

FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.

TÁJÉKOZTATÓ

*Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete részére*

Tárgy: A Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat közvetlen tulajdonában álló gazdasági társaságok 2017. évi Éves Beszámolóinak, valamint 2018. évi Üzleti terveinek véleményezése

2018. május

I. Előzmények

Az új vagyonkezelői modell kialakítása

Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok egységes irányításának megvalósítása céljából az elmúlt években többször is döntött a társaságok átalakításáról a FEV IX. Zrt. (korábbi nevén SEM IX. Zrt.) bázisán az alábbiak szerint:

- a) A Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. 2012. január 1-jétől beolvadt a SEM IX. Városfejlesztő Zrt.-be.
- b) A Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. apportálásra került a SEM IX. Városfejlesztő Zrt.-be.
- c) 2015. szeptemberében pedig a Ferencvárosi Parkolási Kft. is beolvadt a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.-be.

Továbbá Ferencváros Önkormányzata biztosította, hogy FEV IX. Zrt. képviselője állandó meghívottja legyen az önkormányzati Társaságok (FESZ és FESZOFÉ Kft-k) Felügyelő Bizottsági üléseinek, ott véleményezési joggal részt vegyen. Az önkormányzattól kapott felhatalmazás és a Ptk. alapján is csak tájékoztatás kérésére terjed ki a FEV IX. Zrt. jogköre, a Társaság nem gyakorol a Ferencvárosi Önkormányzat 6/1997. (IV.01.) sz. rendeletében meghatározott vagyonkezelői jogot az érintett Társaságok vonatkozásában.

II. Az önkormányzati tulajdonú Társaságok 2017. évi Éves Beszámolói és 2018. évi Üzleti tervei

Felhatalmazása alapján a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. előzetesen véleményezte az alábbiakban felsorolt Társaságok 2017. évi Éves Beszámolóit és 2018. évi Üzleti terveit:

- Ferencvárosi Egészségügyi Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft.,
- FESZOFÉ Nonprofit Kft.

Az erről készített szakvéleményről és tapasztalatainak összegzéséről a tulajdonosi jogokat gyakorló Ferencvárosi Önkormányzatot az alábbiakban tájékoztatja.

Mérleg szerinti eredmény eFt-ban

Társaság	2017. I. n.év	2017. I. félév	2017. I-III. n.év	2017. évi záró
FESZ	17.346	33.236	34.196	- 750
FESZOFÉ	23.572	24.523	257.904	326

A 2017-os év teljes kiértékelése és minősítése elsődlegesen a társaságok Felügyelő Bizottságainak feladata, a FEV IX. Zrt. a megbízási szerződésben ráruházott feladata alapján ebben az anyagban a tulajdonosi ellenőrzést elősegítve fogalmazza meg szakértői véleményét a társaságok működésével kapcsolatosan.

A gazdálkodás elemzésének szakmai alapjai

A rendelkezésre álló éves beszámolók részét képező mérleg és eredménykimutatás, valamint a kiegészítő melléklet adataira támaszkodva mutatjuk be a társaságok gazdálkodását és ennek jellemzőit.

A mérleg az éves beszámoló számadatokat tartalmazó része, amely a társaság törvényben rögzített időpontra vonatkozó vagyoni helyzetét tükrözi kétféle szempont alapján. Eszközök (aktívák) címén sorolja fel a vállalkozás vagyónának alkotórészeit a felhasználás célja és konkrét megjelenési formája szerint. Más szempontból ugyanezt a vagyoni kört hovatartozás - eredet - és rendeltetési cél szerint részletezi, források (passzívák) elnevezéssel.

Az eredménykimutatás a vállalkozás tárgyevi mérleg szerinti eredményének levezetését tartalmazza. Az eredmény keletkezésére, módosítására ható főbb tényezőket és az eredmény összetevőit mutatja be.

A számviteli törvény az éves beszámoló részei között nevesíti az üzleti év gazdálkodását bemutató mérleg és eredménykimutatás mellett a számszaki adatokat magyarázó, értékelő kiegészítő mellékletet.

Ferencvárosi Egészségügyi Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft. (FESZ)

Korábban a Mester utcai szakrendelő a Szent István Kórház felügyelete alá tartozott, azonban mintegy 20 éve a működés fenntartását a Ferencvárosi Önkormányzat vette át. A Kft. szakellátási tevékenységét négy telephelyen a Mester u. 45. sz. alatti központi szakorvosi rendelőben, valamint a Börzsöny u. 19., a Czuczor u. 1. és az Ifjűmunkás 25. sz. alatti kihelyezett szakrendelőkben látja el.

A Ferencvárosi Egészségügyi Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft. Felügyelő Bizottságának tagjai: dr. Kornya László elnök, Szenkovits István tag és Bézsényiné dr. Traub Ildikó tag, megbízatásuk 2019. november 9. napjáig tart.

A Felügyelő Bizottság 2017-ben 4 alkalommal ülésezett, ezeken 29 határozatot hoztak.

A Ferencvárosi Egészségügyi Szolgáltató Kiemelkedően Közhasznú Nonprofit Kft. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata és a Társaság között létrejött szerződés értelmében változatlan ellátási területen folytatta működését.

A beszámolási időszakban az év elején bevezetett kapacitáscsökkentés 10%-os betegforgalom visszaeséssel járt, miközben az éves teljesítményt mutató „pontok száma” csak 5%-os csökkenést mutat.

Az alaptevékenységben a nettó árbevétel 1.048.450 eFt-ról (2016. év), 6%-kal 1.120.020 eFt-ra emelkedett a tárgyévre. A személyi jellegű ráfordítások ettől elmaradó mértékben 714.287 eFt-ról 747.834 eFt-ra (4%-kal) nőttek.

A kormányzati döntés alapján történt évközi béremelés kompenzációját a pontérték-finanszírozás változása biztosította, természetesen az időben való elszámolás eddigi metodikáját alapul véve.

A Kft. 2017. december 31-i fordulónappal készítette el mérlegét, eredmény-kimutatását, melynek időpontja 2018. január 31. A Társaság 208.955 eFt eszköz és forrás egyezőséggel és -750 eFt-os adózott eredménnyel (veszteséggel) zárta az elmúlt évet. A Társaság könyvvizsgálója Boza István (Eng. szám: MKVK-003036), független könyvvizsgálói jelentését, záradékkal 2018. március 29-én adta ki.

Az alábbiakban a társaság 2016-os bázis 2017-os tény számai, valamint a kiegészítő melléklet adatai alapján mutatjuk be a működést, de értelemszerűen a társaság nonprofit jellegére tekintettel nem térünk ki a jövedelmezőségi helyzet elemzésére.

Kiemelt mérleg és eredménykimutatás adatok (E Ft)

	2016	2017 tény	tény/bázis
Tárgyi eszközök	44 831	47 337	106%
Forgó eszközök	24 512	80 519	328%
Saját tőke	36 057	35 307	98%
Kötelezettségek	57 670	112 474	195%
Mérleg főösszeg	145 523	208 955	144%
Árbevételek (nettó, egyéb, rendkívüli)	1 057 768	1 120 020	106%
Anyagjellegű ráfordítások	347 727	363 797	105%
Személyi jellegű ráfordítások	714 287	747 834	104%
Értékcsökkenési leírás	15 450	17 383	113%
Adózott eredmény	-21 751	-750	

Mérleg elemzése

Az eszközök és források összetételében bekövetkezett változások értékeléséhez a mérleg adatai, illetve az ezek alapján számított belső arányok és indexek nyújthatnak segítséget. Az egyes eszköz- és forráscsoportok, tételek elmozdulásai elsősorban bizonyos tendenciák értékelését segíthetik.

Vagyoni helyzet vizsgálata

A vagyoni helyzet vizsgálata a mérlegben kimutatott eszközök és források egyes tételeinek nagyságát, egymáshoz mért viszonyát fejezi ki, értékelve az így kialakított mutatószámok változását.

Tőkeerősség: Saját tőke/Források összesen × 100 (%)

A tőkeerősség mérőszáma azt fejezi ki, hogy az összes forráson belül milyen arányt képvisel a saját tőke.

A bázis 24,8 %-os értékéről a mutató a tényadatok alapján 16,9,8 %-ra csökkent, ami a gyakorlatilag változatlan saját tőke mellett a kötelezettségek jelentős növekedésének a hatása.

Adóssághányad, Kötelezettségek részaránya: Kötelezettségek/Források összesen × 100 (%)

A mutató a rendelkezésre álló forrásokon belül az idegen források arányainak alakulását jelzi, megmutatja az összes kötelezettség arányát a forrás oldalon.

A bázis 39,6,8 %-os értékhez viszonyítva a tényadatok alapján ez az érték 53,8 %-os értéket mutat.

A két mutató az idegen források arányának további növekedését mutatja a beszámolási időszakban, amit döntően befolyásolt a rövid lejáratú kötelezettségek változása (ez egyrészt a még nem lejárt kifizetetlen szállítói számlákból, valamint a december havi járandóság az adóhatósággal szembeni kötelezettségéből áll).

Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök értéke a bázis időszakhoz képest 6 %-kal növekedett, döntően a mammográfias röntgengép beszerzésének és üzembe állításának köszönhetően.

Pénzügyi helyzet elemzése

Rövid távú pénzügyi helyzet (likviditás) elemzése

A likviditási helyzet értékelése a likvid (azaz egy éven belül pénzzé tehető) eszközöknek és a rövid lejáratú (egy éven belül esedékesé váló) kötelezettségeknek az összehasonlítását jelenti. A leggyakrabban alkalmazott likviditási mutató a forgóeszközök teljes értékét viszonyítja a rövid lejáratú kötelezettségek állományához.

Likviditási mutató I: Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek

„A mutató azt fejezi ki, hogy a likvid eszközöknek tekintett forgóeszközök értéke hányszorosa a rövid lejáratú kötelezettségeknek.”

A bázis 42,5 %-os értékéhez viszonyítva, a tényadatok alapján ez az érték 71,6 %-ot mutat. A forgóeszközök növekedése (ezen belül is elsősorban a pénzeszközöké) és a rövid lejáratú kötelezettségek nagyobb mértékű emelkedése együttesen okozta a mutató értékének változását.

Költségelemzés

Az üzleti évben felmerült jelentős költségelemek (anyagjellegű és személyi jellegű ráfordítások) alakulását az árbevételhez viszonyíthatjuk.

Az anyagjellegű ráfordítások aránya az árbevételhez viszonyítva a bázis évben 32,9 %-ot tett ki, ez 2017-ben csak minimálisan változott, 32,5 %-ra csökkent, azaz gyakorlatilag egyenlő mértékben növekedtek az árbevételek és az anyagjellegű ráfordítások.

A személyi jellegű ráfordítások árbevételhez viszonyított aránya a bázisidőszakban 67,5 % volt, ez a tárgyidőszakban 66,8 %-ra csökkent, gyakorlatilag változatlan tendenciát mutatva.

A fenti mutatók pár %-on belüli évközi változása az adott feladatellátáshoz igazodó, évek alatt kialakult költségszerkezet változatlanóságát tükrözi.

Értékcsökkenési leírás

Az értékcsökkenés 2 M Ft-ot megközelítő (13 %-os) növekedése mutatja, hogy az üzembehelyezett beruházások kapcsán a tárgyévben már több értékcsökkenés került elszámolásra.

Eredmény elemzése:

A Kft. 750 E Ft-os vesztesége, az előző év közel 22 M Ft-os veszteségéhez viszonyítva azt mutatja, hogy a Társaságnak sikerült úrrá lenni a bázis évet meghatározó negatív tendenciákon és az elmúlt évek kiszámítható gazdálkodását jellemző eredményt tudott elérni.

Üzleti terv

A 2018. évben jelentős fejlesztésekkel számol a Társaság, egyrészt 57 M Ft összegben eszközbeszerzéseket tervez, másrészt pályázati forrásból a Mester u. 45. sz. alatti ingatlan

teljes hőszigetelése és a nyílászárók cseréje is megvalósulhat. Működésében az előző évben végrehajtott, gazdálkodásra közvetlenül ható lépések (pl. kapacitáscsökkentés) eredményeképpen biztosítottak látszik az éves terv teljesítésének lehetősége.

A tervben 1.124.963 eFt bevételi összeg, és 1.124.323 eFt kiadási összeg szerepel, továbbá 640 eFt nyereséget terveznek.

Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2018. évi költségvetésében a FESZ Kft. részére 197 MFt-ot szavazott meg a feladatellátással összefüggő kiadásokra, valamint műszerbeszerzésre 57.365 E Ft-ot.

A Társaság Felügyelő Bizottsága 2018. április 24-i ülésén fogadta el a 2017. évi éves beszámolót és a 2018. évi üzleti tervet.

FESZOFÉ Nonprofit Kft. (FESZOFÉ)

A FESZOFÉ Nonprofit Kft. működésnek és jogelődeinek múltja 1964-ig vezethető vissza, ekkor, mint Szociális Foglalkoztató működött. A foglalkoztató részlegeiben bedolgozói munkaviszonyban kötettszeti előkészítő és varró feladatokat láttak el.

2000. év elején – a rehabilitációs koncepciónak köszönhetően – a Ferencvárosban élő megváltozott munkaképességű emberek kivétel nélkül munkalehetőséget kaptak a Kht. részlegeiben. Ezek a részlegek: nyomda-könyvkötészet, szabász-varró, vegyes csomagoló és közterület. Az újonnan bevont közterületi munka mentálisan és fizikálisan alkalmas sérült embereknek adott lehetőséget a munkavégzésre.

A FESZOFÉ Nonprofit Kft. másik fő feladata a közhasznú foglalkoztatás. 2000-re a ferencvárosi segélyezettek sikeresen bevonásra kerültek a közhasznú foglalkoztatásba.

A FESZOFÉ Nonprofit Kft. jelenlegi telephelyén 2008. októbere óta működik. A dolgozók egyéni fejlesztési terv alapján végzik feladatukat, egyénre szabott követelmények figyelembevételével. A rehabilitációs megbízott irányításával minden részlegben ún. mentori segítő munkatársat foglalkoztatnak.

2017-ban a Társaság összesen 292 főt a közfoglalkoztatásban, és 55 főt, mint megváltozott munkaképességű munkavállalót foglalkoztatott.

A FESZOFÉ Nonprofit Kft. Felügyelő Bizottságának tagjai: Zólyomi Mátyás elnök, Váli Miklós tag és Nagy Anikó tag, megbízatásuk 2019. november 9. napjáig tart.

A Felügyelő Bizottság 2017-ben 4 alkalommal ülésezett, ezeken 15 határozatot hoztak.

A Társaság 2017. december 31-i fordulónappal készítette el mérlegét, eredmény-kimutatását, melynek időpontja 2018. január 31. A Társaság 543.132 eFt eszköz és forrás egyezőséggel és 326 eFt-os adózott eredménnyel (nyereséggel) zárta az elmúlt évet. A Társaság könyvvizsgálója az AUDIT UNIVERZUM Kft. (Eng. szám: 000927) természetes személy képviselőjeként Horányiné Vatamány Katalin (Eng. szám: MKVK-001186), független könyvvizsgálói jelentését, 2018. március 20-án adta ki.

Az alábbiakban a társaság 2016-os bázis és 2017-es tény számai, valamint a kiegészítő melléklet adatai alapján mutatjuk be a működést, de értelemszerűen a társaság nonprofit jellegére tekintettel nem térünk ki a jövedelmezőségi helyzet elemzésére.

Kiemelt mérleg és eredménykimutatás adatok (E Ft)

	2016	2017 tény	tény/bázis
Tárgyi eszközök	426 816	366 409	85,8%
Forgó eszközök	113 100	159 859	141,3%
Saját tőke	117 089	117 416	100,3%
Kötelezettségek	104 755	94 794	90,5%
Mérleg főösszeg	562 902	543 132	96,5%
Árbevételek (nettó, egyéb, rendkívüli)	820 871	1 009 690	123,0%
Anyagjellegű ráfordítások	364 376	379 718	104,2%
Személyi jellegű ráfordítások	365 223	297 543	81,5%
Értékcsökkenési leírás	66 057	69 066	104,6%
Adózott eredmény	14 738	326	

Mérleg elemzése

Az eszközök és források összetételében bekövetkezett változások értékeléséhez a mérleg adatai, illetve az ezek alapján számított belső arányok és indexek nyújthatnak segítséget. Az egyes eszköz- és forrás csoportok, tételek elmozdulásai elsősorban bizonyos tendenciák értékelését segíthetik.

Vagyoni helyzet vizsgálata

A vagyoni helyzet vizsgálata a mérlegben kimutatott eszközök és források egyes tételeinek nagyságát, egymáshoz mért viszonyát fejezi ki, értékelve az így kialakított mutatószámok változását.

Tőkeerősség: Saját tőke/Források összesen \times 100 (%)

A tőkeerősség mérőszáma azt fejezi ki, hogy az összes forráson belül milyen arányt képvisel a saját tőke.

A bázis 20,8 %-os értékéről a mutató a tényadatok alapján 21,6 %-ra nőtt, ami az idegen források arányának további csökkenését jelzi.

Adóssághányad, Kötelezettségek részaránya: Kötelezettségek/Források összesen \times 100 (%)

A mutató a rendelkezésre álló forrásokon belül az idegen források arányainak alakulását jelzi, megmutatja az összes kötelezettség arányát a forrás oldalon.

A bázis 18,6 %-os értékhez viszonyítva a tényadatok alapján ez az érték 17,5 %-os értéket mutat.

A két mutató az idegen források arányának csökkenését mutatja a beszámolási időszakban. Ennek magyarázata elsősorban a rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése.

Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök változását 2017-ben elsősorban egy telek eladása, valamint talajkondicionáló, Peugeot tehergépkocsi és kaszák, sövényvágók beszerzése okozta.

Pénzügyi helyzet elemzése

Rövid távú pénzügyi helyzet (likviditás) elemzése

A likviditási helyzet értékelése a likvid (azaz egy éven belül pénzzé tehető) eszközöknek és a rövid lejáratú (egy éven belül esedékessé váló) kötelezettségeknek az összehasonlítását jelenti. A leggyakrabban alkalmazott likviditási mutató a forgóeszközök teljes értékét viszonyítja a rövid lejáratú kötelezettségek állományához.

Likviditási mutató I: Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek

„A mutató azt fejezi ki, hogy a likvid eszközöknek tekintett forgóeszközök értéke hányszorosa a rövid lejáratú kötelezettségeknek.”

A bázis 107,9 %-os értékéhez viszonyítva a tényadatok alapján ez az érték 168,6 %-ot mutat. A forgóeszközök jelentős növekedése (kisebb mértékben a követelések, nagyobb mértékben a pénzeszközök) és a rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése okozta a mutató értékének javulását.

Költségelemzés

Az üzleti évben felmerült jelentős költségelemek (anyagjellegű és személyi jellegű ráfordítások) alakulását az árbevételhez viszonyíthatjuk.

Az anyagjellegű ráfordítások aránya az árbevételhez viszonyítva 2016-ben 44,4 %-ot tett ki, ez 2017-ban 37,6 %-ra csökkent. Ennek oka, hogy miközben az árbevétel 23%-kal emelkedett, az anyagjellegű ráfordítások viszont csak kisebb mértékben (4,2 %) növekedtek.

A személyi jellegű ráfordítások árbevételhez viszonyított aránya jelentősen visszaesett (a bázisidőszakban 44,5 % volt, ez a tárgyidőszakban 29,5 %-ra csökkent). Ennek alapvető oka, hogy a közfoglalkoztatásban résztvevők létszáma az országos munkaerőhiánnyal is összefüggésben jelentősen (közel a felére) mérséklődött. (538 főről 292 főre)

Értékcsökkenési leírás

Az értékcsökkenés közel 3 M Ft-os (4,6 %-os) növekménye a tárgyévben, ill. az azt megelőző években üzembehelyezett beruházások következménye.

Megállapítható, hogy a változó munkaerőpiaci tendenciák kedvezőtlen hatást gyakorolnak a társaság működésére (csökkenő közfoglalkoztatói létszám, ezzel járó szűkülő pályázati lehetőségek), miközben kedvező fejleményeként lehet megemlíteni, hogy a közfoglalkoztatottak elsődleges munkaerő piacra jutása a korábbi 3-5%-ról 15-20%-ra emelkedett. A társaság elmúlt évi működésének megítélésénél a gazdálkodás számainak elemzésén túl ki lehet emelni, hogy alapvető feladatának ellátásában – szociális foglalkoztató tevékenység – továbbra is példaértékű, országosan jegyzett referenciaként jegyzik.

Üzleti terv

A Kft. 2018-es terve közel 73 M Ft-os árbevétel csökkenéssel (ha viszont a 2017-es egyszeri telekértékesítés összegétől eltekintünk, akkor 148 M Ft-os, 19 %-os növekedéssel) számol, miközben a kiadási oldalon is közel azonos mértékű emelkedést prognosztizál, ezek eredményeként 32 M Ft nyereséget tervez.

A bevételi többlet fedezete a tervek szerint a bázis évet 32 %-kal meghaladó közterületi, kertészeti tevékenységből származó bevételből, és a bázis évnél 14%-kal magasabb önkormányzati támogatásból származik. A piaci folyamatokra is reagálva belső szervezeti változásként a nyomdai részleget a jobb piaci lehetőségeket mutató csomagoló üzemmé alakítják át, és a megfelelő feladatellátást biztosító munkaerő megtartása érdekében több lépcsős mintegy 20%-os béremelést terveznek megvalósítani.

A Társaság Felügyelő Bizottsága 2018. április 19-i ülésén tárgyalta meg és fogadta el a 2017. évi éves beszámolót, és a 2018. évi üzleti tervet.

FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. (FEV IX. Zrt.)

Magyarországon elsőként Budapesten, a Ferencvárosban alakult meg francia minta szerint vegyes vállalati formában Társaságunk, amely a városfejlesztési akciókat a Ferencvárosi Önkormányzat megbízásából és számlájára bonyolította le, koncepciója: közterületek feljavítása, forgalomcsillapított övezetek kialakítása, parkolási lehetőségek biztosítása, zöldterületek kiépítése.

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete 2010. december 15-i ülésén döntött egy új vagyonkezelői modell kialakításáról. A döntés alapján a FEV IX. Zrt.-t (korábbi nevén SEM IX. Zrt.-t) stratégiai társasággá jelölte ki, amelynek értelmében 2012-ben a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. beolvadt a SEM IX. Zrt.-be és a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. is beaportálásra került.

A ferencvárosi társaságok egységes irányításának középtávra javasolt opciója tartalmazta a parkolóüzemeltetési tevékenység integrációját is, de a feladat ellátásának módját és helyét befolyásoló az akkor napirenden lévő a fővárosi parkolást egységesítő koncepcióra is tekintettel a Parkolási Kft. önállóságát megtartó átmeneti változat valósult meg.

Az azóta eltelt időszak működési, gazdasági tapasztalataira és az elmaradó fővárosi integrációra is tekintettel a koncentráltabb tulajdonosi vagyonkezelés megvalósítása érdekében a Ferencvárosi Parkolási Kft. 2015-ben beolvadt a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.-be.

A FEV IX. Zrt. 2017. december 31-i fordulónappal készítette el mérlegét, eredménykimutatását, melynek időpontja 2018. február 28. A Társaság jegyzett tőkéje 558.100 eFt, 2017. évi beszámolója 1.120.122 eFt-os mérleg főösszeggel, 590 eFt-os adózott eredményt tartalmaz. A Társaság könyvvizsgálója Oláh Gábor (Eng. szám: MKVK-000081), független könyvvizsgálói jelentését, záradékkal 2018. február 28-án adta ki.

A FEV IX. Zrt. Igazgatóságának tagjai: Vörös Attila elnök, Buzgóné Horváth Eszter tag, Kovács Gergely tag, Martos Dániel tag és Hidas Gábor tag, megbízatásuk 2019. november 9-ig tart.

A Zrt. Igazgatósága – a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Alapszabály, valamint az Igazgatóság Ügyrend rendelkezései alapján – 2017-ben összesen 6 ülést tartott, mindegyik határozatképes volt és 15 határozatot hozott. Minden negyedévben az Igazgatóság az ügyvezetésről, a társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról a Felügyelő Bizottság számára írásbeli tájékoztatást adott.

A FEV IX. Zrt. Felügyelő Bizottság tagjai: dr. Sáska Zoltán Attila elnök, Pethő Sarolta tag, Rátkai Balázs tag, Sajóné Fabók Éva tag, Homa Barbara tag és Jáki Szilvia tag, megbízatásuk 2019. november 9-ig tart.

A Felügyelő Bizottság 2017-ben 5 alkalommal ülésezett, ezek ugyancsak határozatképesek voltak és 12 határozatot hoztak.

Az alábbiakban a társaság 2016-os bázis és 2017-es tény számai, alapján mutatjuk be a működést.

Kiemelt mérleg és eredménykimutatás adatok (E Ft)

	2016	2017 tény	tény/bázis
Tárgyi eszközök	487 541	533 928	109,5%
Forgó eszközök	442 688	548 495	123,9%
Saját tőke	900 369	897 960	99,7%
Kötelezettségek	161 638	207 426	128,3%
Mérleg főösszeg	1 069 022	1 120 122	104,8%
Árbevételek (nettó, egyéb, rendkívüli)	2 138 268	2 101 051	98,3%
Anyagjellegű ráfordítások	1 312 259	1 669 202	127,2%
Személyi jellegű ráfordítások	373 525	371 997	99,6%
Értékcsökkenési leírás	22 250	24 421	109,8%
Adózott eredmény	204	590	

Mérleg elemzése

Az eszközök és források összetételében bekövetkezett változások értékeléséhez a mérleg adatai, illetve az ezek alapján számított belső arányok és indexek nyújthatnak segítséget. Az egyes eszköz- és forráscsoportok, tételek elmozdulásai elsősorban bizonyos tendenciák értékelését segíthetik.

Vagyoni helyzet vizsgálata

A vagyoni helyzet vizsgálata a mérlegben kimutatott eszközök és források egyes tételeinek nagyságát, egymáshoz mért viszonyát fejezi ki, értékelve az így kialakított mutatószámok változását.

Tőkeerősség: Saját tőke/Források összesen × 100 (%)

A tőkeerősség mérőszáma azt fejezi ki, hogy az összes forráson belül milyen arányt képvisel a saját tőke.

A bázis időszak 84,2 %-os értéke a tényadatok alapján 80,2 %-ra csökkent, amely az idegen források arányának csekély mértékű növekedését jelenti. A rövid lejáratú kötelezettségek emelkedése miatt romlott csekély mértékben a mutató.

Adóssághányad, Kötelezettségek részaránya: $\text{Kötelezettségek/Források összesen} \times 100 (\%)$
A mutató a rendelkezésre álló forrásokon belül az idegen források arányainak alakulását jelzi, megmutatja az összes kötelezettség arányát a forrás oldalon.

A bázis 15,1 %-os értékéhez viszonyítva a tényadatok alapján ez az érték 18,5 %-os értéket mutat. A szállítói és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (kötelezettségek) együttes hatása miatt a mutató emelkedett, de változatlanul kedvező alacsony értéket mutat.

Pénzügyi helyzet elemzése

Rövid távú pénzügyi helyzet (likviditás) elemzése

A likviditási helyzet értékelése a likvid (azaz egy éven belül pénzzé tehető) eszközöknek és a rövid lejáratú (egy éven belül esedékessé váló) kötelezettségeknek az összehasonlítását jelenti. A leggyakrabban alkalmazott likviditási mutató a forgóeszközök teljes értékét viszonyítja a rövid lejáratú kötelezettségek állományához.

Likviditási mutató I: Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek

„A mutató azt fejezi ki, hogy a likvid eszközöknek tekintett forgóeszközök értéke hányszorosa a rövid lejáratú kötelezettségeknek.”

A bázis 279,1 %-os értéke a tényadatok alapján minimálisan, 268,3 %-ra csökkent. A forgóeszközök (ezen belül is a vevői követelések) jelentős emelkedése mellett, a rövid lejáratú kötelezettségek ugyancsak nagyobb arányú növekedése együttesen okozta a mutató értékének kis mértékű romlását.

Költségelemzés

Az üzleti évben felmerült jelentős költségelemek (anyagjellegű és személyi jellegű ráfordítások) alakulását a többi társasághoz hasonlóan az árbevételhez viszonyíthatjuk.

Az anyagjellegű ráfordítások aránya az árbevételhez viszonyítva 2016-ben 61,4 %-ot tett ki, ez 2017-ben 79,4 %-ra emelkedett mivel a kötelező feladatellátás okán az anyagjellegű ráfordítások növekedtek, míg az árbevétel (a 2016-os évben rendkívüli bevételként megjelenő telek értékesítés hiányában) némiképp csökkent.

A személyi jellegű ráfordítások árbevételhez viszonyított aránya a bázisidőszakban 17,5 % volt, ez a tárgyidőszakban 17,7 %, azaz gyakorlatilag változatlan szinten maradt. A mérőszám továbbra is visszafogott, takarékos személyi jellegű ráfordításokat mutat.

A személyi jellegű ráfordítások alakulásával kapcsolatos fenti megállapítást a következő táblázat összehasonlító adatai is megerősíthetik, miszerint a FEV IX. Zrt. 1 főre eső személyi jellegű ráfordításai más hasonló profilú társaságok viszonylatában is mérsékeltnek mondhatóak.

Összehasonlító adatok más fővárosi vagyonkezelő társaságokkal összefüggésben.

2016	Terézváros	XIII. ker.	Erzsébetváros	Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt.	Belváros-Lipótváros Városfejlesztő Kft.	FEV IX. Zrt. - 2017	Ferencvárosi Önkormányzat - 2017
Árbevétel	2 302 264	2 164 608	1 259 396	561 352	147 797	2 101 051	
Személyi jellegű	586 575	1 591 582	507 092	283 281	96 769	371 997	1 491 955
Létszám (fő)	125	274	126	38	8	65	237
1 főre eső személyi	4 693	5 809	4 025	7 455	12 096	5 723	6 295
Személyi/árbevétel	25,48%	73,53%	40,26%	50,46%	65,47%	17,71%	

*forrás: e-beszámolóik alapján

Üzleti terv

A Zrt. 2018-as terve bevételi oldalon és a kiadási oldalon is hasonló minimális növekedéssel (2 - 3 %) számol és ennek eredményeként kb. 0,5 M Ft-os nyereséget tervez.

A Társaság Igazgatósága 2018. április 24-i ülésén, majd Felügyelő Bizottsága 2018. április 25-i ülésén tárgyalta meg és fogadta el az éves beszámolót, és a 2018. évi üzleti tervet.

Az alábbiakban – bár az elemzésnek nem része – röviden ismertetjük a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. 2017. évi működésének főbb jellemzőit, hogy a közvetett tulajdonos Önkormányzat is képet alkothasson a Társaság elmúlt évi működéséről. A Kft. egyébként tevékenységét önkormányzati források nélkül, piaci alapon végzi és felette a tulajdonosi jogokat a FEV IX. Zrt. Igazgatósága gyakorolja és nem a Képviselő-testület.

Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság

(A Főv. IX. ker.-i Ingatlankezelő Vállalat és a Ferencvárosi Önkormányzat Bérleményüzemeltető Vállalat jogutódja.)

Székhelyének címe: 1096 Budapest, IX., Sobieski utca 28.

Eredeti alapítási időpont: 1950. október 05. (állami vállalatként)

Átalakulás bejegyzése: 1998. november 18.

Tevékenységi kör: ingatlankezelés

A Társaság a Budapest Főváros Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete döntésének megfelelően 2010 évben vált szét a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft.-től és ezen időponttól tevékenykedik önállóan az ingatlan kezelés, illetve a társasház közös képviseleti /kezelési/ szakágban. A kiváláskor a társaság jegyzett tőkéjét a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 30.000 eFt összegben állapította meg.

Az Önkormányzat döntésének megfelelően a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. 2012-ben apportként a FEV IX. Zrt. tulajdonába került, így jelenlegi tulajdonosa a FEV IX. Zrt.

A Kft. rendelkezik ISO 9001:2008; ISO 14001:2004; ISO 50001 minősítésekkel és fő tevékenysége az ingatlankezelés, ezen belül a Társasházak közös képviseletének ellátása. 2015. májusától pedig a társasház kezelésén túl építőipari kivitelezést, karbantartást, víz- és szennyvízszelést, 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 érdekképviselést a három tagú Felügyelő Bizottság és a Könyvvizsgáló ellenőrzi, segíti.

A Társaság Felügyelő Bizottsága ügyrendjének megfelelően üléseit negyedévente tartotta és 2018. április 19-ei ülésén tárgyalta meg és fogadta el a 2017. évi éves beszámolót, valamint a 2018. évi üzleti tervet.

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%-kal emelkedett.

Kiemelt mérleg és eredmény-kimutatási adatok (E Ft):

	2015.	2016.	2017.
Társasházak közösképv. árbevétele	74 644	72 037	69 413
Építőip.tev. és karbantartás	156 407	180 425	290 330
Értékesítés nettó árbevétele	231 051	267 934	379 135
Anyagjell. ráfordítások	167 550	204 528	312 969
Személyi jell. ráfordítások	46 468	55 480	57 233
Adózott eredmény	11 898	2 503	3 005
Saját tőke	37 618	34 121	37 126
Jegyzett tőke	30 000	30 000	30 000

A 2018. évi Üzleti terv

A Társaság számára alapvető cél az ingatlankezelésből befolyó bevétel szintentartása, a kezelt házak számának megtartása, miközben további – szerződésekkel alátámasztott – dinamikus építőipari tevékenység felfutással számolnak.

A Társaság fontosabb 2018. évi tervezett eredmény-kimutatási adatai (eFt):

	2016. tény	2017. tény	2018. terv
Értékesítés nettó árbevétele	267 934	379 135	680 000
Anyagjell. ráfordítások	204 528	312 969	606 500
Személyi jell. ráfordítások	55 480	57 233	62 000
Adózott eredmény	2 503	3 005	4 300

A kerületi parkolási tevékenység bevételeinek és kiadásainak áttekintése

Ezek a tételek a tulajdonos önkormányzat költségvetésének elemei és nem részei közvetlenül a FEV IX. Zrt. éves beszámolójának, de jelentőségükre tekintettel az alábbiakban külön is bemutatjuk a tárgyévi alakulásukat:

- A **parkolási bevételek** a Ferencvárosi Önkormányzat elkülönített bankszámláira (parkolási, behajtási, engedély alszámlák) folynak be, ennek alakulása 2013: 957 M Ft, 2014: 995 M Ft, 2015: 999 M Ft, 2016: 1.115 M Ft, 2017: 1.332 M Ft
- a bevételek az önkormányzati költségvetésben az alábbi sorokon jelennek meg:
 - 1071-es sor, illetékek 15 M Ft,
 - 1077-es sor parkolási bírság, pótdíj 220 M Ft,
 - 1082-es sor, kerékbilincs levétele 43 M Ft,
 - 1092-es sor, parkolási díj, ügyviteli költség 747 M Ft,
 - 1103-as sor, parkolással kaps. közv. szolg. 59 M Ft,
 - 1123-as sor, parkolási feladatokkal kaps. Áfa 218 M Ft és
 - 1151-es sor, egyéb működési bevételek (parkolási) 30 M Ft
- A **parkolóhelyek övezeti megoszlása** (440 Ft/óra: 1.336 db és 135 db fővárosi, 265 Ft/óra: 3.694 db és 189 db fővárosi, 175 Ft/óra: 3.394 db, összesen: 8.424 db és 324 db)
- A **parkolási kiadások** alakulása 2013: 841 M Ft, 2014: 894 M Ft, 2015: 845 M Ft, 2016: 809 M Ft, 2017: 1.162 M Ft a kiadások az önkormányzati költségvetésben a 3212-es soron jelennek meg (ennek 2017-es belső részletezettsége: közszolgáltatói díj 1.010 M Ft, ügyvédi munkadíj 16 M Ft, perköltség, VH költség, illeték 63 M Ft, fővárosi parkolás 73 M Ft).
- 2017-ben is a FEV IX. Zrt. a Képviselő-testület 321/2010. számú határozatában foglaltak szerint közbeszerzési eljárás keretében kiválasztott működtető igénybevételel üzemeltette az Önkormányzat tulajdonában lévő parkolóhelyeket. A **szolgáltatás havi díja** átlagosan nettó 64.826.583 Ft, az éves díj 2017-ben nettó 777.919.000 Ft.

Összegzésként javasoljuk, hogy Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelembe véve a Társaságok Felügyelő Bizottságainak és könyvvizsgálójának, (valamint a FEV IX. Zrt. esetében az Igazgatóság) szakvéleményét:

- Ferencvárosi Egészségügyi Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft.
- FESZOFÉ Nonprofit Kft.
- FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.

a fentiekben felsorolt – önkormányzati tulajdonú Társaságok 2017. évi Éves Beszámolóját fogadja el.

Javasoljuk továbbá, hogy Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelembe véve a Társaságok Felügyelő Bizottságainak, (valamint a FEV IX. Zrt. esetében az Igazgatóság) véleményét:

- Ferencvárosi Egészségügyi Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft.
- FESZOFÉ Nonprofit Kft.
- FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.

a fentiekben felsorolt – önkormányzati tulajdonú Társaságok 2018. évi Üzleti tervét fogadja el.

III. A Társaságok működésével kapcsolatos döntések előkészítése

Könyvvizsgálók megválasztása

A 2009. évi CXXII. törvény - amely a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről rendelkezik - 4. § (1) bekezdése szerint: a könyvvizsgáló személyére az ügyvezetés a felügyelő bizottság egyetértésével tesz javaslatot a társaság legfőbb szervének. Figyelembe véve a társaságok menedzsmentjeinek és Felügyelő Bizottságainak ajánlásait az alábbi javaslatot terjesztem a testület elé:

- **A Ferencvárosi Egészségügyi Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft.** jelenlegi könyvvizsgálója Boza István (Eng. szám: MKVK-003036), könyvvizsgálói feladatainak ellátására megbízatása 2018. május 31-ig szól. Javasoljuk a Társaság menedzsmentjének javaslatára és Felügyelő Bizottságának egyetértésével Boza István könyvvizsgáló urat ismételten megválasztani három éves időtartamra 2018. június 01-től 2021. május 31-ig, változatlan 170 eFt + ÁFA /hó díjazással.
- **A FESZOFÉ Nonprofit Kft.** jelenlegi könyvvizsgálója az AUDIT UNIVERZUM Kft. (Eng. szám: 000927) természetes személy képviselőjeként Horányiné Vatamány Katalin (Eng. szám: MKVK-001186), könyvvizsgálói feladatainak ellátására megbízatása 2018. május 31-ig szól. Javasoljuk a Társaság menedzsmentjének javaslatára és Felügyelő Bizottságának egyetértésével az AUDIT UNIVERZUM Kft. természetes személy képviselőjeként Horányiné Vatamány Katalin könyvvizsgáló úrhölgyet ismételten megválasztani három éves időtartamra 2018. június 01-től 2021. május 31-ig, változatlan 185 eFt + ÁFA /hó díjazással.
- **A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.** jelenlegi könyvvizsgálója GABOL Audit Kft. (Eng. szám: MKVK-004062), természetes személy képviselőjeként Oláh Gábor (Eng. szám: MKVK-000081) könyvvizsgálói feladatainak ellátására megbízatása 2018. május 31-ig szól. Javasoljuk a Társaság menedzsmentjének javaslatára és Felügyelő Bizottságának egyetértésével a Társaság könyvvizsgálójának a GABOL Audit Kft.-t (Eng. szám: MKVK-004062), természetes személy képviselőjeként Oláh Gábor (Eng. szám: MKVK-000081) könyvvizsgáló urat ismételten megválasztani kettő éves időtartamra 2018. június 1-től 2020. május 31-ig, 180 eFt + ÁFA /hó díjazással.

Javasoljuk, hogy Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelembe véve a Társaságok menedzsmentjeinek és Felügyelő Bizottságainak véleményét:

- Ferencvárosi Egészségügyi Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft.
- FESZOFÉ Nonprofit Kft.
- FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.

a fentiekben felsorolt – önkormányzati tulajdonú Társaságok könyvvizsgálóinak személyére tett javaslatokat fogadja el.