

**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 2018. évi Éves Beszámolójának, valamint 2019. évi Üzleti terveinek véleményezése

2019. 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 2018. évi Éves Beszámolói és 2019. évi Üzleti tervei

Felhatalmazása alapján a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. előzetesen véleményezte az alábbiakban felsorolt Társaságok 2018. évi Éves Beszámolóit és 2019. 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.

### Adózott eredmény eFt-ban

Társaság	2018. I. n.év	2018. I. félév	2018. I-III. n.év	2018. évi záró
FESZ	1.629	6.896	-1.549	- 679
FESZOFÉ	17.305	26.740	55.757	12.943

A 2018-as 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 vagyonának 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 tárgyévi 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 Ifjú munkás 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 2018-ban 4 alkalommal ülésezett, ezeken 23 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 a betegforgalom (az előző évek tendenciáival azonos mértékben) 10%-kal csökkent (ami részben az épület felújításnak is betudható), és ezzel párhuzamosan az éves teljesítményt mutató „pontok száma” is 9%-os csökkenést mutat.

Az alaptevékenységben a nettó árbevétel 1.120.020 eFt-ról (2017. év), 6,5%-kal 1.193.498 eFt-ra emelkedett a tárgyévre. A személyi jellegű ráfordítások ezt meghaladó mértékben 747.834 eFt-ról 810.140 eFt-ra (8,3%-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. 2018. december 31-i fordulónappal készítette el mérlegét, eredmény-kimutatását, melynek időpontja 2019. január 31. A Társaság 216.516 eFt eszköz és forrás egyezőséggel és -679 eFt-os adózott eredménnyel (veszteséggel) zárta az elmúlt évet. A Társaság könyvvizsgálója Boza István (Eng. szám: MKVK-003036), független könyvvizsgálói jelentését, záradékkal 2019. március 29-én adta ki.

Az alábbiakban a társaság 2017-es bázis 2018-as tény számai, valamint a kiegészítő melléklet adatai alapján mutatjuk be a működést, de értelemszerűen a társaság nonprofit jellegére tekintettel nem térünk ki jövedelmezőségi helyzet elemzésére.

#### Kiemelt mérleg és eredménykimutatás adatok (E Ft)

	2017	2018 tény	tény/bázis
Tárgyi eszközök	47 337	90 662	191%
Forgó eszközök	80 519	77 478	96%
Saját tőke	35 307	34 628	98%
Kötelezettségek	112 474	87 204	77%
Mérleg főösszeg	208 955	216 516	103%
Árbevételek (nettó, egyéb, rendkívüli)	1 120 020	1 193 498	106%
Anyagjellegű ráfordítások	363 797	372 408	102%
Személyi jellegű ráfordítások	747 834	810 140	108%
Értékcsökkenési leírás	17 383	18 901	108%
Adózott eredmény	-750	-679	

#### ***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  $\times$  100 (%)

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

A bázis 16,9 %-os értékéről a mutató a tényadatok alapján 16,0 %-ra csökkent, ami a gyakorlatilag változatlan saját tőke mellett a passzív időbeli elhatárolások növekedésének, és a kötelezettségek csökkenésének együttes hatása.

***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 53,8 %-os értékhez viszonyítva a tényadatok alapján ez az érték 40,3 %-os értéket mutat.

A mutató az idegen források arányának csökkenését mutatja a beszámolási időszakban, amit döntően befolyásolt a rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése.

**Tárgyi eszközök**

A tárgyi eszközök értéke a bázis időszakhoz képest több mint 90 %-kal növekedett, döntően a digitális röntgengép, valamint a radiológiai ultrahang-diagnosztikai készülék 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 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 71,6 %-os értékéhez viszonyítva, a tényadatok alapján ez az érték 88,8 %-ot mutat. A forgóeszközök kisebb mértékű csökkenése (ezen belül is elsősorban a pénzeszközöké) és a rövid lejáratú kötelezettségek nagyobb mértékű csökkenése 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 32,5 %-ot tett ki, ez 2018-ban csak minimálisan változott, 31,2 %-ra csökkent, azaz gyakorlatilag egyenlő mértékben növekedtek az árbevételek és az anyagjellegű ráfordítások.

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

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

**Értékcsökkenési leírás**

Az értékcsökkenés 1,5 M Ft-ot megközelítő (9 %-os) növekedése mutatja, hogy az üzembehelyezett beruházások kapcsán a tárgyévben már több értékcsökkenés került elszámolásra.

**Eredmény elemzése:**

A Kft. 679 E Ft-os vesztesége gyakorlatilag megegyezik az előző évvel (750 E Ft), ami a két évvel korábbi, közel 22 M Ft-os veszteségéhez viszonyítva azt mutatja, hogy a Társaságnak tartósan sikerült úrrá lenni a negatív tendenciákon és az elmúlt években kiszámítható gazdálkodást jellemző eredményt tudott elérni.

**Üzleti terv**

A 2019. évben az előző évhez képest kisebb fejlesztésekkel számol a Társaság, 15 M Ft összegben eszközbeszerzéseket tervez. Működésében az előző évben végrehajtott,

gazdálkodásra közvetlenül ható lépések (pl. kapacitáscsökkentés) eredményeképpen biztosítottak látszik az éves terv teljesítésének lehetősége.

A tervben 1.207.604 eFt bevételi összeg, és 1.206.604 eFt kiadási összeg szerepel, ennek eredményeként 1.000 eFt nyereséget terveznek.

Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2019. évi költségvetésében a FESZ Kft. részére 220 MFt-ot szavazott meg a feladatellátással összefüggő kiadásokra, valamint műszerbeszerzésre 15 M Ft-ot.

A Társaság értékcsökkenési leírásra 2019-ben több mint 73 %-kal magasabb összeget tervezett, tekintettel a 2018-ban megvalósult, és a 2019-ben megvalósuló beruházásokra.

A Társaság Felügyelő Bizottsága 2019. április 15-i ülésén fogadta el a 2018. évi éves beszámolót és a 2019. 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 kötészeti 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.

2018-ban a Társaság több mint 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 2018-ban 4 alkalommal ülésezett, ezeken 21 határozatot hoztak.

A Társaság 2018. december 31-i fordulónappal készítette el mérlegét, eredmény-kimutatását, melynek időpontja 2019. január 31. A Társaság 554.475 eFt eszköz és forrás egyezőséggel és 12.943 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, 2019. március 20-án adta ki.

Az alábbiakban a társaság 2017-os bázis és 2018-es tény számai, valamint a kiegészítő melléklet adatai alapján mutatjuk be a működést, de értelemszerűen a társaság nonprofit jellegére tekintettel nem térünk ki jövedelmezőségi helyzet elemzésére.

#### Kiemelt mérleg és eredménykimutatás adatok (E Ft)

	2017	2018	tény/bázis
Tárgyi eszközök	366 409	351 903	96,04%
Forgó eszközök	159 859	167 237	104,62%
Saját tőke	117 416	166 042	141,41%
Kötelezettségek	94 794	124 117	130,50%
Mérleg főösszeg	543 132	554 475	102,09%
Árbevételek (nettó, egyéb, rendkívüli)	1 009 690	860 614	82,30%
Anyagjellegű ráfordítások	379 718	451 000	118,77%
Személyi jellegű ráfordítások	297 543	320 536	107,73%
Értékcsökkenési leírás	69 066	64 504	93,39%
Adózott eredmény	326	12 943	3970,25%

#### *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  $\times 100$  (%)

*A tőkeerősség mérőszáma azt fejezi ki, hogy az összes forráson belül milyen arányt képvisel a*  
A bázis 21,60 %- os értékéről a mutató a tényadatok alapján 29,94 %- ra nőtt, ami az idegen források arányának további csökkenését jelzi.

*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 oldalán.*

A bázis 17,50 %-os értékhez viszonyítva a tényadatok alapján ez az érték 22,37 %-os értéket mutat.

#### *Tárgyi eszközök*

A tárgyi eszközök változását 2018-ban elsősorban az okozza, hogy az értékcsökkenés összege meghaladta a beruházások összegét.

#### ***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 168,6 %-os értékéhez viszonyítva a tényadatok alapján ez az érték 134,74 %-ot mutat. A forgóeszközök jelentős csökkenését a követelések és a pénzeszközök csökkenése, valamint a rövid lejáratú kötelezettségek növekedése okozta, és ezeknek eredménye a mutató értékének romlása.

##### *Költségelemzés*

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

Az anyagjellegű ráfordítások aránya az árbevételhez viszonyítva 2017-ben 37,6 %-ot tett ki, ez 2018-ban 52,40 %-ra nőtt. Ennek oka, hogy miközben az árbevételek 17,7 %-kal csökkentek, az anyagjellegű ráfordítások 18,77 %-kal növekedtek.

A személyi jellegű ráfordítások árbevételhez viszonyított aránya emelkedett (a bázisidőszakban 29,5% volt, ez a tárgyidőszakban 37,24%-ra nőtt). Ennek alapvető oka az egyéb bevételek jelentős csökkenése mellett a személyi kiadások növekedése.

Az értékcsökkenés kis csökkenéssel közel azonos az előző évi 2017-es leírással.

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 korábbiakkal szemben jelentősen 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. 2019. évi tervében 196 M Ft árbevétel növekedéssel számol (ezen belül közel 40 M Ft központi költségvetés illetve pályázati bevétellel, 50 M Ft önkormányzati támogatás növekedéssel, valamint 100 M Ft többlet bevételt a közterület és kertészeti szolgáltatásból). A kiadásoknál az anyagjellegű kiadásokra 189 M Ft többletköltséggel terveztek a megnövekedett árbevétel arányában, s ezek eredményeként a 2019. évi eredmény várhatóan 10 M Ft körül fog alakulni. Alapvető cél a megfelelő feladatellátást biztosító munkaerő megtartása, ha szükséges munkaerő bővítés érdekében több lépcsős béremelést terveznek megvalósítani.

A Társaság Felügyelő Bizottsága 2019. április 25-i ülésén tárgyalta meg és fogadta el a 2018. évi éves beszámolót, és a 2019. évi üzleti tervet.

A FESZOFÉ Kft. menedzsmentje a Felügyelő Bizottsága támogatásával kéri, hogy a tulajdonos a 12.943 E Ft-os adózott eredményt (nyereséget) hagyja a Társaságnál, ezt az összeget - kiegészítve a Társaság saját forrásával - az 1971-ben épült lapostetős irodaházuk szükségessé vált teljes tetőszerkezetének felújítására fordíthassák.

## **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. 2018. december 31-i fordulónappal készítette el mérlegét, eredménykimutatását, melynek időpontja 2019. február 28. A Társaság jegyzett tőkéje 558.100 eFt, 2018. évi beszámolója 1.168.460 eFt-os mérleg főösszeggel, 586 eFt-os adózott eredményt

tartalmaz. A Társaság könyvvizsgálója Oláh Gábor (Eng. szám: MKVK-000081), független könyvvizsgálói jelentését, záradékkal 2019. február 28-án adta ki.

A FEV IX. Zrt. Igazgatóságának tagjai: Vörös Attila elnök, Buzgóné Horváth Eszter tag, Kovács Gergely tag, Klézli Cintia tag (Martos Dániel volt az igazgatóság tagja a beszámolási időszakban) és Hidasi 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 – 2018-ban összesen 7 ülést tartott, mindegyik határozatképes volt és 14 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 2018-ban 5 alkalommal ülésezett, ezek ugyancsak határozatképesek voltak és 13 határozatot hoztak.

Az alábbiakban a társaság 2017-es bázis és 2018-as tény számai, alapján mutatjuk be a működést.

#### Kiemelt mérleg és eredménykimutatás adatok (E Ft)

	2017	2018 tény	tény/bázis
Tárgyi eszközök	533 928	505 824	94,7%
Forgó eszközök	548 495	605 664	110,4%
Saját tőke	897 960	898 546	100,1%
Kötelezettségek	207 426	237 136	114,3%
Mérleg főösszeg	1 120 122	1 168 460	104,3%
Árbevételek (nettó, egyéb, rendkívüli)	2 101 051	2 305 020	109,7%
Anyagjellegű ráfordítások	1 669 202	1 876 870	112,4%
Személyi jellegű ráfordítások	371 997	371 270	99,8%
Értékcsökkenési leírás	24 421	22 707	93,0%
Adózott eredmény	590	586	

#### **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  $\times$  100 (%)*

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

A bázis időszak 80,2 %-os értéke a tényadatok alapján 76,9 %-ra csökkent, amely az idegen források arányának csekély mértékű növekedését jelenti. A rövid lejáratú kötelezettségek és a költségek passzív időbeli elhatárolásának emelkedése okozta a mutató változását.

*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 18,5 %-os értékéhez viszonyítva a tényadatok alapján ez az érték 20,3 %-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 268,3 %-os értéke a tényadatok alapján minimálisan, 258,7 %-ra csökkent. A forgóeszközök (ezen belül is a pénzeszközök) emelkedése mellett, a rövid lejáratú kötelezettségek növekedése együttesen okozta a mutató értékének kis mértékű csökkenését.

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 2017-ben 79,4 %-ot tett ki, ez 2018-ben 81,4 %-ra emelkedett mivel a kötelező feladatellátás okán az anyagjellegű ráfordítások növekedtek, míg az árbevétel némiképp kisebb arányban emelkedett.

A személyi jellegű ráfordítások árbevételhez viszonyított aránya a bázisidőszakban 17,7 % volt, ez a tárgyidőszakban 16,1 %, azaz csekély mértékben csökkent. 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 mondhatók.

Összehasonlító adatok más fővárosi vagyonkezelő társaságokkal összefüggésben.

2017	Terézvárosi Vagyonkezelő Zrt.	XIII. ker. Közszolg. Zrt.	Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt.	Belváros-Lipótváros Városfejlesztő Kft.	FEV IX. Zrt. – 2018 (várható)	Ferencvárosi Önkormányzat – 2018 (várható)
Árbevétel	2 747 112	2 354 001	598 969	147 600	2 303 926	
Személyi jellegű	664 389	1 723 768	301 155	107 276	371 270	1 491 955
Létszám	126	289	39	7	62	237
1 főre eső személyi	5 273	5 966	7 722	15 325	5 988	6 295
Személyi/árbevétel	24,18%	73,23%	50,28%	72,68%	16,11%	

\*forrás: e-beszámoló alapján

### Üzleti terv

A Zrt. 2019-es terve bevételi oldalon és a kiadási oldalon is hasonló minimális növekedéssel (5-6 %) számol és ennek eredményeként kb. 0,4 M Ft-os nyereséget tervez.

A Társaság Igazgatósága 2019. április 25-i ülésén, majd Felügyelő Bizottsága 2019. április 29-i ülésén tárgyalta meg és fogadta el a 2018. évi éves beszámolót, és a 2019. évi üzleti tervet.

Az alábbiakban jelentőségére tekintettel röviden ismertetjük a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. 2018. évi működésének főbb jellemzőit (a Kft. 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 vállalként)

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 képviselőinek 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 érdekképviselőt a három tagú Felügyelő Bizottság és a Könyvvizsgáló ellenőrzi, segíti.

A Társaság Felügyelő Bizottsága ügyrendjének megfelelően üléseit negyedévente tartotta és 2019. április 18-ai ülésén tárgyalta meg és fogadta el a 2018. évi éves beszámolót, valamint a 2019. évi üzleti tervet.

A Kft. 2018. évi működésének, gazdálkodásának fontosabb jellemzői:

- 110 társasház kezelését látták el 13 fős munkavállalói létszámmal,
- a közös képviselői munka kiegészült karbantartási, építőipari kivitelezési, valamint műszaki ellenőri tevékenységgel, ezáltal jobban eladható komplex szolgáltatást biztosítottak,
- a közös képviselőből származó nettó árbevétel 2018-ban a bázis időszaknak megfelelően alakulva 69.891 eFt volt,
- az építőipari tevékenységből, karbantartásból, projektmenedzselésből származó bevétel 639.594 eFt, ami kétszerese az előző évi összegnek. Ennek köszönhetően az éves árbevétel közel megduplázódott és meghaladta a 700 M Ft-ot.

A Kft. fontosabb mérleg és eredmény-kimutatási adatai (eFt):

	<b>2016.</b>	<b>2017.</b>	<b>2018.</b>
Társasházak közösképv. árbevétele	72 037	69 413	69 891
Építőip.tev. és karbantartás	180 425	290 330	639 594
Értékesítés nettó árbevétel	267 934	379 135	712 340
Anyagjell. ráfordítások	204 528	312 969	625 222
Személyi jell. ráfordítások	55 480	57 233	63 650
Adózott eredmény	2 503	3 005	11 433
Saját tőke	34 121	37 126	48 559
Jegyzett tőke	30 000	30 000	30 000

#### *A 2019. évi Üzleti terv*

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

A munkavállaló létszám megtartásával számolnak, a személyi jellegű ráfordítások a bázis szinten maradnak a tervezet szerint.

A Társaság fontosabb 2019. évi tervezett eredmény-kimutatási és mérleg adatai (eFt):

	2017.	2018.	2019. terv
Értékesítés nettó árbevétele	379 135	712 340	651 100
Anyagjell. ráfordítások	312 969	625 222	570 400
Személyi jell. ráfordítások	57 233	63 650	64 000
Adózott eredmény	3 005	11 433	4 550
Saját tőke	37 126	48 559	53 109
Jegyzett tőke	30 000	30 000	30 000

### **A kerületi parkolási tevékenység bevételeinek és kiadásainak áttekintése**

Bár 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, 2018: 1.437 M Ft
- a bevételek az önkormányzati költségvetésben az alábbi sorokon jelennek meg:
  - 1071-es sor, illetékek 12 M Ft,
  - 1077-es sor parkolási bírság, pótdíj 238 M Ft,
  - 1082-es sor, kerékbilincs levétele 32 M Ft,
  - 1092-es sor, parkolási díj, ügyviteli költség 833 M Ft,
  - 1103-as sor, parkolással kapcs. közv. szolg. 66 M Ft,
  - 1123-as sor, parkolási feladatokkal kapcs. Áfa 243 M Ft és
  - 1151-es sor, egyéb működési bevételek (parkolási) 13 M Ft
- A **parkolóhelyek övezeti megoszlása** (440 Ft/óra: 1.336 db és 135 db fővárosi, 350 Ft/óra: 3.600 db és 189 db fővárosi, 175 Ft/óra: 3.450 db, összesen: 8.450 db és 324 db fővárosi)
- 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, 2018: 1.140 M Ft; a kiadások az önkormányzati költségvetésben a 3212-es soron jelennek meg (ennek 2018-as belső részletezettsége: közszolgáltatói díj 1.008 M Ft, perköltség, VH költség, illeték 48 M Ft, fővárosi parkolás 84 M Ft).
- 2018-ban is a FEV IX. Zrt. a Képviselő-testület 321/2010. számú határozatában foglaltak szerint közbeszerzési eljárás keretében kiválasztott alvállalkozó igénybevételével üzemeltette az Önkormányzat tulajdonában lévő parkolóhelyeket. A **szolgáltatás havi díja** átlagosan nettó 62.871.876 Ft, az éves díj 2018-ban nettó 754.462.512 Ft.

**Összegzésként javasoljuk, hogy Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelembe véve a Társaságok Felügyelő Bizottságainak és könyvvizsgálóinak, (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 2018. 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 2019. évi Üzleti tervét fogadja el.**