt követően a törvényi előírásoknak megfelelően (Kbt. 42. § (1) bekezdése) március 31-ig megjelentettük a Társaság honlapján is.

Az éves statisztikai összegezésről szóló 44/2015. (XI. 2.) MvM rendelet 40. § (1) bekezdése alapján elkészített éves statisztikai összegezést az elmúlt évekhez hasonlóan 2018-ban is határidőben elkészítjük.





**C./ A Társaság 2018. évi parkolási tevékenységének bemutatása**

- A jogelőd társaság 2010. december 17-én közbeszerzési eljárás eredményeképpen kötött vállalkozási szerződést a parkolási üzemeltetési szolgáltatás végzésére, a szerződés tulajdonosi jóváhagyással 2018. első negyedévében közös megegyezéssel megszüntettük. Ennek következtében eredményes közbeszerzési eljárást követően várhatóan nyáron új szerződés alapján folytatódhat a szolgáltatás a kerületben. (Az átmeneti időszakban a régi szolgáltatóval biztosított a zavartalan feladatellátás.)
- A szolgáltatás nettó havi díja (a fővárossal együtt) 62.871.876,- Ft, az éves nettó szolgáltatási díj 2018-ban 754.462.512,- Ft.
- Kapcsolódva az észak-pesti övezeti besorolásokhoz a második félévtől a szomszédos józsefvárosi önkormányzattal közösen díjkorrekciót kezdeményezünk.

**D./ EU-s adatvédelmi rendeletnek (GDPR) történő megfelelés**

2018. május 25-től kötelezően kell alkalmazni egész Európában az új, rendkívül szigorú EU-s adatvédelmi rendeletet (GDPR- GENERAL DATA PROTECTION REGULATION). A rendelet az egész unióra kiterjedő, egységes általános adatvédelmi rendelet, melynek előírásai kötelezőek minden olyan európai uniós cég/intézmény számára, amelyek ügyfelek, partnerek adatait kezelik valamilyen módon. (Ezek az adatok rendkívül sokrétűek lehetnek, a biztonsági kamerák által készített felvételeken keresztül, egészen az érzékeny, személyes adatokig.)

Az alábbi szervezeteknél – az adatvédelmi törvény alapján – kötelező kinevezni belső adatvédelmi tisztviselőt/felelőst: pénzügyi szervezetek, távközlési szolgáltatók, közüzemi szolgáltatók, 20 főnél több főt foglalkoztató egészségügyi intézmények, megyei és fővárosi közigazgatási hivatalok (önkormányzatok), országos hatósági, munkaügyi vagy bűnügyi adatállományt kezelők. Minden egyéb szervezetnél – ahol személyes, illetve egyéb személyre, vagy szervezetre utaló adatot tartanak nyilván – erősen ajánlott adatvédelmi tisztviselőt/felelőst kinevezni. A törvényi kötelezettségek elmulasztása bírságot vonhat maga után. A felkészülést kiemelten érdemes kezelni, mivel a nemzeti hatóságok kifejezett figyelmet fognak fordítani a GDPR által előírt rendeletben foglaltak betartására, a NAIH (Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság) pedig készül az ellenőrzésekre.

A GDPR az adatkezelésekkel kapcsolatos felelősséget, a kötelezettségeket, a számon kérhetőségeket, a jogszerűség és a biztonság tanúsítását az adatkezelőkre terheli. Az adatvédelmi hatóság (NAIH) feladata pedig ennek az ellenőrzése lesz.

Társaságunk a rendeletnek történő megfeleléshez adatvédelmi tisztviselő képzést biztosított a témafelelős munkavállalónak, valamint az informatikai és adatvédelmi szabályzatunk módosítását is elvégezzük.

**II./3. A Társaság tervezett 2018. évi gazdálkodásának bemutatása**

A mérleg és eredmény számok összeállításánál az alábbi feltételezéseket vettük figyelembe:

- bevételeink növekvő feladatainkhoz igazítottan – döntően az önkormányzati költségvetésnek megfelelően – biztosítottak,
- pénzügyi elszámolásaink várhatóan a bázis évhez hasonlóan teljesülnek, feladataink a szerződéseinkben meghatározottak szerint alakulnak,
- létszám tekintetében 10 %-on belüli változással számolunk,



- a Vizisport utcai ingatlan esetében eredményes pályázatot követően a kivitelezés nyári megkezdését tervezzük,
- mérlegtételeknél az említett beruházás hatásain túlmenően nem számoltunk a bázis mérleg adatokat jelentősen meghaladó változásokkal,
- a parkolás bevételei és kiadásai alakulásánál még a közös megegyezéssel felbontott szerződés szerinti számokkal tudunk csak kalkulálni.

### Mérleg

A Mérleg eszköz oldalának főbb adatai (tervezet):

Befektetett eszközök:	800.000 E Ft
Forgóeszközök:	320.000 E Ft
<u>Aktív időbeli elhatárolások:</u>	<u>10.000 E Ft</u>
<i>Eszközök (aktívák) összesen:</i>	<i>1.130.000 eFt</i>

A Mérleg forrás oldalának főbb adatai (tervezet)

Saját tőke:	898.000 E Ft
Céltartalékok:	11.500 E Ft
Kötelezettségek:	208.500 E Ft
<u>Passzív időbeli elhatárolások:</u>	<u>12.000 E Ft</u>
<i>Források (passzívák) összesen:</i>	<i>1.130.000 eFt</i>

A Befektetett eszközök tervezett növekedését a Vizisport utcai ingatlanon kezdődő kivitelezés okozza és ezzel párhuzamosan nagyságrendileg hasonló mértékben csökken majd a Forgóeszközök értéke, mivel a bankbetéteink alacsonyabb szinten történő realizálódásával számolhatunk.

Az aktív és a passzív elhatárolások meghatározásánál az elmúlt évek átlagát vettük figyelembe.

### Eredmény-kimutatás

Továbbra is a 2012-ben bevezetett („3 ágú”, de 2017-től már 4 szerződéssel és 1 elszámolási megállapodással lefedett) finanszírozási rend marad érvényben 2018-ben is társaságunk önkormányzat általi finanszírozásában.

A 2017-es évhez viszonyítva mind a bevételeink, mind kiadásaink várhatóan csak kis mértékben változnak, mely az ellátandó feladatok némi bővülésével van összhangban.

#### Tervezett bevételünk alakulása:

##### Önkormányzattól származó bevételek:

- közszolgáltatási szerződés	785.560 E Ft (parkolás)
- közszolgáltatási szerződés	219.750 E Ft (karbantartás, hibaelhárítás)
- megbízási szerződés	27.300 E Ft
- támogatási szerződés	464.674 E Ft
- átfutó tételek (parkolás)	630.767 E Ft



---

<i>Egyéb saját tevékenység bevétele</i>	16.000 E Ft
<i>Pénzügyi műveletek eredménye:</i>	500 E Ft

**Várható összes árbevétel: 2.144.551 E Ft**

Bevételeink közül a parkolási tevékenységgel összefüggő tétel a várható évközi szolgáltató váltás következtében csak némi bizonytalansággal prognosztizálható.

A karbantartással, hibaelhárítással kapcsolatos bevételeink a feladatbővülés (tisztítódíjak beszerelése, CO érzékelők beszerzése) következtében emelkednek.

Átfutó tételként továbbra is több mint 600 M Ft számolhatunk, mely a parkolási tevékenységgel összefüggésben, a mobilparkolással és a fővárosi területekkel kapcsolatban jelenik meg könyvelésünkben.

Az idei évre várható kiadási tételeink:

Anyagjellegű ráfordítások	1.700.000 E Ft
Személyi jellegű ráfordítások:	399.000 E Ft
Értécsökkenés, egyéb ráfordítás:	45.000 E Ft

**Várható összes kiadás: 2.144.000 E Ft**

Az anyagijellegű ráfordításaink a bevételi oldalon megfogalmazott okokkal összhangban fognak növekedni (de a kiadások vonatkozásában is a parkolással kapcsolatban némi bizonytalansággal lehet számolni).

A személyi jellegű kiadásainknál természetesen figyelembe vettük a kötelező béremelések (minimálbér és garantált bérminimum) hatásait is, valamint cafetéria juttatásként a bázissal megegyező mértékkel, 200.000 Ft/fő/évvel terveztünk.

**Adózott eredmény: 551 E Ft**

