

## **Független könyvvizsgálói jelentés**

*A FEV IX. Zrt. tulajdonosának.*

*Elvégeztem a FEV IX. Zrt. mellékelt 2012. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 771.053 eFt, a mérleg szerinti eredmény 591 eFt. nyereség-, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.*

*A vezetés felelőssége az éves beszámolóért*

*A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.*

*A könyvvizsgáló felelőssége*

*Az én felelősségem az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatom alapján. Könyvvizsgálatomat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban hajtottam végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljek az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezem meg és hajtsam végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzek arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.*

*A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is. Meggyőződésem, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményem megadásához.*

*Vélemény*

*Véleményem szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a FEV IX. Zrt. 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.*

*Budapest, 2013. március 20.*



*Oláh Gábor*

*MKVK 000081*

*egyéni vállalkozó könyvvizsgáló*

*MKVK 003702*

*3000. Hatvan, Irinyi u. 10*

# **FEV IX. FERENCVÁROSI VAGYONKEZELŐ ÉS VÁROSFEJLESZTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

## **IGAZGATÓSÁG**

### **4/2013. (IV.24.) IG. sz. határozat**

#### **I./**

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. Igazgatósága a Társaság 2012. évi Éves beszámolóját elfogadta, és felhatalmazza a Társaság elnök-vezérigazgatóját ennek a beszámolóknak a Társaság Felügyelő Bizottsága számára történő benyújtására.

#### **II./**

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. Igazgatósága a Társaság 2012. évi Éves Beszámolóját elfogadta és az alábbiakban felsorolt főbb adatokkal javasolja Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata számára elfogadni:

- Eszközök-Források összesen	771.053 eFt
- Saját tőke	734.071 eFt
- Értékesítés nettó árbevétele	271.971 eFt
- Üzemi tevékenység eredménye	1.714 eFt
- Adózott eredmény	591 eFt
- Mérleg szerinti eredmény	591 eFt

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. Igazgatósága felkéri a tulajdonos, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatát, hogy az 591 eFt összegű adózott eredményt helyezze a Társaság eredménytartalékába.

#### **III./**

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. Igazgatósága felhatalmazza a Társaság elnök-vezérigazgatóját a Társaság 2012. évi Éves Beszámolójának Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata számára történő benyújtására.

### **5/2013. (IV.24.) IG. sz. határozat**

#### **I./**

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. Igazgatósága a Társaság 2013. évi Üzleti tervét elfogadta, és felhatalmazza a Társaság elnök-vezérigazgatóját ennek az üzleti tervnek a Társaság Felügyelő Bizottsága számára történő benyújtására, és az alábbiakban felsorolt főbb adatokkal javasolja Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata számára elfogadni:

- Eszközök-Források összesen	762.472 eFt
- Saját tőke	733.939 eFt
- Értékesítés nettó árbevétele	223.670 eFt
- Egyéb bevételek (támogatás)	280.300 eFt
- Üzemi tevékenység eredménye	290 eFt
- Adózott eredmény	459 eFt

## **II./**

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. Igazgatósága felhatalmazza a Társaság elnök-vezérigazgatóját a Társaság 2013. évi Üzleti tervének Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata számára történő benyújtására.

## **III./**

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. Igazgatósága javasolja Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata számára elfogadni, hogy a Társaság könyvvizsgálójának a GABOL Audit Kft. (Eng. szám: MKVK-004062), természetes személy képviselőjeként Oláh Gábor (Eng. szám: MKVK-000081) könyvvizsgáló kerüljön megválasztásra, 160.000,- Ft + ÁFA /hó összegű díjazással, két éves időtartamra 2013. június 1-től 2015. május 31-ig.

## **FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG**

### **3/2013.(IV.26.) FB sz. határozat**

#### **I./**

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Társaság 2012. évi Éves beszámolóját elfogadta.

#### **II./**

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Társaság 2012. évi Éves Beszámolóját elfogadta és az alábbiakban felsorolt főbb adatokkal javasolja Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata számára elfogadni:

- Eszközök-Források összesen	771.053 eFt
- Saját tőke	734.071 eFt
- Értékesítés nettó árbevétele	271.971 eFt
- Üzemi tevékenység eredménye	1.714 eFt
- Adózott eredmény	591 eFt
- Mérleg szerinti eredmény	591 eFt

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága felkéri a tulajdonos, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatát, hogy a 591 eFt összegű adózott eredményt helyezze a Társaság eredménytartalékába.

### **4/2013.(IV.26.) FB sz. határozat**

#### **I./**

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Társaság 2013. évi Üzleti tervét elfogadta, és az alábbiakban felsorolt főbb adatokkal javasolja Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata számára elfogadni:

- Eszközök-Források összesen	762.472 eFt
- Saját tőke	733.939 eFt
- Értékesítés nettó árbevétele	223.670 eFt
- Egyéb bevételek (támogatás)	280.300 eFt

- Üzemi tevékenység eredménye	290 eFt
- Adózott eredmény	459 eFt

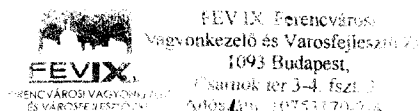
## II./

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyongkezelő és Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága felhatalmazza a Társaság elnök-vezérigazgatóját a Társaság 2013. évi Üzleti tervének Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata számára történő benyújtására.

## III./

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyongkezelő és Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága az Igazgatóság határozatával egyetértőleg javasolja Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata számára elfogadni, hogy a Társaság könyvvizsgálójának a GABOL Audit Kft. (Eng. szám: MKVK-004062), természetes személy képviselőjeként Oláh Gábor (Eng. szám: MKVK-000081) könyvvizsgáló kerüljön megválasztásra, 160.000,- Ft + ÁFA /hó összegű díjazással, két éves időtartamra 2013. június 1-től 2015. május 31-ig.



Budapest, 2013. április 30.



*[Handwritten signature]*

**Vörös Attila**  
elnök-vezérigazgató

# **FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. 2012. évi Éves beszámoló**

  
  
**FEVIX**  
FERENCVÁROSI VAGYONKEZELŐ  
ÉS VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.  
FERENCVÁROSI VAGYONKEZELŐ ÉS VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.  
1093 Budapest,  
Csarnok tér 3-4. fszt. 2.  
Adószám: 10753170-2-43  
①

## Tartalomjegyzék

I. A Társaság bemutatása	3. oldal
II. A Társaság 2012. évi Éves beszámolója, főbb adatainak összefoglalása	3. oldal
II./1. A FEV IX. Zrt. beszámolási kötelezettségének jogszabályi keretei	3. oldal
II./2. A Társaság tevékenységéből származó 2012. évi önkormányzati bevételek bemutatása	4. oldal
II./3. A Társaság városfejlesztési és város-rehabilitációs 2012. évi tevékenységének bemutatása	5. oldal
II./4. A Társaság működését meghatározó egyéb események bemutatása	8. oldal
II./5. A Társaság mérlege és eredmény-kimutatása, 2012. évi gazdálkodásának bemutatása	20. oldal
Mellékletek	23. oldal
1./ 2012. évi Éves Beszámoló	23. oldal

## I. A Társaság bemutatása

- **Cégneve:** FEV IX. Ferencvárosi Vagyongkezelő 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.
- **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 Vagyongkezelő 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 2012. évi Éves beszámolója, főbb adatainak összefoglalása

A tulajdonosi jogokat gyakorló Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a FEV IX. Zrt. (SEM IX. Zrt.) 2012. évi üzleti tervét a 199/2012.(V.17.) sz. határozatával fogadta el.

### II./1. A FEV IX. Zrt. beszámolási kötelezettségének jogszabályi keretei

A gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény 244. § (2) 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, három-havonta a felügyelőbizottság részére jelentést készít.



2012-ben is alapfeladatként kezeltük a Társaság tevékenységében a szabályozott működésnek való megfelelést, azaz a jogszabályoknak és egyéb rendeleteknek, előírásoknak megfelelő jogkövető magatartás kialakítását. Ez egyrészt megmutatkozott a társaság vezető testületeinek előírászerűen végzett munkájában, másrészt a társaság belső szabályzatainak kidolgozásában, továbbá a kötelező közérdekű adatszolgáltatás biztosításában is.

### **A Társaság Igazgatóságának tevékenysége**

Az Igazgatóság 2012. évben 5 ülést tartott, ezeken a menedzsment által kezdeményezett előterjesztések alapján összesen 17 határozatot hoztak, minden igazgatósági ülés határozatképes és aláírt jegyzőkönyvekkel, határozatokkal dokumentált volt.

Az Igazgatóság a feladatait az általa 4/2011.(III.28.) sz. határozattal elfogadott ügyrendjének megfelelően látta el. A testület 2012-ben 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.

Az Igazgatóság összetétele a tulajdonos 148/2012.(V.03.) sz. határozata nyomán 1 tag személyében változott.

### **A Társaság Felügyelő Bizottságának tevékenysége**

Felügyelő bizottsági üléseket 2012-ben 5 alkalommal tartottak, a hozott határozatok száma összesen 16 db, minden felügyelő bizottsági ülés határozatképes volt és ez aláírt jegyzőkönyvekkel, határozatokkal is dokumentálható.

A Felügyelő Bizottság 2012. február 23-i ülésén fogadta el 2012-es munkatervét, ügyrendjét a tulajdonos 199/2012.(V.17.) határozatával fogadta el.

A FB létszáma kibővült és összetétele is változott a tulajdonos 149/2012.(V.03.) és 236/2012.(V.17.) számú határozatai eredményeképpen.

A Felügyelő Bizottság 2012-ben a Gt-ben megfogalmazott ellenőrzési tevékenységén túlmenően a SEM IX. által értékesített önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésének utólagos vizsgálatát is elvégezte (határozat száma 1/2012.(II.23.)). Ennek eredményeképpen az FB javaslatokat fogalmazott meg a társaság belső szabályzatainak átdolgozására, illetve szükség szerinti kidolgozására, és azok betartására vonatkozóan.

## **II./2. A Társaság tevékenységéből származó 2012. évi önkormányzati bevételek bemutatása**

A Ferencvárosi Önkormányzat által Társaságunk részére meghatározott feladatok teljesítése eredményeképpen bevételként az alábbi pénzeszegek jelentek meg az Önkormányzat számláin 2012-ben:

Vagyongkezelés (lakbér, helyiség bérleti díj) bruttó bevételei:	1 300 819 eFt
Ingatlanértékesítés (Márton 33.) bruttó bevétele:	25 400 eFt

A fentiekén túlmenően, a „Belső-Ferencváros kulturális negyed fejlesztése” EU projekttel kapcsolatban a FEV IX. Zrt., mint projektmenedzser közreműködésével az NFÜ 50 570 eFt-ot utalt át az Önkormányzat erre a célra megnyitott számlájára.

### **II./3. A Társaság városfejlesztési és városrehabilitációs 2012. évi tevékenységének bemutatása**

1. A Ferencvárosi Önkormányzat új polgármesteri hivatalának tervezése, előkészítő munkák. A koncepcióterveket, a pályázat megjelentetését és a pályázati dokumentáció összeállítását ingatlanfejlesztő szakértőkkel, a kerületi főépítésszel egyeztetve előkészítettük. A pályázatot június hónapban megjelentettük, a kivitelezési munkák elvégzésére és a projekt finanszírozásra érvényes ajánlatot a Swietelsky Magyarország Kft. tett. A pályázó által a projekt finanszírozására 2012. novemberében tett pénzügyi ajánlat elfogadhatatlansága miatt a pályázatot eredménytelennek nyilvánítottuk.
2. A Csarnok térre tervezett szálloda tulajdonosával a főépítész bevonásával több menetben egyeztetés történt a felszíni térrendezéshez kapcsolódóan, kijelölve a tér II. ütemben történő felújításában érintett területet. Az erre vonatkozó tervezésre pályázat eredményeként szerződést kötöttünk, majd ezt követően az EU pályázathoz kapcsolódó beruházás kivitelezésére az önkormányzat megbízásából közbeszerzési eljárást folytattunk le, aminek eredményeképpen december 28-án a műszaki átadás is megtörtént.
3. „Belső-Ferencváros kulturális negyed fejlesztése” című és KMOP-5.2.2/B-09-2f-2010-0003 kódszámú EU pályázattal kapcsolatos feladatok.  
Ferencváros Önkormányzata 373.497.768,- Ft összegű támogatásban részesült, a pályázat megvalósításához szükséges 115.405.245,- Ft önrészt az Önkormányzat biztosította. A projekt keretében megvalósított feladatok az alábbiak:

#### **Építési tevékenységek**

- Ráday utcai kapcsolószelekrény kiépítése,
- Ráday utcai könyvesház és pinceklub átépítése,
- Ráday utcai portálok felújítása,
- Csarnok tér és Egyetem kert rendezése
- Turisztikai Információs Központ kialakítása.

Az építési munkák a Könyvesház átalakítása kivételével 2012-ben befejeződtek. A Könyvesház műszaki átadása 2013. március 13-án megtörtént.

#### **Közvetett Soft program**

A Közvetett „Soft” program lebonyolítását Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata végezte. Ezáltal valósulhatott meg a Kiíró által meghatározott azon cél, hogy az önkormányzat közvetlen kapcsolatba kerüljön a lakossággal, a kerületi vállalkozásokkal, intézményekkel, stb.

A közvetett „Soft” programot a

- „Zöld udvar”
- „Nyitott utca - Nyitott udvar”
- „Pünkösdi virágünnep”

című egymásra épülő projektelemek („mini-projektek”) alkották.

A meghirdetett „mini projektek” akcióterülete a Ráday utca (Bakáts tér és a Kálvin tér között), a Bakáts tér, a Kálvin tér és a Csarnok tér volt, mely harmonizált az EU

pályázatban szereplő Közvetlen „Soft” program helyszínével, valamint érintette az építési tevékenységek által lefedett fejlesztési területeket is.

#### Közvetlen Soft program

A Közvetlen „Soft” program keretében a Pünkösdi virágünnep - 2012.05.25. és 2012.05.28-a között - a pünkösdi hétvégén került megrendezésre.

A PRO Régió Kft., mint a Csarnok tér projekt Támogató Szervezete 2012. augusztus 29-én hivatalos ellenőrzést tartott a FEV IX. Zrt.-nél a projekttel kapcsolatban. Az ellenőrök személyesen bejárták az építési területeket, valamint a helyszínen átvizsgálták az alábbi projekt dokumentumokat:

- műszaki iratok: építési naplók, tervdokumentációk, műszaki ellenőri jelentések;
- nyilvánosság, tájékoztatás teljes dokumentációja;
- közbeszerzési eljárások teljes dokumentációja;
- indikátorok.

Az egész napos vizsgálat során jelzett kisebb hiányosságok (amelyek döntően az indikátorokkal kapcsolatos igazolásokra, illetve azok pontosítására vonatkozott) hiánypótlása a megadott határidőre (2012. szeptember 28.) teljesült.

A Ferencvárosi Önkormányzat Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottsága 2012. február 15-i ülésén vette tudomásul a Belső Ferencváros Kulturális Negyed Fejlesztése EU pályázat előrehaladtának 2011. szeptember – 2012. január közötti időszak, a projekt I. szakaszáról készített beszámolót, majd a 2012. február 1. – 2012. május 31. közötti időszakot felölelő II. szakaszról készített előterjesztést a 2012. június 6-i ülésén tárgyalta meg és vette tudomásul. Ezt követően készítettük el a 2012. június 1. – 2012. augusztus 31. közötti időszakot felölelő III. szakaszról készített tájékoztatást, amely szeptember végén került a bizottság számára benyújtásra. A 2012. szeptember 1. – 2012. december 31-e közötti időszokról készített beszámolónk a bizottság 2013. január 30-i ülésének napirendjén szerepelt.

4. A Mester u. 43. sz. épület piaci alapon történő értékesítési lehetőségének vizsgálata lezárult. A Főépítési Iroda véleményére is támaszkodva az épület kiürítése és ezt követő értékesítése helyett előtérbe került a társasházzá alakítást követő lakásonkénti értékesítési lehetősége.
5. A Mester u. 49. sz. ingatlan telekmegosztására vonatkozó önkormányzati döntés megszületett, annak gyakorlati kivitelezése (önálló helyrajzi számra bejegyzés) még folyamatban van.
6. Thaly K. u. 26. értékesítése és rajta lévő épület bontása kapcsán az ott meglévő trafót ideiglenesen a Thaly 17. sz. alatt kellett elhelyezni. A trafó végleges elhelyezése érdekében egyeztető tárgyalást folytattunk az ELMŰ Zrt.-vel és a kerületi főépítéssel, ezek alapján a Thaly K. u. 13-15. sz. ingatlanon alakítható ki az ELMŰ által igényelt végleges hely a meglévő kerítés áthelyezésével. Az ELMŰ saját hatáskörben, saját beruházásban és finanszírozásban végzi a kivitelezést, az áthelyezést megoldja és így megszüntethető az ideiglenes állapot. Az ELMŰ a tervet elkészítette, a FEV IX. Zrt. a kerítés elkészítésének terveit elkészítette. Az áthelyezést késlelteti, hogy a Ferencvárosi Önkormányzat még nem kapott tulajdonosi hozzájárulást az ingatlan tulajdonosától a Magyar Nemzeti Vagyongkezelő Zrt.-től.

7. A Semmelweis Egyetem távlati elképzelései szerint szeretné bővíteni a Tűzoltó utcai Elméleti Orvostudományi Központját, nyitott egy egyetemi campus kialakítására. Ezt az elképzelést Ferencváros Önkormányzata is támogatja, s lehetőséget lát arra, hogy a fejlesztési tömb, a Középső Ferencváros 22-es tömb szabályozását felülvizsgálja. Ennek érdekében első lépésként a SOTE megrendel egy – a Szabályozási Terv módosításához szükséges – szakértői anyagot, tanulmányt.
- Ezzel kapcsolatban többszöri egyeztetést tartottunk a SOTE képviselőjével, az érintett ingatlanok tulajdonosaival a főépítész bevonásával. Az ingatlanok tulajdonosai pozitívan állnak a fejlesztéshez. A tanulmányterv június végére elkészült, a SOTE vezetése megtárgyalta a fejlesztési elképzeléseket és információink szerint a Rektori tanács jóváhagyta a Semmelweis Egyetem erre a területre vonatkozó elképzeléseit.

8. A Fővárosi Önkormányzat a SOTE tömb előtti teret dr. Szentágothai János professzorról nevezte el. E parkba - dr. Szentágothai János és a spanyol Santiago Ramos y Cajal - két orvos professzor mellszobrának elhelyezését tervezi az Országgyűlés Magyar-Spanyol Baráti Tagozata, valamint Ferencváros Önkormányzata. A FEV IX. Zrt. elkészítette az ehhez szükséges környezetrendezési tervet. A szobrok elkészítését és a posztamensekre vonatkozó tervet a felkért szobrász vállalta.
- A park átépítése, illetve a szobrok felállítása és avatása 2013. év tavaszán várható.

9. József Attila Terv - A Magyar Közlöny 2012. évi 56. számában megjelent a 1144/2012. (V.10.) Korm. határozat, amely „A regionális operatív programok 2011-2013. évekre szóló akcióterveinek jóváhagyásáról, és egyes prioritásai hazai társfinanszírozási keretének növeléséről” szól. A Kormány határozat szerint a Közép-magyarországi Operatív Program keretében Szociális célú város-rehabilitáció címén 10,6 Mrd Ft-os keretből lehetőség nyílt pályázati források elnyerésére. Az önkormányzat ezért úgy döntött, hogy az ismételten meghirdetett Szociális Városrehabilitációs EU pályázaton - a Gát u-i épület-felújításokkal - elindul, továbbá kiemelt projektnek minősítette a pályázatot, aminek lebonyolításával a FEV IX. Zrt.-t bízta meg.

Ferencváros Önkormányzatának vezetése felismerve a lehetőséget 2012. június 14-én a Nemzeti Fejlesztési Ügynökségnek küldött Szándéknyilatkozatban erősítette meg érdeklődését és fejezte ki pályázási szándékát. 2012. augusztus 10-én a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség meghirdette KMOP-5.1.1/B-12 kódszámon a Szociális Város-rehabilitációs pályázatot.

Ennek megfelelően a FEV IX. Zrt. 2012. október 10-én adta be a pályázatot, melyet a közreműködő szervezet a Pro-Régió Kft. KMOP-5.1.1/B-12-k-2012-0003 kódszámon befogadott. Október végén megküldött hiánypótlást a FEV IX. Zrt. teljesítette, a pályázatról végleges döntést decemberben hozták meg.

A Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Kft.-hez benyújtott településfejlesztési témájú kiemelt projektjavaslatra vonatkozó döntést a Kormány 1649/2012. (XII.19.) sz. határozata rögzíti, amely a Magyar Közlöny 2012. december 19-i 174. számában is megjelent.

A fenti döntés alapján a „Szociális városrehabilitáció Ferencvárosban, József Attila terv I. ütem” c. részletes projektjavaslat nevesítésére került sor a Közép-Magyarországi Operatív Program 2011-2013-as Akciótervében több mint 2,8 Mrd Ft elszámolható közkiadással, azaz a pályázatot az önkormányzat megnyerte és 2.810.068.607,- Ft támogatásban részesült.

A Támogatási Szerződés aláírására 2013. január 24-én került sor.

10. A FEV IX. Zrt. a főépítész úrral közösen több alkalommal tárgyalt a Fővárosi Vagyongkezelő Zrt. vezérigazgatójával az alábbi témákban:
- CET, melyben – a megnyitást követően – az önkormányzat szeretne 40 parkolóhelyet térítésmentesen vagy kedvezményesen a lakosság számára is biztosítani.
  - Nehru-park, melynek rekonstrukciója szorosan összefügg a Bakáts tér, Bakáts u. felújításával. Célszerű lenne közösen meghirdetni egy ötletpályázatot és annak eredményeként lehetne a további feladatokat megfogalmazni.
  - Ráday utcai - Főváros tulajdonában lévő - 2 ingatlan és az Erkel utcai önkormányzati ingatlan esetleges együttes értékesítése.
  - Angyal István park megújításáról.
11. A Balázs B. u. 3. sz. alatti közös zöldterület kivitelezését a FEV IX. Zrt. előkészítette az árazott költségvetést elkészítette. A kivitelezést a beruházó végzi, míg az önkormányzat a kivitelezési költség ráeső részét vállalta. A kivitelezés az időjárás függvényében 2013. év tavaszára fog elkészülni.
12. A 2002-ben értékesített természetben a Viola utca 5. szám alatt található 37685/3 helyrajzi számú ingatlanon a többszöri szerződés-módosítások ellenére sem történt meg a szerződésben vállalt beruházás. A Vevővel (amely időközben a Viola 5 Projekt Ingatlanforgalmazó Kft. cégnevet vette fel) az elmúlt időszakban többszöri egyeztetést folytattunk az ingatlan visszavételéről. A FEV IX. Zrt. elkészítette a megállapodás tervezetét az adás-vételi szerződés megszüntetéséről és ezzel párhuzamosan két cégtől is szándéknyilatkozatot szerzett be egy újabb értékesítési pályázat megalapozottságának alátámasztására.

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

*1./ A Ferencvárosi Önkormányzattal kötött új szerződéses jogviszony és annak következményei:*

A 2012. évtől kezdődően a FEV IX. Zrt. tevékenységének finanszírozása teljesen átalakult és három alapvető szerződés határozza meg működését, ezek az alábbiak:

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

A Képviselő-testület 116/2012. (III.22.) határozata nyomán a fenti szerződéseket Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat és a Társaság között 2012. március 28-án írtuk alá. A szerződések pénzügyi fedezetét az önkormányzat 2012. évi költségvetési rendelete tartalmazta.

Az Önkormányzat 2012. január 1-jétől visszavonta a társaságok rendelkezési jogát az önkormányzati (al)számlák felett. Azokban az esetekben, amikor az önkormányzat nevében jár el a társaság, de a számlák az Önkormányzat nevére szólnak, ezen tételeknek az önkormányzati kiadások között kell szerepelni.

*2./ A Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. beolvadását és a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. beapportálást követően a vagyonkezelői, bérleménykezelői tevékenységek integrálása a Társaság működésébe; az új vagyonkezelői modell kiépítése*

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-10-041862/124. számú végzése alapján 2012. április 5-ével bejegyezte a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. beolvadását a SEM IX. Városfejlesztő Zrt.-be. A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 2011. novemberi döntésének megfelelően a beolvadás bejegyzését követően lehetett elindítani a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. Társaságunkba történő apportálását. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-10-041862/127. számú végzése alapján 2012. május 9-ével bejegyezte az apportálást, így Társaságunk alaptőkéje 558.100 eFt-ra emelkedett.

2012. év első negyedévében előkészítettük a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. feladatainak és munkavállalóinak átvételét. Minden munkavállalóval személyesen egyeztetve ismertettük az új szervezeti struktúrát és a tulajdonos által meghatározott juttatások körét, valamint aláírtuk/aláíratuk a jogutódlást bizonyító kötelező munkaügyi dokumentumokat.

A Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. eddig 3, az önkormányzattól bérelt helyszínen végezte tevékenységét (a központ a Ferenc krt. 14. szám alatt volt, a két telephelye pedig az Üllői út 87. szám és a Haller u. 54. szám alatt), ezt a szétaprózott elhelyezést a lehetőségekhez képest racionalizáltuk 2012-ben.

Egyes munkaköröket a FEV IX. Zrt. székhelyére, illetve eddigi telephelyére telepítettünk át, feladat ellátást biztosító infrastruktúrát pedig alapvetően a Haller u. 54. szám alatt alakítottuk ki. Az iroda szükséges felújítása és átszervezése, a megfelelő munkakörülmények kialakítása 2012. szeptember közepére befejeződtek. Az átköltözés megtörtént, a felszabaduló ingatlanokat pedig a kiürítését követően visszaadtuk az Önkormányzatnak további hasznosításra, ezzel is mérsékelve üzemeltetési költségeinket.

A tulajdonosi döntéseknek megfelelő beolvadáshoz és beapportáláshoz a szükséges évközi gazdasági (évközi leltár és vagyonmérleg készítése és könyvvizsgáló általi elfogadtatása) és jogi (cégjogi bejegyzések) lépéseket szakszerűen előkészítve határidőben megtettük, ezek alapján a szükséges tulajdonosi döntések és cégbírósági bejegyzések rendben megtörténtek.

*Az összevonással kialakuló új vagyonkezelői modell eddigi eredményei az alábbiakban összegezhetők:*

*A) Önkormányzati szinten*

- az Önkormányzat a városfejlesztési és vagyonkezelői tevékenységek ellátására az elmúlt 4 évben az alábbi összegeket biztosította az adott évi költségvetésében:

	<b>2009.</b>	<i>éves változás</i>	<b>2010.</b>	<i>éves változás</i>	<b>2011.</b>	<i>éves változás</i>	<b>2012.</b>
<i>Városfejlesztés</i> (SEM IX Zrt., majd FEV IX. Zrt.)	460 M Ft	-17%	385 M Ft	-4%	371 M Ft		
<i>Vagyongkezelés</i> (Bérleműzem., majd Vagyongkezelő Kft.)	1 279 M Ft	3%	1 329 M Ft	2%	1 368 M Ft		
<b>Összesen</b>	<b>1 739 M Ft</b>	<b>-2%</b>	<b>1 714 M Ft</b>	<b>1%</b>	<b>1 739 M Ft</b>	<b>-19%</b>	<b>1 412 M Ft</b>
<i>Infláció mértéke</i>	4,2 %		4,9 %		3,9 %		5,7 %
<i>Afa emelkedés</i>						2%	

Forrás: az adott évi elfogadott önkormányzati költségvetések és MNB inflációs adatok

Miközben az Önkormányzat városfejlesztési és vagyongkezelési tevékenységek ellátására – az átalakuló önkormányzati finanszírozási rendszer kényszere okán is – reál értéken egyre kevesebb forrást biztosított az elmúlt években, az ehhez kapcsolódó feladatok viszont ezzel szemben bővültek (közbeszerzések lebonyolítása, EU pályázatok – Csarnok tér, JAT – projektmenedzseri feladatainak ellátása, új hivatali épület megvalósításának előkészítése). A kevesebb forrásból több városfejlesztési és vagyongkezelési feladat ellátása egyértelműen a hatékonyság növelésre ösztönözte a társaságot.

#### B) Társasági szinten

##### – hatékonyságot növelő döntések

- telephely összevonásokkal, költség racionalizálásokkal az üzemeltetési kiadásainkat mérsékeljük,
- a megnövekedett iratforgalom kezelésére egy új, egységes iktatási rendszert vezettünk be (IRMA ügyiratkezelő rendszer), ezzel biztosítva az iratok nyomon követhetőségét irodáink különböző helyszínei között is,
- csökkentettük a szakértői, tisztségviselői megbízások számát (2012. évben a két Társaság külön könyvvizsgálói megbízása helyett már csak egy könyvvizsgálói tevékenységet kellett fizetni, ügyvédi megbízások is racionalizálásra kerültek, a Ferencvárosi Vagyongkezelő Kft. megszűnésével pedig a tisztségviselők száma is csökkent).

##### – hagyaték feldolgozása

- a Vagyongkezelési, Városüzemeltetési és Felújítási Iroda 2011. év végén tájékoztatta a Ferencvárosi Vagyongkezelő Kft.-t, hogy az „átszervezést követően megállapítottuk, hogy irodánkon tetemes mennyiségű kifizetetlen közüzemi számla halmozódott fel”. Ez a hagyaték - amelynek a feldolgozása folyamatos volt társaságunknál 2012-ben – a vagyongkezelte (túlryomóan) üres lakásokra vonatkozó kb. 5.000 db (34 M Ft összegű) a tulajdonos által eddig még nem átadott, ezért rendezetlen közüzemi számla feldolgozását jelentette, (az elmaradt számlák időrendi megoszlása kb. 20%-a 2010 előtti, 50%-a 2010-2011 évi, 30 %-a 2012 évi). 2012. január 1-jétől az Önkormányzat alszámláját már nem kezelhette sem Társaságunk, sem pedig a Ferencvárosi Vagyongkezelő Kft., de a vagyongkezeléssel összefüggő önkormányzati adatok rögzítését változatlanul a FEV IX. Zrt. végzi, csak ehhez be kell menni az Önkormányzat Pénzügyi Irodájára, egyeztetni kell a feldolgozható mennyiséget és az időpontot és utána kerülhet sor a rögzítésre az

EcoStat rendszerbe. A duplikált rögzítéssel járó (saját rendszerbe majd az önkormányzati rendszerbe) nagyobb időráfordítás egyszerűsítése további erőfeszítéseket kíván a résztvevőktől még 2013-ban is.

- elemeztük az Önkormányzat bevételeit is jelentősen érintő díjhátralékok alakulását. Az ezzel kapcsolatos előterjesztésünket, javaslatunkat az igazgatósági és felügyelő bizottsági megtárgyalását követően megküldtük a tulajdonosnak is 2012. szeptemberében.

### Portfoliókezelés

A 2011. április hónapban megkötött szerződés alapján az eredeti négy önkormányzati társaság kiegészült a Ferencvárosi Kulturális, Turisztikai és Sport Nonprofit Kft.-vel, és a FESZOFÉ-vel, az év során azonban a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. beolvadt, a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. pedig apportálásra került Társaságunkba.

A kijelölt önkormányzati tulajdonú társaságok számára már 2011-ben kiadásra kerültek a havi és negyedéves beszámoltatási szempontokat is tartalmazó gazdasági összefoglaló anyagok, melyeken keresztül a társaságok gazdálkodásának nyomon követését kívánta a FEV IX. Zrt. megvalósítani.

Az önkormányzattól kapott felhatalmazás és a Gt. alapján is csak tájékoztatás kérésére terjed ki Társaságunk jogköre, semmilyen egyéb utasítást nem adhattunk a társaságok részére, tehát a FEV IX. Zrt. nem gyakorol a Ferencvárosi Önkormányzat 6/1997. (IV.01.) sz. rendeletében meghatározott vagyonkezelői jogot az érintett Társaságok vonatkozásában.

Ferencvárosi Önkormányzat biztosította, hogy FEV IX. Zrt. képviselője állandó meghívottja legyen az ellenőrzött Társaságok Felügyelő Bizottsági üléseinek, ott véleményezési joggal részt vehessen – aminek azonban a gyakorlati megvalósulása néha akadozott.

A gazdasági áttekintést a mérleg- és eredménykimutatás, valamint bizonyos gazdasági mutatók (likviditási ráta, rövidlejáratú kötelezettségre jutó pénzeszköz, stb.) negyedévenkénti bekérésével, valamint az 5-9 számlaosztályok havi vizsgálatával igyekeztünk realizálni. Míg 2011-ben a kezdeti nehézségek után fenti adatokat az utolsó negyedévre már, ha nem is mindig a kért időre, de többé-kevésbé megkaptuk, addig 2012-ben azonban (a FESZ pozitív hozzáállásától eltekintve) egyes anyagokat gyakran csak jelentős késéssel kaptunk kézhez.

### Adózás előtti eredmény eFt-ban

Társaság	2012. I. n.év	2012. I. félév	2012. I-III. n.év	2012. évi előzetes záró
FESZ	13.433	4.290	1.976	-97
Ferencvárosi Parkolási Kft.	1.223	-8.746	7.796	0
Ferencvárosi Kulturális ... Kft.	6.504	17.794	9.421	-217
FESZOFÉ Kft.	6.939	75.333	65.377	58.995

A Társaságok 2012. évi tervei számos bizonytalansági tényezőt tartalmaztak és ennek megfelelően jelentős eltérések mutatkoznak az egyes negyedévek eredményeiben.

A 2012-es év teljes kiértékelése, a hektikusság okainak feltárása és minősítése elsődlegesen a társaságok Felügyelő Bizottságainak feladata, a FEV IX. Zrt. a megbízási szerződésben ráruházott feladata alapján külön anyagban fogja értékelni és véleményét megfogalmazni a társaságok működésével kapcsolatosan.



A portfóliókezelés részeként az egységesebb tulajdonosi ellenőrzés elősegítése érdekében kezdeményeztük a felügyelő bizottsági ügyrendek egységesítését, év közben felhívtuk a figyelmet a nonprofit Társaságok FB tagság, illetve a Képviselő-testületi tagság között fennálló összeférhetetlenségre. A Társaságok figyelmét felhívtuk továbbá a cégjogi átvezetések bejelentésére, ahol szükséges ott az Üzemi Tanácsok létesítésének szabályaira, továbbá jelleztük a cégek felé a kötelező közérdekű adatszolgáltatás biztosításának szükségességét is.

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

A Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. beolvadását követően az új szervezeti séma kialakítása és bevezetése nyomán döntően önkéntes (nyugdíjba vonulás) és közös megegyezésen alapuló személycserékre is sort került társaságunknál (9 fő), miközben 3 új belépő vállalt munkát a FEV IX. Zrt.-nél. Ezzel párhuzamosan egységesítettük Társaságunk munkavállalói körében a munkaszerződéseket a hatályos jogszabályi előírások figyelembevételével, mivel a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. korábbi munkavállalói körében a munkaszerződések tartalma vegyes képet mutatott.

A Ferencvárosi Önkormányzat Gazdasági Bizottsága GB 264-267/2012.(VI.06.) sz. határozataival döntött 4 felújított önkormányzati tulajdonú épületben a házfelügyelői munkakört betöltő házmesterek személyéről és velük Társaságunk 2012. július 1-jével kötötte meg a munkaszerződéseket. Ezzel már 16 főre emelkedett a Társaságunk alkalmazásában lévő házfelügyelők száma. Ehhez kapcsolódóan létszámukra és közvetlen lakossági kapcsolataikra is tekintettel szabályozottabbá tettük tevékenységüket, ennek keretében bevezettük a házfelügyelők rendszeres beszámoltatását és kiértékelését az általuk elvégzett feladatokról, továbbá minden érintett házban - a lakók közvetlen tájékoztatását is megkönnyítve - elhelyeztünk olyan tájékoztató táblákat, amelyeken feltüntettük a házmesterek közvetlen elérhetőségét és az általuk kötelezően elvégzendő feladatokat is ismertetjük.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatát írásban tájékoztattuk a házfelügyelők munkáját, jogállását – az önkormányzati épületek társasházzá átalakítása, lakásainak elidegenítése kapcsán – befolyásoló változásokról.

### *4./ A Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. 2012. évi tevékenységének bemutatása*

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 2011. novemberi döntésének megfelelően a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. beolvadásának bejegyzését követően lehetett elindítani a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. Társaságunkba történő apportálását. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-10-041862/127. számú végzése alapján 2012. május 9-ével bejegyezte az apportálást, így Társaságunk alaptőkéje 558.100 eFt-ra emelkedett. Az apportálással a FEV IX. Zrt. Alapító Okiratában foglaltak szerint a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft.-vel kapcsolatos alapvető döntések, és határozatok meghozatala a FEV IX. Zrt. Igazgatóságának hatáskörébe tartozik, így éves beszámolójának és üzleti tervének elfogadása is.

A Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. 2012. évi tervének alapját az alábbi három fő tevékenysége adta:

- Társasházi közös képviseleti (ingatlankezelési) szolgáltatás, ahol elsődleges feladat a korábbi évek megbízásainak (114 db kezelt ház) megtartása és lehetőség szerint kismértékű növelése, illetve a szolgáltatás szinten tartása.
- Társasházak építőipari beavatkozásainál (karbantartás, felújítás) ellátandó műszaki ellenőri tevékenység, mely kapcsán cél a társaság műszaki szakembereinek bevonása a pályázatok előkészítésébe, lebonyolításába és a műszaki ellenőri tevékenységgel kiegészítve komplex szolgáltatás nyújtása. A már 2011. évben elkezdett műszaki ellenőri tevékenység kiterjesztése, és vállalkozási formában történő elvégzése lehetőséget nyújthat a bevételek növelésére.
- A társasházak tulajdonosainak döntése szerint a közös költséggel hátralékban lévő tulajdonosok hátralékainak beszedése. A jelenlegi gazdasági környezetben a társasházak megfelelő működését (karbantartás, felújítás) nagyban hátráltatja, hogy a tulajdonosok az előírt közös költséget nem fizetik meg. Megbízás esetén a Kft. gondoskodik a késedelmes összegek és azok kamatai, járulékaik beszedéséről.

A működést jellemző fontosabb mérleg és eredménykimutatás tételek (e Ft-ban):

<i><b>Tétel megnevezése</b></i>	<i><b>2011. tény</b></i>	<i><b>2012. tény</b></i>
Befektetett eszközök	14.012	13.155
Forgó eszközök	19.857	16.689
Saját tőke	24.424	24.483
Kötelezettségek	8.517	5.208
Mérleg főösszeg	33.924	30.799
Értékesítés nettó árbevétele	70.460	73.038
Anyagjellegű ráfordítások	22.471	23.712
Személyi jellegű ráfordítások	51.451	45.058
Adózás előtti eredmény	-6.214	35
Mérleg szerinti eredmény	-6.214	35

A Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. 2012. december 31-i fordulónappal készítette el mérlegét, eredmény-kimutatását, melynek időpontja 2013. március 21. A Társaság mérlege 30.799 eFt eszköz és forrás egyezőséggel 59 eFt mérleg szerinti eredményt mutat. A Társaság 2012. évi működését alapvetően meghatározta, hogy - ebből a Társaságból vált ki a 2010. év folyamán a Ferencvárosi Vagyongkezelő Kft., és ezt követően - kizárólag a vállalkozási alapon működő társasházkezelői tevékenységet látja el. A Társaság könyvvizsgálója Oláh Gábor (Eng. szám: MKVK-000081), független könyvvizsgálói jelentését, záradékkal 2013. április 10-én adta ki.

A Felügyelő Bizottság a Kft. 2012. évi beszámolóját 2013. április 10-én tárgyalta meg és javasolta a Tulajdonosnak elfogadásra figyelembe véve a könyvvizsgálói jelentést is..

### 5./ Ferencváros kártya:

A Ferencvárosi Képviselő-testület 245/2011.(VII.15.) számú határozatával jóváhagyta és megbízta a SEM IX. Zrt.-t az új Ferencváros kártya kialakításával és üzemeltetésével kapcsolatos feladatok ellátásával, valamint az erre vonatkozó közbeszerzési eljárás ajánlatkérőként történő lefolytatásával. Felhatalmazta továbbá a Polgármester urat az erről szóló szerződés előterjesztésben foglalt feltételekkel történő aláírására azzal, hogy a SEM IX. Zrt. a szerződés teljesítéséért a határozat 3. pontjában meghatározott bruttó összegben felül további díjazásra nem jogosult, az ezzel összefüggésben esetlegesen felmerülő további költségeit a Városkártya Kft. működtetéséből származó bevételekből kell fedezni.

A határozat 3. pontja szerint az önkormányzat a költségvetés 3591-es során lévő 11.382.500,- Ft összeget a 2. pontban foglaltak feladatellátással összefüggésben a SEM IX. Zrt. részére átcsoportosítja.

Társaságunk a közbeszerzési eljárás során kiválasztott Aqua Soft 2004. Kft. felé és a vele közösen tulajdonolt Ferencváros Kártya Kft. felé 2012. első félévében teljes egészében teljesítette a kártya bevezetésével kapcsolatos fizetési kötelezettségét. (A SEM IX. Zrt. 50%-os tulajdonszerzését a kártya társaságban a cégbíróság 2012. február 28-ával jegyezte be.)

A tulajdonosok 2012. július 10-i taggyűlési döntése értelmében a Társaságnál 3 fős ügydöntő felügyelő bizottságot hoztak létre. A felügyelő bizottság tagjai: Illyés Miklós elnök, Mészáros László tag, Kassab Adonis István tag. A Kft. eleget tett az ezzel kapcsolatos bejelentési kötelezettségeinek is, és 2012-ben 3 határozatképes ülést is megtartottak.

### A Ferencváros Kártya Kft. eddig teljesített feladatai:

Az Önkormányzattal egyeztetve a kártya logóját a cég megtervezte, illetve az egyéb kampány anyagban használt elemeket kidolgozta. A belépési nyilatkozatok megjelentek a Ferencváros újság decemberi számában egy tájékoztató levél kíséretében. Az újságban közzé tették egy részletes magyarázó jellegű riportot melyben megindokolták a kártya csere okait, illetve felhívták a figyelmet annak előnyeire.

A cég a megalakulását követően megkapta a névhasználat jogát a Ferencvárosi Önkormányzat képviselő testületétől. A belépési nyilatkozatok kiküldését követően a két ügyfélszolgálati irodában (Bakáts tér, Toronyház u.) addig az időpontig kb. 2000 belépési nyilatkozatot vettek át, ezek elektronikus adattá történő átalakítása a beérkezéssel párhuzamosan zajlott / zajlik. Rögzítésre kerülnek a telefonos és email elérhetőségek melyen keresztül megvalósul a kapcsolattartás a kerületi kártya tulajdonosokkal. Folyamatos tájékoztatást nyújtanak az újonnan csatlakozott partnerekről, illetve a kártya felhasználásával kapcsolatban. Folyamatos a partner cégek felkeresése jelenleg 64 cég csatlakozott és tárgyalások folynak üzletláncok bevonásáról. A weboldal elkészült, a partner cégek adatainak feltöltése 2-3 nap alatt megtörténik ([www.fvkartya.hu](http://www.fvkartya.hu)). A call center fogadja a lakosság, cégek kérdéseit a kártyával, csatlakozással kapcsolatosan (06-21-202-8003). Megkezdődött a kártyán keresztül történő önkormányzati funkciók jogi, technikai háttérének kidolgozása is (segélyezés, gyógyszer-támogatás).

Májusban átvehették a kerületi lakosok új Ferencváros Kártyájukat, melyről a Ferencváros újságból tájékozódhattak, illetve aki megadta részükre email címét azt ily módon is értesítették.

Az ügyfélszolgálati irodát új helyre költöztették:  
1093 Budapest, Lónyay utca 13/a.

A változásról értesítették a kerületi lakosokat. Bevezetésre került egy felület alkalmazása melyen keresztül az ügyfélszolgálaton aktiválásra kerül a kártyatulajdonos részére kiadott kártya így pontosan látszik, hogy a legyártott kártyák közül hányat vettek át a lakosok. 2012. december 31-ére 2708 db kártya került legyártásra, ebből 1603 db-ot vett át a tulajdonosa. A többi kártya tulajdonosokhoz történő eljuttatásával kapcsolatban – ideiglenes átadó-átvevő helyek biztosítása okán – egyeztetések folynak az önkormányzat illertékeseivel. Az összegyűjtött pontok összege 4100.

A kártya kibocsátását követően az üzletek megkapták a bejáratnál jól látható helyen kiragasztandó „Elfogadóhely” feliratú Ferencváros Kártya matricát, illetve egy partner kártyát a szükséges belépési adatokkal.

Ősszel megjelent a katalógus, mely tartalmazza a pontbeváltás lehetőségeit, illetve a termékek listáját. A legtöbb cég a voucher lehetőségét választotta, hiszen így bármilyen terméket választhat az üzletben a kártyatulajdonos. Azokat az üzleteket, akik terméket ajánlottak fel megkérték, hogy küldjenek fotót a termékekről. Ez nem minden esetben volt megoldható így saját fotósukkal készítették el jó minőségű képeket a katalógus számára. Saját gyártású termékek elhelyezését is tervezik a katalógusban. Ferencváros logóval ellátott toll, bögre, törölköző, vászon bevásárlótáska és esernyő szerepel a tervek között. Ezek a termékek is pontokra lehetnek megvásárolhatók az ügyfélszolgálati irodában.

A pályáztatást követően csak minimális induló tőkét lehetett biztosítani a Kft. működésre és a kezdeti időszakban, amíg a kártyarendszer infrastruktúrájának kialakítása, a kártyák gyártása és megszemélyesítése, az engedményt adó partnerek felkutatása és a szerződések előkészítése történt, csak kiadások merültek fel, a bevételek jelentősen eltolódva jelentkeznek. Ez az induló vállalkozások tipikus működési jellemzője odavezetett, hogy 1,465 MFt adó- és járuléktartozása halmozódott fel a Kft-nek 2012 őszére, mellyel szemben viszont a cégnek 2,868 MFt adótöbblete állt. A NAV sajátos eljárás rendje is – az adó- járulék tartozások tekintetében azonnali befizetési kötelezettség van és így tulajdonképpen azonnali behajtási (végrehajtási) lehetősége van a NAV-nak, addig az összevezetés ügyintézésére 75 nap áll a rendelkezésükre – hozzájárult ahhoz a kellemetlen helyzet kialakulásához, hogy végrehajtási eljárás fenyegette a társaságot miközben többlet követelése volt a hatósággal szemben.

A forráshiány miatt felhalmozódott adó- és járuléktartozás a folyószámlákon történt összevezetés következtében 2012. december 10-én kiegyenlítésre került. Ezzel kapcsolatban a NAV nem rendelt el ellenőrzést, az ÁFA túlfizetés összege (845 eFt) a folyószámlán maradt, hogy az esetleges jövőbeni tartozásokra fedezetet nyújtson. A Társaság 2012. évi előzetes mérleg szerinti eredménye előreláthatóan 5.096 eFt.

A Kft. 2012. évi beszámolóját a Felügyelő Bizottság előreláthatóan 2012. májusi ülésén tárgyalja.

A működést jellemző fontosabb előzetes mérleg és eredménykimutatás tételek (e Ft-ban):

<i>Tétel megnevezése</i>	<i>2012. tény</i>
Befektetett eszközök	8.733
Forgó eszközök	4.067
Saját tőke	2.719
Kötelezettségek	10.081
Mérleg főösszeg	12.800
Értékesítés nettó árbevétele	1.848
Anyagjellegű ráfordítások	2.062
Személyi jellegű ráfordítások	5.278
Rendkívüli bevételek	11.370
Adózás előtti eredmény	5.096
Mérleg szerinti eredmény	5.096

#### 6./ A Társaság közbeszerzési tevékenysége:

Az új közbeszerzési törvény 2012. január 1-jén lépett hatályba, az ebből következő kezdeti jogbizonytalanság miatt az első két hónapban alig tudott Társaságunk eljárásokat megindítani. Ennek ellenére végül 2012-ben több közbeszerzési eljárást bonyolítottunk le, mint eddig bármikor, ami nem csak a közbeszerzési iroda leterheltségét növelte meg, hanem kiadási oldalon is markánsan jelentkezik, hiszen minden nyílt eljárás az új Kbt. alapján minimum 230.000,- Ft-ba kerül (a kötelező feladási díj 150.000,- Ft az eredménytájékoztató pedig 80.000,- Ft).

A kialakult önkormányzati gyakorlathoz hasonlóan társaságunk is igénybe vesz hivatalos közbeszerzési tanácsadókat az eljárások során, olyan sok éves tapasztalattal és gyakorlattal rendelkező szakembereket, akinek tudása az ajánlatkérő jogszerű és szakszerű eljárásaiban hasznosítható.

A hivatalos közbeszerzési tanácsadók névjegyzékébe történő felvétel feltételeit a hivatalos közbeszerzési tanácsadói tevékenységről szóló 93/2011. (XII.30.) NFM rendelet 12.§-a határozza meg. A hivatkozott jogszabály rendelkezései alapján megállapítható, hogy hivatalos közbeszerzési tanácsadó csak olyan személy/ szervezet lehet, aki a jogszabályban megjelölt rendkívül sokrétű – mind nemzeti, mind pedig közösségi rezsimben lefolytatott közbeszerzési eljárásokra vonatkozó - szakmai gyakorlattal rendelkezik, mely szakmai gyakorlat egyébként az ajánlatkérőknél viszonylag kis eséllyel áll rendelkezésre.

A közbeszerzési eljárások szakterületi megoszlás szerint az alábbiak szerint alakultak 2012-ben:

Építészeti	I. 11 db	Gát u. 24. kémény, Kén u. 3. sz. lakóépület bontás, Mester u. 67. sz. alatti iskola részleges felújítása, 2012/1 lakás, 2012/2 lakás, Sportudvarok térburkolat csere, Háziiorvosi rendelők felújítása I., 2012/3 lakás felújítás, Tűzoltó u. 23. sz. alatti helyiség felújítása., Markusovszky park III. ü., Utak karbantartása.
------------	----------	--

Tárgy: A FEV IX. Zrt. 2012. évi Éves beszámolója  
Dátum: 2013. április 29.

	II. 14 db	Tűzoltó u. 33/a. kémény, Gát u. 7. kémény, Mester u. 67. IV. em., Mester u. 67. I. em., Rendőrőrs, Háziorvosi rendelők II., 2012/4. lakás, Intézmények építészeti-gépészeti felújítása, Lónyay u. 19. orvosi rendelő, Lenhossék u. 24-28. lift I., II., 2012/5. lakások felújítása, IX. ker. óvodák karbantart. munkái, Budapest, IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában lévő épületek és lakások karbantartási munkálatainak elvégzése.
	III. 6 db	Soroksári út 92. lakóépület bontás, Lenhossék u. 24-28. sz. alatti hivatali épületben lift létesítése III., Ferenc tér 9. sz. alatti lakóépület teljes felújítása, Balázs B. u. 23. sz. alatti lakóépület kéményeinek felújítása, Telepy u. 34. sz. lakóépület kéményeinek felújítása, Csarnok tér felújítás 2/A. ütem
	IV. 11 db	Lenhossék u. 10. sz. alatti lakóépület kéményeinek felújítása, üres lakások felújítása 2012/6., Gát u. 22. sz. lakóépület kéményeinek felújítása, Viola u. 37/b. sz. lakóépület kéményeinek felújítása, Mester u. 43. sz. lakóép. kéményeinek felújítása, önk. ép. gyorsszolgálati munkái, önk. tul. ép. és lakások felújítási munkálatai, VII. Dembinszky u. 46. II. 35. sz. lakás felújítási munkái, IX. Táblás köz 1. fsz. 274. lakás felújítási munkái, IX. Telepy u. 34. fsz. 9. sz. lakás felújítási munkái, IX. Vágóhíd u. 10. I. 11. sz. lakás felújítási munkái,
Árubeszerzés	I. 1 db	2 db kisbusz beszerzése I.,
	II. 2 db	2 db kisbusz beszerzése II., Közterület-felügyelet térfigyelő rendszer kiépítése I.,
	III. 1 db	Ferencváros Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala részére Microsoft licenck beszerzése
	IV. 2 db	Tehergépjármű beszerzése (FESZOFÉ); Közterület-felügyelet térfigyelő rendszer kiépítése II.
Szolgáltatás	I. 5 db	Közterület-felügyelet informatikai rendszer beszerzése I., II., Szelektív hulladékgyűjtés, Önkormányzati tulajdonú házak takarítása, Polgármesteri Hivatal takarítás.
	II. 16 db	9 óvoda közétkeztetés, Erzsébet utalvány PH dolgozói részére I., II., Balatonlelle étkeztetés I., II., Molnár F. Iskola gyermekétkeztetés, Szent-Györgyi A. étkeztetés, Weöres S. étkeztetés, Komplex Óvoda étkeztetés, József A. Iskola étkeztetés, Kosztolányi D. Isk. étkeztetés, Növényszigetek gondozása, fás-szárú növényzet gondozása, Külterjes kaszálás, Játsszótéri eszközök karbantart., Hitel felvétel 2012.
	III. -	
	IV. 2 db	FESZ műszerparkjának karbantartása II., Ingatlanok takarítása – hulladékgyűjtő edények mosása 2013.
Összesen:	71 db	

Összességében 2012. I-IV. negyedévben lebonyolított eljárások (Ft-ban):

	I. negyedév	II. negyedév	III. negyedév	IV. negyedév
Építési beruházás összesen:	234.761.928.-	329.937.836.-	502.951.870.-	174.582.628.-
Árubeszerzés összesen:	9.448.188.-	33.687.916.-	12.258.000.-	35.600.000.-
Szolgáltatás összesen:	85.136.688.-	1.443.732.562.-	-	32.630.000.-
<b>Mindösszesen:</b>	<b>2.894.727.616.-</b>			

Társaságunk Közbeszerzési Irodája 2012. I-IV. negyedévében 71 db közbeszerzési eljárást folytatott le (I. negyedév: 17 db, II. negyedév: 32 db, III. negyedév: 7 db, IV. n.év: 15 db). Ebből eredménytelenül zárult: 11 db eljárás, döntően pályázói pontatlanságok, hiánypótlás mulasztások okán.

Az elmúlt évek közbeszerzési eljárásainak számszerű adatai

<i>Időszak</i>	<i>Nyílt vagy meghívásos eljárás</i>	<i>Ebből eredménytelen (%-ban)</i>
2010	16	3 (18%)
2011	22	3 (13%)
2012	71	11 (15%)

**7./ A Ferencvárosi Önkormányzat új polgármesteri-hivatali épület megvalósításának előkészületei:**

A Ferencvárosi Önkormányzat új polgármesteri-hivatali épület megvalósításának előkészületeit már ez év áprilisában külön előterjesztésben mutattuk be az Igazgatóság számára. Az azóta eltelt időszak legfontosabb eseményeit az alábbiakban foglaljuk össze.

**Az előkészítés során az alábbi műszaki dokumentumok már elkészültek:**

- Tervkonceptió készült az épület megvalósítására (az első mérnöki becslések alapján kb. 5000 m<sup>2</sup> földfelszín feletti iroda kialakítására van lehetőség, aminek bekerülési költsége a műszaki tartalom függvényében 2,5-3 Mrd Ft-ra becsülhető)
- vázlattervek, ezek alapján a terület főépítésze - aki az Önkormányzat részéről felelős a leendő irodaház funkcionalitásáért, esztétikájáért - két vázlattervet tartott alkalmasnak továbbgondolásra (Gereben Marián Építésszek Kft. és Sporaarchitects Kft.)
- elkészültek a következő mérnöki előkészítő munkák is:
  - geodéziai felmérés,
  - közmű genplan,
  - talajmechanikai szakvélemény.

A megvalósítási koncepcióterveket ingatlanfejlesztő szakértőkkel, főépítésszel egyeztetve 2012 első félévében előkészítettük az ingatlan hasznosítási pályázat megjelentetését. Ennek eredményeképpen a FEV IX. Zrt. 2012. június 15-én pályázatot írt ki az ingatlanok értékesítésére, illetve kivitelezési és projekt finanszírozási feladatok ellátására. A pályázatot a szokásos felületeken (napilap, honlapok) jelentettük meg. A pályázati dokumentációt 2 cég vásárolta meg és a 2012. július 20-ai beadási határidőre 1 érvényes ajánlat érkezett (Swietelsky Kft.), mely megfelelő alapot biztosított a további tárgyalások megkezdéséhez. Az érvényes ajánlat nyomán megkezdődtek az egyeztetések az engedélyes tervek elkészítésével megbízott Sporaarchitects Kft., a pályázó Swietelsky Kft., az Önkormányzat (főépítész) és a FEV IX. Zrt. részvételével a tervezett hivatali épület pontos paramétereinek, műszaki színvonalának meghatározására és ez alapján a végleges, konkrét megvalósítási költségeket tartalmazó ajánlat kialakításának megalapozására.

A pályázat lebonyolításán túlmenően az új épület megvalósíthatósága érdekében az első félévben megkezdtük a kivitelezés előkészítését és lebonyolítását végző projekt-társaság alapításának előkészületeit az Igazgatóság 8/2012.(IV.11.) számú határozata alapján. Ennek

nyomán a második félévben megalakult a Ráday-Lónyay Ingatlanhasznosító Kft. a FEV IX. Zrt. és a Molnár és Tsa. Kft. (képviseli Molnár Tibor, aki a hivatali épület tervkonceptcióját készítő szakértői csapat tagja) közös alapításában 500 eFt alaptőkével. A cégbíróság a Kft. megalakulását 2012. augusztus 1-ével jegyezte be.

A Ráday-Lónyay Ingatlanhasznosító Kft. a tervezett beruházáshoz gazdaságossági, megvalósíthatósági hatástanulmányt is készített. A pályázat győztese az EX ANTE Tanácsadó Iroda Kft. a projekt megvalósíthatósági tanulmányát 2012. október 26-ára készítette el.

A Szakmai Véleményező Bizottság véleményét figyelembe véve a szakértők az ajánlat pénzügy-műszaki részleteinek tisztázására több hónapos egyeztetést folytattak, azonban a pályázó által 2012. november 22-én ajánlott végleges pénzügyi konstrukció nem volt elfogadható, ezért a pályázatot az Igazgatóság 15/2012.(XII.12.) sz. határozatával eredménytelennek nyilvánította.

*8./ A feladatbővüléssel járó dokumentációs kötelezettség növekedésének bemutatása tájékoztató adatokkal:*

A) Az iktatott anyagok számának alakulása.

- 2009-ben az egész éves iktatott anyagok száma 510 db volt,
- 2010-ben ez az érték 599 db,
- 2011. január 1-től december 31-ig 1177 db iktatott anyag keletkezett,
- 2012. június 13-ig a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. 540 db, a SEM IX. Zrt. 1341 db iktatott iratot regisztrált, majd az új iktatási rendszer bevezetése után az összes bejövő irat darabszáma 3391 és összes kimenő irat darabszáma 1100 volt, mindösszesen 4491 db.

A fenti adatokból is látható, hogy megnövekedett feladatainkból következően 2010-ről 2011-re megduplázódott, majd 2011-ről 2012-re közel megnégyszereződött ebben az időszakban az iktatott anyagaink száma.

B) Könyvelési naplóforgalom tételszámának alakulása

- 2011-ben az egész éves tételszám 4 264 db volt,
- 2012. évre vonatkozóan ez az adat 10 033 db, 57%-kos az emelkedés.

C) 2012-es tulajdonosi határozatok, előterjesztések

- Az egyszemélyi tulajdonos Képviselő-testület által – a FEV IX. Zrt. által készített előterjesztések alapján – hozott határozatok száma 13 db,
- A Gazdasági Bizottság számára 2 db, a Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottság részére 3 db előterjesztés készült.



## **II./5. A Társaság mérlege és eredmény-kimutatása, 2012. évi gazdálkodásának bemutatása**

A számviteli törvény szerint:

9. § (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 500 millió forintot,
- b) az éves nettó árbevétel az 1000 millió forintot,
- c) az üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma az 50 főt.

96. § (1) Az egyszerűsített éves beszámoló a (2)-(4) bekezdés szerinti mérlegből, eredménykimutatásból és kiegészítő mellékletből áll. Üzleti jelentést - az egyszerűsített éves beszámolóhoz kapcsolódóan - nem kell készíteni.

A fenti törvényi szabályozásnak megfelelően a FEV IX. Zrt. egyszerűsített beszámolójának részét képezi a könyvvizsgáló által auditált mérleg és az „A” típusú eredmény kimutatás, valamint a kiegészítő melléklet.

### **MÉRLEG**

#### ***Eszközök***

##### Immateriális javak

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

##### Tárgyi eszközök

Az év elején történt a Lónyay u. 13/a. sz. alatti ingatlanunk teljes rekonstrukciója, a nyár végére pedig megvalósult a Haller utcai (Önkormányzattól bérelt) ingatlan felújítása, melyben korszerű körülmények között és egy helyre koncentrálnak történik ezután a közszolgáltatási szerződés keretén belül a bérleményüzemeltetéssel kapcsolatos feladatok ellátása.

##### Befektetett pénzügyi eszközök

A növekedést a tartós részesedések megjelenése okozza a kapcsolt vállalkozásokban (Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft., Ferencváros Kártya Kft. és Ráday-Lónyay Ingatlanhasznosító Kft.).

Az egyéb tartósan adott kölcsön sor az FV Kft. beolvadásával átkerült kölcsönöket (2 fő részére) mutatja.

##### Forgóeszközök

A vevői követelésünk (2,2 M Ft) ami lényegesen alatta marad a tervnek, azaz bevételeink nagy része határidőre teljesült.

A bankbetéteink 5,1 M Ft értéke a már befogadott számláknak a mérleg zárónapját követő kiegyenlítéséből adódik.

### Elhatárolások

A bevételek aktív időbeli elhatárolása (31,04 M Ft) abból adódik, hogy szerződés szerint csak tárgyhónapot követően számlázhatunk az Önkormányzat felé, így a január elején kibocsátott, de decemberre hónapra vonatkozó számláink összege szerepel itt.

### ***Források***

#### Jegyzett tőke

A jegyzett tőke növekedését a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. beolvadása és a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető apportja okozza, melynek eredményeképpen a Társaságunk jegyzett tőkéje 558,1 M Ft-ra emelkedett.

#### Kötelezettségek

A szállítói kötelezettségünk (24,5 M Ft-ra) legnagyobb részét a közszolgáltatással (karbantartás, hibaelhárítás) összefüggő tételek jelentik, az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek (10,5 M Ft) pedig a fizetendő adók és járulékok, valamint a félév utolsó hónapjában már elszámolt bérek még kifizetetlen járulékai.

### **EREDMÉNY-KIMUTATÁS**

A Társaság 2012. évi (előzetes) eredmény-kimutatása 1.925 eFt-os adózás előtt eredményt mutat, amely a kb. 1.334 eFt-os adófizetési kötelezettség után 591 eFt-os mérleg szerinti eredményt jelent, amely minimálisan meghaladja az éves tervszámot.

Az árbevételek között a közszolgáltatási és a megbízási díj 243.662 eFt, ami 100%-ig megegyezik a tervezettel (a megbízási díj esetén természetesen a parkolásra kötött kiegészítéssel együtt). Mivel nem sikerült ingatlant értékesítenünk, így az erre tervezett jutalék-bevétel (11.431 eFt) kiesett, viszont az egyéb bevételekbe került továbbszámlázott árbevétel 10.224 eFt értékben. Ennek legnagyobb része (8.953 eFt) azonban csak technikai jellegű, a kártyarendszer bevezetésének Ferencváros Városkártya Kft. felé történő továbbszámlázása. Az egyéb értékesítés nettó árbevétele 28.309 eFt, meghaladta a tervezettet, mely (a fentiekén túlmenően) alapvetően a Csarnok téri projektmenedzseri díjunktól, ingatlanaink bérbeadásából és a közbeszerzési dokumentációk értékesítéséből származik.

Az egyéb bevételek soron a tervezettnél gyakorlatilag pontosan megfelelően a támogatási díjunkt szerepel (196.888 eFt).

Fentiek alapján az összes bevételünk 468.859 eFt, ami 18.308 eFt-tal haladja meg a tervezettet.

Kiadási oldalon az anyagköltségeknél (5.072 eFt) több mint 10 M Ft-tal kevesebbet költöttünk a tervnél (ez a megtakarítás azonban többletként megjelenik a közvetített szolgáltatások között).

Az egyéb szolgáltatásokra fordított összeg (7.364 eFt) valamelyest meghaladja a tervezettet, melynek oka a közbeszerzési eljárások hatósági ellenőrzési díjának és eljárási számának a vártnál magasabb értéke.

A tervezés során még azzal a feltételezéssel éltünk, miszerint valamennyi szolgáltatási költségünk az igénybevett szolgáltatások soron fog megjelenni. A közszolgáltatási szerződés megkötésének eredményeként azonban ezek egy része a közvetített szolgáltatások között jelenik meg (pl. a bérlakások karbantartási munkái) – ezért ezt a két sor teljesülését összevontan kezeljük. Ezen két sor együttes értéke 189.753 eFt, ami 44,6 M Ft-tal magasabb a tervezettnél. Ebből kb. 10 M Ft az anyagköltségek soráról került át és mintegy 27 M Ft-ot jelentett a Csarnok téri parkoló üzemeltetése (amely a tervkészítés időpontjában még nem volt ismert). A fennmaradó többletköltség (7,4 M Ft) pedig részben a vagyonkezelési költségek (karbantartás, hibaelhárítás, vízóracsera stb.) a vártnál valamelyest magasabb összegéből, valamint már a 2013. évi feladatokkal összefüggő előkészítő tevékenységek (JAT, beléptető rendszer, új polgármesteri hivatal) díjaiból adódik össze.

Az anyagi jellegű költségek soron felmerült többletkiadásokat (mivel ezekre csak részben kaptunk fedezetet) a személyi jellegű kiadások visszafogásával tudtuk csak kompenzálni, ennek következtében a 232.966 eFt-os tény adat több mint 24 M Ft-tal marad el a tervtől.

Az értékcsökkenés soron az elszámolt összeg 16.986 eFt, mely 4,9 M Ft-tal meghaladja a tervezett összeget. Ennek oka egyrészt, hogy a vártnál több tétel esetében került sor a használatba-vételkor az egyösszegű értékcsökkenés elszámolására, másrészt a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. beolvadásának következménye.

Az egyéb ráfordítások soron az adók és a városkártyával kapcsolatos elszámolás ellenoldala jelenik meg, gyakorlatilag a tervezett szinten (15.184 eFt).

## **KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

Oláh Gábor független könyvvizsgáló (Eng. száma: MKVK 000081) elvégezte a FEV IX. Zrt. 2012. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 771.053 eFt, a mérleg szerinti eredmény 591 eFt nyereség –, 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. 2012. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Statisztikai számjel: 10753170-6810-114-01

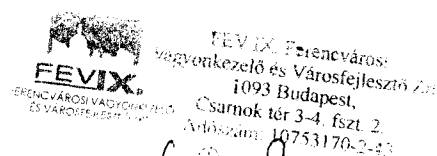
Cégjegyzékszám: 01-10-041862

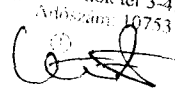
**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**

1093 Budapest, Csarnok tér 3-4.

**Éves beszámoló**  
**2012. december 31.**

Keltezés: Budapest, 2013. március 20.



  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statistikai számjel: 10753170-6810-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-041862

FEV IX. Zrt.

Mérleg Eszközök (aktívák)

eFt-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2011. évi tény	2012. évi terv	2012. évi tény
a	b	c	d	e
1	<b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)</b>	<b>659 780</b>	<b>710 300</b>	<b>723 672</b>
2	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)</b>	225	300	247
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok	225	300	247
6	Szellemi termék			
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)</b>	659 555	710 000	692 101
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	637 879	670 000	666 987
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	21 676	40 000	25 114
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások	0	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek			
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18	<b>III. BEFEKTETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)</b>	0	0	31 324
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			30 490
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	Egyéb tartós részesedés			
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	Egyéb tartósan adott kölcsön			834
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			

Keltezés: Budapest, 2013. március 20.

FEVIX. Zrt.  
 Pécsvárosi Vagyongazdálkodási és Városfejlesztő Zrt.  
 1093 Budapest,  
 Csarnok tér 3-4. fszl. 2.  
 Adószám: 10753170-2-43

a vállalkozás vezetője  
 (képviselője)

Statisztikai számjel: 10753170-6810-114-01

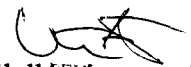
Cégjegyzékszám: 01-10-041862

FEV IX. Zrt.

Mérleg Eszközök (aktívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	2011. évi tény	2012. évi terv	2012. évi tény
a	b	c	d	e
26	<b>B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+45. sor)</b>	<b>48 665</b>	<b>22 500</b>	<b>13 360</b>
27	<b>I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>
28	Anyagok			
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
30	Növendék-, hízó-, és egyéb állatok			
31	Késztermékek			
32	Áruk		15	
33	Készletekre adott előlegek			
34	<b>II. KÖVETELÉSEK (35.-39. sorok)</b>	<b>20 422</b>	<b>19 685</b>	<b>8 059</b>
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	19 789	16 685	2 246
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
37	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
38	Váltó követelések			
39	Egyéb követelések	633	3 000	5 813
40	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK (41.-44. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42	Egyéb részesedés			
43	Saját részvények, saját üzletrészek			
44	Forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
45	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (46.-47. sorok)</b>	<b>28 243</b>	<b>2 800</b>	<b>5 301</b>
46	Pénztár, csekkek	372	800	178
47	Bankbetétek	27 871	2 000	5 123
48	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)</b>	<b>74</b>	<b>100</b>	<b>34 021</b>
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			31 045
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	74	100	2 976
51	Halasztott ráfordítások			
52	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+26.+48 sor)</b>	<b>708 519</b>	<b>732 900</b>	<b>771 053</b>

Keltezés: Budapest, 2013. március 20.

  
 vállalkozás vezetője  
 FEVIX (képviseleje)  
 10753170-2-43

Statistikai számjel: 10753170-6810-114-01


Cégjegyzékszám: 01-10-041862


FEV IX. Zrt.

Mérleg Források (passzívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	2011. évi tény	2012. évi terv	2012. évi tény
a	b	c	d	e
53	<b>D. Saját tőke (54.+56.+57.+58.+59.+60+61. sor)</b>	<b>698 333</b>	<b>714 146</b>	<b>734 071</b>
54	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	<b>513 100</b>	<b>528 100</b>	<b>558 100</b>
55	54. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
56	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE</b>			
57	<b>III. TŐKETARTALÉK</b>	<b>136 800</b>	<b>136 800</b>	<b>136 800</b>
58	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	<b>48 137</b>	<b>48 663</b>	<b>38 580</b>
59	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>			
60	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>			
61	<b>VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>296</b>	<b>583</b>	<b>591</b>
62	<b>E. Céltartalékok (63.-65. sorok)</b>			
63	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
64	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
65	3. Egyéb céltartalék			

Keltezés: Budapest, 2013. március 20.


**FEVIX.**  
 FERENCVÁROSI VAGYONKEZELŐ  
 ÉS VÁROSFELJESZTŐ ZRT.  
 Ferencvárosi Vagyongazdálkodási és Városfejlesztési Zrt.  
 1093 Budapest,  
 Csamok tér 3-4. sz. 2.  
 Adószám: 10753170-2-43


  
 a vállalkozás vezetője  
 (képviselője)

FEV IX. Zrt.

Mérleg Források (passzívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	2011. évi tény	2012. évi terv	2012. évi tény
a	b	c	d	e
67	<b>F. Kötelezettségek (68.+72.+81. sor)</b>	<b>10 087</b>	<b>18 254</b>	<b>33 687</b>
68	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTS. (69-71)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
69	Hátrasorolt kötelezettségek kapcs.váll.szemb.			
70	Hátrasorolt köt. egyéb rész.visz.váll. szemben			
71	Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben			
72	<b>II. HOSSZÚ LEJÁR.KÖTELEZETTS. (73-80)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
73	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
74	Átváltoztatható kötvények			
75	Tartozások kötvénykibocsátásából			
76	Beruházási és fejlesztési hitelek			
77	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
78	Tartós kötelezettségek kapcs.vállalk.szemben			
79	Tartós köt. egyéb rész.visz.álló váll.szemben			
80	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
81	<b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖT. (82.-90. sorok)</b>	<b>10 087</b>	<b>18 254</b>	<b>33 687</b>
82	Rövid lejáratú kölcsönök			
83	Ebből: átváltoztatható kötvények			
84	Rövid lejáratú hitelek			
85	Vevőtől kapott előlegek			
86	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	801	4 837	24 528
87	Váltótartozások			
88	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89	Rövid lejáratú köt. egyéb rész. viszonyban álló váll. szemben			
90	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	9 286	13 417	9 159
91	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94. sorok)</b>	<b>99</b>	<b>500</b>	<b>3 295</b>
92	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
93	Költségek, ráford. passzív időbeli elhatárolása	99	500	3 295
94	Halasztott bevételek			
95	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (53.+62.+67.+91.)</b>	<b>708 519</b>	<b>732 900</b>	<b>771 053</b>

Keltezés: Budapest, 2013. március 20.

  
 vállalkozás vezetője  
 FEVIX (képviseletje)  
 10753170-2-43



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

6. oldal


Statisztikai számjel: 10753170-6810-114-01


Cégjegyzékszám: 01-10-041862

*eFt-ban*

Tétel- szám	A tétel megnevezése	2011	2012. évi terv	2012. évi tény
a	b	c	d	e
1/a	Közszolgáltatási szerződés		111 465	111 465
1/b	Megbízási szerződés	141 525	121 156	132 197
1/c	Jutalék (ingatlan értékesítés után)		11 430	0
2	Egyéb belföldi értékesítés nettó árbevétele		10 000	28 309
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>141 525</b>	<b>254 051</b>	<b>271 971</b>
3	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+ -04.)</b>			
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>25 371</b>	<b>196 500</b>	<b>196 888</b>
	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5	Anyagköltség	4 348	15 220	5 072
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	21 697	145 000	71 757
7	Egyéb szolgáltatások értéke	1 020	5 500	7 364
8	Eladott áruk beszerzési értéke			0
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	5 540		117 816
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>32 605</b>	<b>165 720</b>	<b>202 009</b>
10	Béreköltség	86 824	180 000	166 704
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 069	21 000	12 057
12	Bérfelrakások	25 080	56 280	54 205
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>119 973</b>	<b>257 280</b>	<b>232 966</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>9 208</b>	<b>12 000</b>	<b>16 986</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>3 464</b>	<b>14 000</b>	<b>15 184</b>
13	Ebből: értékvesztés			
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI(ÜZLETI)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+ -III.-IV.-V.-VI.-VII.-VIII.)</b>	<b>1 646</b>	<b>1 551</b>	<b>1 714</b>

Keltezés: Budapest, 2013. március 20.

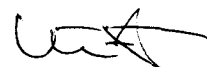
  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)


 FEV IX. Ercsényvárosi  
 vagyongazdálkodási és Városfejlesztő Zrt.  
 1093 Budapest,  
 Csarnok tér 3-4. fszt. 2  
 Adószám: 10753170

eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	2011	2012. évi terv	2012. évi tény
a	b	c	d	e
14	Kapott osztalék, részesedés			
15	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
17	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
18	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
19	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
20	Kapott kamatok, kamatjellegű bevételek	165	220	211
21	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
22	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (14.-22.)</b>	<b>165</b>	<b>220</b>	<b>211</b>
23	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamveszt.			
24	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
25	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
26	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
27	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
28	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	81	1 051	
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (23.-28.)</b>	<b>81</b>	<b>1 051</b>	<b>0</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)</b>	<b>84</b>	<b>-831</b>	<b>211</b>
<b>C.</b>	<b>SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+A.+B.)</b>	<b>1 730</b>	<b>720</b>	<b>1 925</b>
<b>X.</b>	<b>Rendkívüli bevételek</b>			
<b>XI.</b>	<b>Rendkívüli ráfordítások</b>	<b>1 070</b>		
<b>D.</b>	<b>RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)</b>	<b>-1 070</b>		<b>0</b>
<b>E.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C.+D.)</b>	<b>660</b>	<b>720</b>	<b>1 925</b>
<b>XII.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>364</b>	<b>137</b>	<b>1 334</b>
<b>F.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+E.-XII.)</b>	<b>296</b>	<b>583</b>	<b>591</b>
29	Eredménytartalék igénybev. osztalékra, rész.-re			
30	Jóváhagyott osztalék és részesedés			
<b>G.</b>	<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+29.-30.)</b>	<b>296</b>	<b>583</b>	<b>591</b>

Keltezés: Budapest, 2013. március 20.

  
 a vállalkozás vezetője  
 (képviselője)  
 FEVIX  
 PÉNZVÁROSI VAGYONGAZDASÁGI  
 ÉS VÁROSFEJLESZTŐ RT.  
 1093 Budapest,  
 Csamok tér 3. E.  
 Tel.: 06-1-450-1111

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

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**A 2012. DECEMBER 31-EI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

Budapest, 2013. március 20.

## **1. A VÁLLALKOZÁS ISMERTETÉSE**

A Társaság bejegyzett székhelye: 1093 Budapest, Csarnok tér 3-4. fsz.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 db.	Névérték Ft.	Érték Ft.
„C” sorozat	500	1 000 000	500 000 000
„D” sorozat	581	100 000	58 100 000

Átalakulás napja: 2012.április 05. Az átalakulás módja: beolvadás

Beolvadó társaság: Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. (Cg.: [01 09 940565]; Székhely: 1092 Budapest, Ferenc körút 14. félem. 1.)

A beolvadást követően fennmaradó jogutód társaság főbb adatai:

Cégneve: SEM IX. Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Székhelye: 1093 Budapest, Csarnok tér 3-4. fszt. 2.

Formája: zártkörűen működő részvénytársaság.

A társaság elnevezése 2012. május 3.-i hatállyal:

FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A társaság képviselőjére jogosult:

Vörös Attila, igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

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

A Zrt fő tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

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

## **2. SZÁMVITELI POLITIKA**

### **a) Az elszámolás alapja, mérlegkészítés időpontja**

A társaság a számviteli törvény előírásai szerint éves beszámolót készít.

A beszámoló fordulónapja 2012. december 31. A mérlegkészítés időpontja: 2013. március 20.

A társaság a gazdálkodás eredményét összköltség eljárással készített eredmény-kimutatás („A” változat) alapján állapítja meg.

**b) A számviteli politika főbb elemei**

A társaság számviteli politikájában teljes egészében igazodik számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben rögzített szabályokhoz. Könyveit ennek és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek megfelelően vezeti.

A társaság a számviteli törvénnyel összhangban kialakította a pénzkezelési, leltározási valamint eszköz és forrás értékelési szabályzatát.

A társaság rögzítette számviteli politikájában, hogy a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva biztosítani kell a számviteli alapelvek érvényesülését.

Fentiekén kívül rögzítésre kerültek azok a számviteli törvény által előírt összeg határok, amelyek az ellenőrzés során feltárt hibák minősítését meghatározzák az alábbiak szerint:

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 (ennek értéke 2012-ben 15 421 eFt). Az ezen összeget meghaladó hiba esetén azokat harmadik oszlopban kell bemutatni az éves beszámolóban az előző évi adatok mellett.

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.

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hiba: ha a jelentős összegű hibák és hibahatások összevont értéke a saját tőke értékét lényegesen megváltoztatja, vagyis, ha a megállapítások következtében a hiba feltárásának évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 20 százalékkal változik (nő vagy csökken).

A társaság számviteli politikájában foglalt értékelés módszerek és eljárások az alábbiak szerint foglalhatók össze:

**c) Immateriális javak**

Az immateriális javak beszerzési, illetve előállítási költségen halmozott értékcsökkenéssel csökkentve, az ismert piaci értéküknél nem magasabb értéken kerülnek kimutatásra. Az értékcsökkenés kiszámítása a lineáris módszer alkalmazásával, havi gyakorisággal történik, az immateriális javak várható hasznos élettartama alapján meghatározott értékcsökkenési kulcsok alapján az üzembe-helyezés napját követő hónap első napjától kezdődően. Az értékcsökkenési leírás számításának alapja az adott eszköz bruttó értéke.

Az immateriális javak várható hasznos élettartama az alábbiak szerint alakul:

Vagyoni értékű jogok	6 év
Szoftverek	3 év

**d) Tárgyi eszközök**

A tárgyi eszközök a mérlegben beszerzési, illetve előállítási költségen, a halmozott értékcsökkenéssel csökkentve, az ismert piaci értéküknél nem magasabb értéken kerülnek kimutatásra. A tárgyi eszköz beszerzési értéke a felárakkal növelt és engedményekkel csökkentett vételár mellett magában foglalja a beszerzett tárgyi eszköz üzembe helyezése, rendeltetésszerű használatbavétele érdekében az üzembe helyezésig, a rendeltetésszerű használatbavételig felmerült ráfordításokat is (szállítás, vámkezelés, közvetítés, alapozás, üzembe helyezés, továbbá mindaz a tevékenység, amely a tárgyi eszköz beszerzéséhez hozzákapcsolható, ideértve a tervezést, az előkészítést, a lebonyolítást, a hitel igénybe vételt, a biztosítást)

Az értékcsökkenés kiszámítása - lineáris módszer alkalmazásával, havi gyakorisággal történik, az eszközök várható hasznos élettartama alapján meghatározott értékcsökkenési kulcsok alapján az üzembe helyezés napját követő hónap első napjától kezdődően. Az értékcsökkenési leírás számításának alapja az adott eszköz bruttó értéke csökkentve a hasznos élettartam végén várhatóan realizálható maradványértékkel

Társaságunk a maradványérték meghatározásánál az aktiválandó eszköz egyedi jellegét veszi figyelembe. Ennek megfelelően állapítunk meg maradványértéket az ingatlanokhoz, a járművekhez, egyes a műszaki és egyéb berendezések, gépek közé besorolt eszközökhöz. Azon eszközök esetében, melyek aktiválásakor maradványértéket nem határozzunk meg, úgy ítéljük meg, hogy olyan gyors a technikai fejlődés, jelentős az erkölcsi avulásuk, hogy a hasznos élettartam végén jelentős realizálható értéke nem lesz, illetőleg beszerzési értékük nem jelentős Társaságunk üzleti év alatt bonyolított forgalmához képest. Nem tekintjük jelentősnek a várható realizálási értéket, ha az nem éri el a bruttó érték 15%-át.

Terven felüli értékcsökkenés számolunk el abban az esetben, ha

- az immateriális jószág és a tárgyi eszköz könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke,  
Tartósnak ítéljük meg a tendenciát, amennyiben az egy éven túli, azaz két üzleti (naptári) éven keresztül fennáll.
- a szellemi termék, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) értéke tartósan lecsökken, mert a vállalkozási tevékenység miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható,
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető.

Az elszámolt terven felüli értékcsökkenések összegének visszairására kerül sor, amennyiben az eszköz könyv szerinti értéke alacsonyabb ezen eszköz bekerülési értékénél és az alacsonyabb

értéken való értékelés okai már nem vagy csak részben állnak fenn. A visszaírás nyilvántartása egyedileg az adott eszközhöz kapcsolódóan történik, annak érdekében, hogy ezáltal is biztosítva legyen, hogy a korábban elszámolt terven felüli értékcsökkenéstől több ne kerüljön visszaírásra.

Az eszközök várható hasznos élettartama az alábbiak szerint alakul:

Ingatlanok	50 év
Egyéb építmények	16,7 év
Irodai bútorok	6,9 év
Számítástechnikai eszközök	3 év
Egyéb berendezések	3-6,9 év
Hírközlő berendezések	3-6,9 év

A társaság a kis értékű tárgyi eszközeinek (100 E Ft alatt) értékcsökkenését a beszerzéskor egy összegben számolja el.

**e) Készletek**

A társaság a vásárolt készletek értékét tényleges beszerzési áron határozza meg, vagy pedig piaci értéken szerepelteti, ha az utóbbi alacsonyabb, mint a beszerzési ár. A készletfelhasználás értéke mérlegelt átlagáron kerül megállapításra. A társaság vezetősége által lassan mozognak, illetve elfekvőnek ítélt, továbbá azon visszavásárolt készletek, amelyek esetében a beszerzési érték magasabb, mint a várható a nettó realizálható érték. A társaság a beszámolási időszakban nem rendelkezett vásárolt készlettel.

**f) Külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek elszámolása**

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamon kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A külföldi pénzeszközben nyilvántartott eszközök és források értékelése a mérlegben az alábbiak szerint alakul: A deviza és valutakészletek, a külföldi pénzügyi értékre szóló követelések és kötelezettségek az MNB által a mérleg fordulónapján jegyzett árfolyamon kerülnek értékelésre.

**g) Rendkívüli tételek**

A társaság rendkívüli tételként kezeli a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 86. szakaszában felsorolt meghatározások alá besorolható gazdasági eseményeket.

**3. 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.

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2012. DECEMBER 31-EI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

A számviteli törvény vonatkozó előírásai szerint a társaság számára kötelező az éves beszámoló könyvvizsgáló által történő ellenőrzése. Az éves beszámoló ellenőrzésével kapcsolatos könyvvizsgálói feladatokat a Oláh Gábor (MKVK regisztrációs szám 000081) látja el.

A társaság könyvvizsgálatának éves díja 1 500 000 Ft + ÁFA. A könyvvizsgáló más egyéb szolgáltatást nem végzett, a könyvvizsgálati díjon kívül egyéb díjazást nem kapott.

#### **4. VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET**

Az eszközök és források összetételének változását az 1.sz melléklet, a vagyoni helyzetet, továbbá a vagyon működés hatékonyságát jelző mutatókat és azok változását a 2.sz. melléklet táblázatai tartalmazzák.

A társaság pénzügyi helyzetére, a likviditásra és a fizetőképességre, továbbá a jövedelmezőség alakulására jellemző mutatókat és értékük időbeli alakulását a 3.sz. melléklet táblázatai foglalják magukba.

A társaság pénzeszközeiben bekövetkezett változásokat a 4.sz. mellékletben foglalt cash-flow kimutatás mutatja be.

#### **5. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK**

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értéke a beszámolási időszakban a 5.sz mellékletben foglaltak szerint alakult a beszámolási időszakban.

#### **6. EGYÉB KÖVETELÉSEK**

A beszámoló mérlegében nem részletezett egyéb követelések összetétele a következő (adatok E Ft-ban):

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Túlfizetés szállítónak	0	128
Adott kölcsön	0	519
Adott előleg	0	59
Társasági adó	587	1 967
Általános forgalmi adó	0	2 439
Helyi adók elszámolása	0	391
Egyéb adók	46	45
Áthúzódó Áfa követelés	0	265
<b>Összesen</b>	<b>633</b>	<b>5 813</b>

#### **7. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**

A társaság a tárgy időszakot érintő – a forduló napig nem számlázott – bevételekre, előre fizetett költségekre aktív időbeli elhatárolásokat nem képzett, az időbeli elhatárolás állománya az alábbiak szerinti (adatok E Ft-ban):



**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2012. DECEMBER 31-EI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Következő évben számlázott bevétel	0	31 045
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>0</b>	<b>31 045</b>
Egyéb előre fizetett költségek	74	2 976
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>74</b>	<b>2 976</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>74</b>	<b>34 021</b>

## **8. SAJÁT TŐKE**

A saját tőke állományának és összetételének változását az alábbi táblázat mutatja be (adatok E Ft-ban):

	<b>Előző év</b>	<b>Növekedés</b>	<b>Csökkenés</b>	<b>Tárgy év</b>
Saját tőke	698 333	45 887	10 149	734 071
Jegyzett tőke	513 100	45 000	0	558 100
Tőketartalék	136 800	0	0	136 800
Eredménytartalék	48 137	296	9 853	38 580
Mérleg szerinti eredmény	296	591	296	591

## **9. CÉLTARTALÉK**

A beszámolási év során nem fordultak elő olyan gazdasági események, amelyekre a számviteli törvény előírásai szerint céltartalék képzési kötelezettség áll fenn.

## **10. EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összetételét a következő részletezés mutatja (adatok E Ft-ban):

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Vevők túlfizetése	0	375
Helyi iparüzési adó	1 098	0
Általános forgalmi adó	3 008	0
Társadalombiztosítási járulék kötelezettség	2 727	5 583
Szakképzési hozzájárulás	630	189
Szja kötelezettség	1 184	2 016
Egyéb adófizetési kötelezettség	639	960
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	0	9
Különféle egyéb kötelezettség	0	27
<b>Összesen</b>	<b>9 286</b>	<b>9 159</b>

## **11. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**

A társaság a tárgy időszakot terhelő – a forduló napig nem számlázott – ráfordításokra passzív időbeli elhatárolásokat képzett az alábbiak szerint (adatok E Ft-ban):

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2012. DECEMBER 31-EI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Tárgyévet terhelő nem számlázott működési költség	99	3 295
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>99</b>	<b>3 295</b>
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>99</b>	<b>3 295</b>

## **12. EGYÉB BEVÉTELEK**

Az egyéb bevételek összetétele (adatok E Ft-ban):

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Költségek ellentételezésére kapott támogatás	25 260	196 500
Tárgyi eszköz értékesítés	111	135
Különféle egyéb bevételek		253
<b>Összesen</b>	<b>25 371</b>	<b>196 888</b>

## **13. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK**

Az egyéb ráfordítások összetételét a következő részletezés mutatja (adatok E Ft-ban):

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Államnak fizetett adók, bírság, pótlék	0	470
Önkormányzatoknak fizetett adók	2 633	3 009
Adott támogatás	0	11 420
Különféle egyéb ráfordítások	831	285
<b>Összesen</b>	<b>3 464</b>	<b>15 184</b>

## **14. TÁRSASÁGI ADÓALAP MÓDOSÍTÓ TÉTELEK**

A könyvszerinti eredményt alapul véve a társasági adó alapjának meghatározása során az alábbi adóalap módosító tényezőket vettük figyelembe (adatok E Ft-ban):

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>660</b>	<b>1 925</b>
<b>Adózás előtti eredményt csökkentő tételek</b>		
Adótörvény szer.ért.csökk.+ Értékesített eszk.net.ért.	9 208	16 992
<b>Adózás előtti er.-t csökkentő tételek összesen</b>	<b>9 208</b>	<b>16 992</b>
<b>Adózás előtti eredményt növelő tételek</b>		
Szt alapján elsz. ért.csökk.+ Értékesített eszk. net.ért.	9 208	16 986
Reprezentáció	1 220	0
Nem bevételszerző tevékenységhez kapcs. költs.	626	0
Adott támogatás	0	11 420
<b>Adózás előtti eredményt növelő tételek össz.</b>	<b>11 054</b>	<b>28 406</b>
<b>Adóalap</b>	<b>2 506</b>	<b>13 339</b>

## **15. FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG, ÜGYVEZETÉS**

A Társaság felügyelő bizottságának és ügyvezetésének tagjai részére 15 280 E Ft tiszteletdíj és 14 000 E Ft illetmény került kifizetésre. Az említett körben kölcsön folyósítására nem került sor.

## **16. MUNKAVÁLLALÓI LÉTSZÁM, SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK**

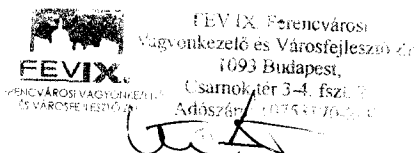
Az alábbi táblázat a beszámolási időszakban foglalkoztatott munkavállalók létszámával és a személyi jellegű kifizetésekkel kapcsolatos adatokat tartalmazza állománycsoportonkénti bontásban (a bérköltség és a személyi jellegű egyéb kifizetések E Ft-ban):

Átlagos áll. létsz.		Bérköltség		Személyi jellegű egyéb költség	
Előző év	Tárgy év	Előző év	Tárgy év	Előző év	Tárgy év
13	45	86 824	166 704	8 069	12 057

## **17. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK**

- A tárgyévben kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos ráfordítás nem merült fel.
- A társaság nem rendelkezik a környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel.
- A társaság működése során veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok nem keletkeztek. Környezetvédelmi kötelezettségek, jövőbeni költségek fedezetére céltartalék képzésre nem volt szükség, ilyen jellegű ráfordítások nem került sor.
- A társaság a vezető tisztségviselőknek részére nem folyósított előleget és kölcsönt, a nevükben nem vállalt garanciális kötelezettséget.

Budapest, 2013. március 20.



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

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2012. DECEMBER 31-EI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. 1.sz.melléklet  
 Üzleti év: 2012

**Eszközök összetétele**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
<b>Befektetett eszközök</b>	659 780	<b>93,12</b>	723 672	<b>93,86</b>	<b>109,68</b>
Immateriális javak	225	<b>0,03</b>	247	<b>0,03</b>	<b>109,78</b>
Tárgyi eszközök	659 555	<b>93,09</b>	692 101	<b>89,76</b>	<b>104,93</b>
Befektetett pénzügyi eszközök			31 324	<b>4,06</b>	
<b>Forgóeszközök</b>	48 665	<b>6,87</b>	13 360	<b>1,73</b>	<b>27,45</b>
Készletek					
Követelések	20 422	<b>2,88</b>	8 059	<b>1,05</b>	<b>39,46</b>
Értékpapírok					
Pénzeszközök	28 243	<b>3,99</b>	5 301	<b>0,69</b>	<b>18,77</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	74	<b>0,01</b>	34 021	<b>4,41</b>	<b>45 974,32</b>
<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	708 519	<b>100,00</b>	771 053	<b>100,00</b>	<b>108,83</b>

**Források összetétele**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
<b>Saját tőke</b>	698 333	<b>98,56</b>	734 071	<b>95,20</b>	<b>105,12</b>
Jegyzett tőke	513 100	<b>72,42</b>	558 100	<b>72,38</b>	<b>108,77</b>
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék	136 800	<b>19,31</b>	136 800	<b>17,74</b>	<b>100,00</b>
Eredménytartalék	48 137	<b>6,79</b>	38 580	<b>5,00</b>	<b>80,15</b>
Lekötött tartalék					
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	296	<b>0,04</b>	591	<b>0,08</b>	<b>199,66</b>
<b>Céltartalékok</b>					
<b>Kötelezettségek</b>	10 087	<b>1,42</b>	33 687	<b>4,37</b>	<b>333,96</b>
Hátrasorolt kötelezettség					
Hosszú lejáratú kötelezettségek					
Rövid lejáratú kötelezettségek	10 087	<b>1,42</b>	33 687	<b>4,37</b>	<b>333,96</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	99	<b>0,01</b>	3 295	<b>0,43</b>	<b>3 328,28</b>
<b>FORRÁSOK(PASSZIVÁK)ÖSSZESEN</b>	708 519	<b>100,00</b>	771 053	<b>100,00</b>	<b>108,83</b>

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2012. DECEMBER 31-EI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.				2.sz.melléklet		
Üzleti év: 2012						
VAGYONI HELYZET MUTATÓI						
Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év E Ft	Tárgyév E Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Tartósan befektett eszközök aránya	Befektetett eszközök Eszközök összesen	659 780 708 519	723 672 771 053	93,12	93,86	100,79
Forgóeszközök aránya	Forgóeszközök Eszközök összesen	48 665 708 519	13 360 771 053	6,87	1,73	25,23
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke Befektetett eszközök	698 333 659 780	734 071 723 672	105,84	101,44	95,84
Tárgyi eszközök fedezettsége	Saját tőke Tárgyi eszközök	698 333 659 555	734 071 692 101	105,88	106,06	100,17
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	Saját tőke Források összesen	698 333 708 519	734 071 771 053	98,56	95,20	96,59
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya	Rövid lejáratú köt. Források összesen	10 087 708 519	33 687 771 053	1,42	4,37	306,88
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	Hosszú lejáratú köt. Források összesen	0 708 519	0 771 053	0,00	0,00	-
Kötelezettségek aránya	Kötelezettségek Források összesen	10 087 708 519	33 687 771 053	1,42	4,37	306,88
VAGYON MŰKÖDTETÉS HATÉKONYSÁGA						
Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év E Ft	Tárgyév E Ft	Előző év	Tárgyév	Változás %
Eszközök fordulatszáma	Nettó árbevétel Eszközök összesen	141 525 708 519	271 971 771 053	0,20	0,35	176,59
Tárgyi eszközök fordulatszáma	Nettó árbevétel Tárgyi eszközök	141 525 659 555	271 971 692 101	0,21	0,39	183,13
Készletek fordulatszáma	Nettó árbevétel Átlagos készletek	141 525 0	271 971 0	-	-	-
Saját tőke fordulatszáma	Nettó árbevétel Saját tőke	141 525 698 333	271 971 734 071	0,20	0,37	182,82

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2012. DECEMBER 31-EI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.				3.sz.melléklet
Üzleti év: 2012				

**LIKVIDITÁSI MUTATÓK**

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév	Előző év	Tárgyév	Változás
		E Ft	E Ft	%	%	%
Likviditási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u>	48 665	13 360	482,45	39,66	8,22
	Rövid lejáratú kötelezettségek	10 087	33 687			
Likviditási mutató II. (Quick ratio -gyors ráta)	<u>Forgóeszközök-Készletek</u>	48 665	13 360	482,45	39,66	8,22
	Rövid lejáratú kötelezettségek	10 087	33 687			
Likviditási mutató III.	<u>Pénzeszk.+értékpapírok</u>	28 243	5 301	279,99	15,74	5,62
	Rövid lejáratú kötelezettségek	10 087	33 687			
Likviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u>	28 243	5 301	279,99	15,74	5,62
	Rövid lejáratú kötelezettségek	10 087	33 687			

**PÉNZÜGYI STRUKTÚRA MUTATÓI**

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév	Előző év	Tárgyév	Változás
		E Ft	E Ft	%	%	%
Hitelfedezettségi mutató	<u>Követelések</u>	20 422	8 059	202,46	23,92	11,82
	Rövid lejáratú kötelezettségek	10 087	33 687			
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u>	10 087	33 687	1,42	4,37	306,88
	Eszközök összesen	708 519	771 053			
Dinamikus likviditás	<u>Üzemi tev. eredménye</u>	1 646	1 714	16,32	5,09	31,18
	Rövid lejáratú kötelezettségek	10 087	33 687			
Vevő / Szállítói állomány aránya	<u>Vevők</u>	19 789	2 246	2470,54	9,16	0,37
	Szállítók	801	24 528			
Vevők átfutási ideje (nap)	<u>Átlagos vevő állomány</u>	21 111	11 018	54,45	14,79	27,16
	Nettó árbevétel	141 525	271 971			
Szállítók átfutási ideje (nap)	<u>Átlagos szállítói állomány</u>	416	12 665	4,66	22,88	491,37
	Anyagjellegű ráfordítások	32 605	202 009			

**A jövedelmezőség alakulása**

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Előző év	Tárgyév	Tárgyév
		E Ft	%	Eft	%
Árbevétel arányos üzleti eredménye	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	1 646	1,16	1 714	0,63
	Nettó árbevétel	141 525		271 971	
Tőkearányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	1 646	0,24	1 714	0,23
	Saját tőke	698 333		734 071	
Eszközarányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	1 646	0,23	1 714	0,22
	Összes eszköz	708 519		771 053	

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2012. DECEMBER 31-EI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

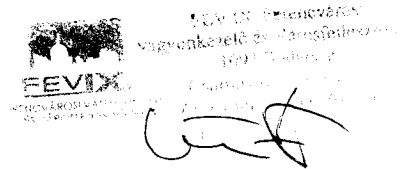
FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfelj		4.sz.melléklet 2012. december 31.	
CASH-FLOW kimutatás			
		adatok E Ft-ban	
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	68 625	22 924
01.	Adózás előtti eredmény +/-	660	1 925
02.	Elszámolt amortizáció +	9 208	16 986
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-		0
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbsége +/-		0
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-		135
06.	Szállítói kötelezettség változása +/-	770	23 727
07.	Egyéb rövidelejáratú kötelezettség változása +/-	4 047	-127
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	-34	3 196
09.	Vevő követelés változása +/-	2 644	17 543
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/-	1 684	-5 180
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	50 010	-33 947
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-364	-1 334
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-21 901	-50 998
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-21 901	-51 133
15.	Befektetett eszközök eladása +		135
16.	Kapott osztalék, részesedés +		0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-37 895	5 132
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		5 132
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		0
19.	Hitel és kölcsön felvétele +		0
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		0
22.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -		0
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		0
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-37 895	0
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		0
25.	Véglegesen átadott pénzeszközök -		0
26.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása +/-		0
IV.	Pénzeszközök változása (±I.±II.±III. sorok)	8 829	-22 942

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2012. DECEMBER 31-EI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.												5.sz. melléklet	
Üzleti év: 2012													
Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének, halmozott értékcsökkenésének és nettó értékének változása													
adatok E Ft-ban													
Megnevezés	Bruttó érték					Értékcsökkenés							Nettó érték
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	Nyitó érték	Növekedés		Csökkenés	Átsorolás	Záró		
							Terv szerinti	Terven feletlül	Kisértékű				
Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0							0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0							0	0
Vagyoni értékű jogok	712	200			912	486	178					664	248
Szellemi termék				189	189						189	189	0
Üzleti vagy cégérték					0							0	0
Immateriális javakra adott előlegek					0							0	0
Immateriális javak értékhelyesbítése					0							0	0
Kisértékű immateriális javak		406			406		406					406	0
IMMATERIÁLIS JAVAK	712	606	0	189	1 507	486	584	0	0	0	189	1 259	248
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	644 344	34 185			678 529	6 465	5 077					11 542	666 987
Műszaki berendezések, gépek, járművek					0							0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	30 843	9 396		1 844	42 083	9 167	6 862				940	16 969	25 114
Tenyészállatok					0							0	0
Beruházások, felújítások					0							0	0
Beruházásokra adott előlegek					0							0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése					0							0	0
Kisértékű tárgyi eszközök	4 203	4 463		450	9 116	4 203	4 463				450	9 116	0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	679 390	48 044	0	2 294	729 728	19 835	16 402	0	0	0	1 390	37 627	692 101
Mindösszesen:	680 102	48 650	0	2 483	731 235	20 321	16 986	0	0	0	1 579	38 886	692 349



**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.  
2013. évi Üzleti terv**



## Tartalomjegyzék

I. A Társaság bemutatása	3. oldal
II. A Társaság 2013. évi Üzleti terve, főbb adatainak összefoglalása	4. oldal
II./1. A Társaság 2013. évre tervezett városfejl. és város-rehabilitációs tevékenys. bemutatása	4. oldal
II./2. A Társaság működését meghatározó tervezett események bemutatása	9. oldal
II./3. A Társaság tervezett 2013. évi gazdálkodásának bemutatása	16. oldal
Mellékletek	18. oldal
1./ 2013. évi Üzleti terv	18. 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.
- **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 eddig is végzett városfejlesztési, és ingatlangazdálkodási tevékenységének zavartalan továbbvitele;
- a tulajdonos Önkormányzat által kiemelt projektnek nyilvánított - a „Szociális város-rehabilitáció Ferencvárosban, József Attila Terv I. ütem” elnevezésű városrész fejlesztési projekt megindítása, szakmai felügyelete, projekt menedzselése;
- az egyes önkormányzati társaságok kontrolljához szakmai támogatás nyújtása;
- a közbeszerzési eljárások lebonyolítása.

### Peremfeltételek, előzmények

Társaságunk működési feltételét alapvetően a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat és a Társaság között 2011. április 7-én létrejött megbízási szerződés határozza meg.

A FEV IX. Zrt. 2013. évi működését is alapvetően a tavalyi évben bevezetett új működési modell határozza meg, és ez alapján az Önkormányzattal kötött 3 (közszolgáltatási, megbízási és támogatási) szerződés. A Tulajdonos 2013-as költségvetésében ennek megfelelően biztosítja társaságunk feladatellátásának finanszírozását is.

## **II. A Társaság 2013. évi Üzleti terve, főbb adatainak összefoglalása**

### **II./1. A Társaság 2013. évre tervezett városfejlesztési és város-rehabilitációs tevékenységének bemutatása**

#### **1.) Tervezések, előkészítések**

- Páva u. utépítés kiviteli tervének aktualizálása, korszerűsítése építési engedélyezési eljárás lefolytatása.
- Ötletpályázat a Nehru-part - Bakáts u. - Bakáts tér felszíni térrendezésére a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.-vel közösen.
- Bakáts u. - Bakáts tér tervezési munkáihoz a mérnöki előkészítő feladatok
  - geodéziai felmérés,
  - közműgenplan.
- Imre u. „kopóréteg-cseréjéhez” kapcsolódó utépítés és csapadékvízvezetés terve, valamint közműgenplan elkészítése.
- Csarnok téri útfelület, „kopóréteg-cseréjéhez” kapcsolódó utépítés és csapadékvíz-vezetés terve, valamint közműgenplan elkészítése.
- Gát u. vízvezeték kiváltás kiviteli tervének aktualizálása.
- Tűzliliom park korszerűsítésének, felújításának terve.
- Iparművészeti Múzeum felújításával összefüggő közterület tervezése.
- Angyal István park felszíni térrendezésére egy ötletpályázat kiírása, vagy egy koncepcióterv készítése. (Fővárosi egyeztetések függvényében.)
- Hőgyes E. utca korszerűsítésére koncepcióterv, illetve engedélyezési terv készítése.
- Döntés-előkészítő tanulmányterv készítése a következő hétéves uniós költségvetési ciklusra javasolt fejlesztésekre.
- József Attila Terv II. ütem épületfelújítások építési engedélyezési tervének előkészítése.
- Gát u. 25. sz. alatti Munkaerőpiaci Irodához kapcsolódóan az épület homlokzatának felújítására tervekészítés.

## **2.) Kivitelezések**

- Páva utca, Tompa utca és Mester utca közötti szakaszának útépítése.
- Balázs B. u. 3.sz. mögötti Közös Zöld kivitelezése.
- Balázs B. u. 7.sz. mögötti Közös Zöld kivitelezése.
- Szentágotthai-park kis átalakítása, a tervezett két szobor felállításához.
- Imre utca kopóréteg cseréje, csapadékvízvezetéssel együtt.
- Csarnok tér burkolat kopóréteg cseréje.
- Csarnok tér felszíni térrendezés II/b. ütem (vízjáték) kivitelezése.
- Thaly K. u. 13-15.sz. alá helyezendő trafó helyének kialakítása, kerítés áthelyezés.
- Tűzliliom park meghatározott részének felújítása a rendelkezésre álló források függvényében.
- Esetleges épületbontások.

## **3.) Projektmenedzsment feladatok**

### **A) Szociális város-rehabilitáció Ferencvárosban, József Attila Terv I. ütem**

A 2007-2013 évek program időszakában az Európai Regionális Fejlesztési Alapból, az Európai Szociális Alapból és a Kohéziós Alapból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 4/2011. (I.28.) Korm. rendelet értelmében lehetőség volt olyan fejlesztési projekt benyújtására, amelyet a Nemzeti Fejlesztési Kormánybizottság hagy jóvá.

A Magyar Közlöny 2012. évi 56. számában megjelent a 1144/2012. (V.10.) Korm. határozat, amely „A regionális operatív programok 2011-2013. évekre szóló akcióterveinek jóváhagyásáról, és egyes prioritásai hazai társfinanszírozási keretének növeléséről” szól. A Kormány határozat szerint a Közép-magyarországi Operatív Program keretében Szociális célú város-rehabilitáció címén 10,6 Mrd Ft-os keretből lehetőség nyílt pályázati források elnyerésére.

2012. augusztus 10-én a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség meghirdette KMOP-5.1.1/B-12 kódszámon a Szociális Város-rehabilitációs pályázatot.

A Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Kft.-hez benyújtott településfejlesztési témájú kiemelt projektjavaslatra vonatkozó döntést a Kormány 1649/2012. (XII.19.) sz. határozata rögzíti, amely a Magyar Közlöny 2012. december 19-i 174. számában is megjelent.

A fenti döntés alapján a „Szociális városrehabilitáció Ferencvárosban, József Attila terv I. ütem” c. részletes projektjavaslat nevesítésére került sor a Közép-Magyarországi Operatív Program 2011-2013-as Akciótervében 2.810.068.607,- Ft elszámolható közkiadással.

Kormánydöntéssel megítélt

elszámolható költség:	2.810.068.607,- Ft
támogatási összeg:	2.810.068.607,- Ft
támogatási arány:	100 %

A Támogatási Szerződés aláírására ünnepélyes keretek között 2013. január 24-én került sor.

A műszaki megvalósítás kezdete és vége: 2013.01.31. - 2015.04.25.

Projektbefejezés határideje: 2015.05.25.

A kedvezményezett Önkormányzat a JAT kiemelt projekttel kapcsolatos projektmenedzseri feladatok ellátásával 2012. január 31-én kötött megállapodásban bízta meg Társaságunkat.

#### *Projekt bemutatása:*

A Középső-Ferencváros közel 80 hektáros, 44 tömbnyi városrésze az 1990-es évek elején a főváros egyik legrosszabb fizikai állapotú területe volt, kritikus társadalmi lecsúszási folyamatok jellemezték. Az 1992 óta tartó értékörző városmegújítási akció pillére: önkormányzati lakóházak felújítása, társasházak felújításának pályázati támogatása, közterületek megújítása, új épületek létesítése a magántőke bevonásával. Az akció 4. súlypontja Ferencváros legnagyobb kiterjedésű, legrosszabb állapotú területe, a Gát utca menti hét tömb, a József Attila Terv (továbbiakban JAT) térsége. A JAT célterülete a Gát u., Thaly K. u. és Márton u. közti szakasza, melynek önkormányzati tulajdonú akcióterületén komplex városmegújítást kíván megvalósítani a projekt kiterjesztésével, a FEV IX. Zrt. közreműködésével.

#### *Gát utca rehabilitációja:*

A Gát utca korszerűsítése, felújítása során a járda és az útpálya felbontására és új pályaszerkezettel, faltól – falig térkő burkolattal történő átépítésére kerül sor a Thaly Kálmán és Márton utca közötti szakaszon. Az egyirányú forgalmi sáv mellett növénykazettákkal határolt párhuzamos parkolást és szélesebb járdákat terveznek. Az útépités korszerűsítése jelentősebb közmű-beavatkozást nem von maga után. A közművek közül a csapadékvíz-elvezetés rendszere az, mely módosítást igényel. Az utca vízelvezetését víznyelőkkel biztosították. Az utca rekonstrukciójának része a közvilágítás korszerűsítése, a légkábelek földbe helyezése, térfigyelő kamerarendszer kiépítése.

Az átépítésre kerülő útszakasz hossza 267 m.

#### *József Attila Emlékhely kialakítása:*

A Gát u. 3. József Attila szülőháza, itt található a róla elnevezett emlékhely, amely felújításra, bővítésre szorul. A beavatkozás eredményeként megnövekszik a látogató tér, tágasabb, jobban felszerelt épületrész biztosítja az emlékhely működését, kulturális rendezvények megtartását. Felújított alapterület: 124 m<sup>2</sup>.

#### *Ferencvárosi Szociális- Közösségi Központ és Munkaerőpiaci Szolgáltató Iroda:*

A Lenhossék utca 7-9. földszintjén került elhelyezésre a tervezett Szociális és Közösségi Központ, amely így a szociális város-rehabilitációs célterület közvetlen fizikai környezetében

kap helyet a Ferencvárosi Szociális és Gyermekjóléti Intézmények igazgatósága intézményi keretei között. Szociális központ alapterülete: 838 m<sup>2</sup>. Munkaerőpiaci Iroda: 523 m<sup>2</sup>.

#### *Önkormányzati lakóépületek felújítása:*

A fejlesztés I. ütemében a Gát utca 3-5., 20, valamint a Lenhossék u. 7-9. számú épületek komplex megújítására kerül sor. Ez magába foglalja a külső homlokzatok (nyílászárók, tető, porotherm hőszigetelt falazat az új épületrészeknél) lépcsőházak, függőfolyosók felújítását. Sor kerül hőszigetelésre, fűtőkorszerűsítésre, gépészeti rekonstrukcióra, egészséges szellőzés kialakítására a lakások komfortosítása és az energiahatékonyság javítása érdekében. Az akadálymentesítést az épületek bejáratának OTÉK előírás szerinti átalakítása és a Gát u. 20. és Lenhossék u. 7-9-ben liftek kiépítése biztosítja. A lakások összkomfortosítása érdekében új, korszerű alaprajzú lakások kialakítására kerül sor az alapterület megnövelésével, ami a korábbi komfort nélküli – félkomfortos állapothoz képest lehetővé teszi a megfelelő méretű, felszereltségű konyha és a szükséges mellékhelyiségek kialakítását. Belső zöldterületek kerülnek kialakításra, ennek érdekében bizonyos épületrészek elbontására is sor kerül. 134 meglévő bérlakás kerül megújításra, 106 új szociális bérlakás kialakításával.

A JAT program keretében megvalósuló fejlesztéseket az EU pályázat előírása értelmében ún. „Soft” tevékenységekkel kötelező rendszerbe foglalni, kiegészíteni.

#### *Soft programok bemutatása*

- Komplex közösségi program (József Attila emlékhellyel kapcsolatban, valamint szabadidős programok, táborok),
- Szociális program lebonyolítása (roma mentori rendszer fejlesztése, idősügyi koncepció továbbá egészségfejlesztési és drogrevenenciós program megvalósítása, szociálpolitikai kerekasztal működtetése).
- Családmentori Iroda kialakítása és működtetése.
- Foglalkoztatási szolgáltatások biztosítása (szakképzési/felnőttképzési programok, munkaerő-piaci képzéssel kombinált foglalkoztatás).

#### A PROJEKT FŐBB SZAKASZAI 2013-BAN

<b>Események</b>	<b>Az esemény kezdésének tervezett időpontja</b>	<b>Az esemény befejezésének tervezett határideje</b>
Kiviteli tervek elkészítése a projektben szereplő épületekhez <i>(közbeszerzési pályázat)</i>	2013.01.15.	2013.02.19.
Műszaki ellenőri feladatok ellátása a projekt építési beruházásainál <i>(közbeszerzési pályázat)</i>	2013.02.04.	2013.03.11.
Önkormányzati lakóépület felújítása – Gát utca 3.-5. <i>(közbeszerzési pályázat)</i>	2013.03.15.	2013.07.15.
Ferencvárosi Szociális Közösségi Központ kialakítása <i>(közbeszerzési pályázat)</i>	2013.07.22.	2013.09.20.
Ferencvárosi Munkaerő-piaci Iroda kialakítása <i>(közbeszerzési pályázat)</i>	2013.07.22.	2013.09.20.
Önkormányzati lakóépület felújítása – Lenhossék utca 7-9. <i>(közbeszerzési pályázat)</i>	2013.07.22.	2013.09.20.

Események	Az esemény kezdésének tervezett időpontja	Az esemény befejezésének tervezett határideje
<i>pályázat)</i>		
Önkormányzati lakóépület felújítása – Gát utca 20. <i>(közbeszerzési pályázat)</i>	2013.07.22.	2013.09.20.
József Attila Emlékhely kialakítása <i>(kivitelezés)</i>	2013.08.15.	2014.07.31.
Ferencvárosi Szociális- Közösségi Központ és Munkaerőpiaci Szolgáltató Iroda <i>(kivitelezés)</i>	2013.11.14.	2014.12.31.
Önkormányzati lakóépületek felújítása <i>(kivitelezés)</i>	2013.08.15.	2014.12.31.
Komplex közösségi, szociális program (önkormányzat) <i>(soft elem) (kivitelezés)</i>	2013. 01. 31.	2015. 04. 25.
Családmentori Iroda <i>(soft elem) (kivitelezés)</i>	2013. 01. 31.	2015. 04. 25.
Foglalkoztatási szolgáltatások <i>(soft elem) (kivitelezés)</i>	2013. 01. 31.	2015. 04. 25.

### **B) „Belső-Ferencváros kulturális negyed fejlesztése” című projekt**

A KMOP-5.2.2/B-09-2f-2010-0003 kódszámú projekt Kedvezményezettjeként, Ferencváros Önkormányzata 373.497.768,- Ft összegű támogatásban részesült, valamint a pályázat megvalósításához szükséges 115.405.245,- Ft önrészt az Önkormányzat biztosította. A projekt megvalósítása a Támogatási Szerződésben meghatározott időben 2013 június 1-én zárul, a pályázattal kapcsolatos feladatok az alábbiak voltak: (Ebben az esetben is az építési munkálatok mellett kötelezően megvalósítandó Soft program elemeket is tartalmazott a projekt).

#### **Építési tevékenységek**

- Ráday utcai kapcsolószelekrény kiépítése,
- Ráday utcai könyvesház és pinceklub átépítése,
- Ráday utcai portálok felújítása,
- Csarnok tér és Egyetem kert rendezése
- Turisztikai Információs Központ kialakítása.

Az építési munkákat minden esetben határidőre befejezték, az utolsó kivitelezés (Könyvesház) műszaki átadása március 13-án megtörtént.

#### **Közvetett Soft program**

A Közvetett „Soft” program lebonyolítását Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata végezte. Ezáltal valósulhatott meg a Kiíró által meghatározott azon cél, hogy az önkormányzat közvetlen kapcsolatba kerüljön a lakossággal, a kerületi vállalkozásokkal, intézményekkel, stb.

A közvetett „Soft” programot a

- „Zöld udvar”
- „Nyitott utca - Nyitott udvar”
- „Pünkösdi virágünnep”

című egymásra épülő projektelemek („mini-projektek”) alkották.



A meghirdetett „mini projektek” akcióterülete a Ráday utca (Bakáts tér és a Kálvin tér között), a Bakáts tér, a Kálvin tér és a Csarnok tér volt, mely harmonizált az EU pályázatban szereplő Közvetlen „Soft” program helyszínével, valamint érintette az építési tevékenységek által lefedett fejlesztési területeket is.

Közvetlen Soft program

A Közvetlen „Soft” program keretében a Pünkösdi virágünnep - 2012.05.25. és 2012.05.28-a között - a pünkösdi hétvégén került megrendezésre.

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

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

A 2012. évtől kezdődően a FEV IX. Zrt. tevékenységének finanszírozása teljesen átalakult és három alapvető szerződés határozza meg működését, ezek az alábbiak:

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

A Képviselő-testület 84/2013. (IV.04.) határozatával hagyta jóvá a fenti szerződések 2013-ra vonatkozó változatait. A szerződések pénzügyi fedezetét az önkormányzat 2013. évi költségvetési rendelete tartalmazza.

Az Önkormányzat 2012. január 1-jétől visszavonta a társaságok rendelkezési jogát az önkormányzati (al)számlák felett. Azokban az esetekben, amikor az önkormányzat nevében jár el a társaság, de a számlák az Önkormányzat nevére szólnak, ezen tételeknek az önkormányzati kiadások között kell szerepelni.

### *2./ A Társaság vagyongazdálkodási tevékenységének bemutatása*

Az önkormányzati bérlemények üzemeltetése elsősorban a Bérleményüzemeltetési Iroda feladata, melynek létszáma a 2013. január 1-i adatok szerint 16 fő + 16 fő házfelügyelő. A Ferencvárosi Önkormányzat ez év eleji értesítése szerint legalább 5 db házfelügyelő önkormányzati épületet átalakít társasházzá, mely miatt a házfelügyelők létszáma az év során várhatóan csökkenhet.

A Bérleményüzemeltetési Iroda által üzemeltetett bérlemények száma 2013. január 1-én:

	Épület:	Lakás db:	Helyiség db:
Önkormányzati házban:	110 db	3.521 db	265 db
Társasházban:	587 db	819 db	553 db

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

## Vagyongkezeléssel kapcsolatos feladatok csoportok szerinti felbontásban:

### **Műszaki és Üzemeltetési csoport feladatai:**

- bérelőktől beérkező hibák felvétele,
- a beérkezett hibabejelentések alapján – az önkormányzatra, mint tulajdonosra tartozó – munkák elvéggeztetése (áránlatkérés, megrendelés, munka elvégzésének ellenőrzése, benyújtott száma ellenőrzése),
- önkormányzati épületek hibaelhárításán és karbantartásán felül: pl: közös zöldterületek rendben tartatása, fűnyírás, lomtalanítás megrendelése, rágcsáló és rovarirtás, valamint fertőtlenítés megrendelése,
- közmű cégekkel kapcsolattartás, egyeztetés,
- beérkezett közüzemi számlák ellenőrzése,
- közüzemi mérőórák (villany, víz) állapotának ellenőrzése, fogyasztás leolvasásának megrendelése, szükség esetén intézkedés,
- vízóra csere, és új vízórák felszerelésének bonyolítása (áránlatok bekérése, megrendelés, munka elvéggeztetése), illetve a bérlők által elvéggeztetett vízóra cserék, hitelesítések utáni számlák ellenőrzése, teljesítés igazolása,
- Társasházakban lévő önkormányzati bérleményekkel kapcsolatos feladatok:
  - naprakész nyilvántartás a társasházakban lévő önkormányzati bérleményekről, a bérleményekhez kapcsolódó közös költség adatokról,
  - kapcsolattartás a társasházak közös képviselőivel,
  - közgyűlési jegyzőkönyvek naprakész nyilvántartása,
  - havonta átutalási összesítő készítése a társasházak részére az aktuális közös költségekről,
  - részvétel az olyan közgyűlésen, ahol 10 % feletti az önkormányzati tulajdon, illetve olyan napirendi pont esetén - ahol az önkormányzat érdekeit képviselni kell,
  - intézkedni a bérleményben történt hibaelhárításról, ha az nem a Társasházra és nem a bérelőre - hanem a tulajdonos önkormányzatra tartozik.
- bérlemények ellenőrzéséhez kapcsolódó feladatok: évente legalább egy alkalommal ellenőrizni kell az önkormányzati tulajdonban lévő bérlemények állapotát, a benne élő(k) jogosultságát, a bérlemény rendeltetésszerű használatát. Az ellenőrzésről jegyzőkönyv készül, mely ha a bérlemény rendeltetésszerű használatát veszélyeztető állapotot tár fel, akkor a jegyzőkönyv másolatát további intézkedésre megküldik a Vagyongkezelési Irodának,
- házfelügyelők alkalmazásával kapcsolatos teendők: pályázatok lebonyolítása, közjegyzői okiratok elkészíttetése, munkaszerződések megkötése, házfelügyelői munka feltételeinek biztosítása, munkavégzés ellenőrzése.

### **Bérbevételi csoport feladatai:**

- önkormányzati tulajdonú bérlemények bérleti díj nyilvántartása, számlázása, beszédése.
- a tulajdonos Ferencváros Önkormányzata által küldött bérleti díj változások és a Fővárosi Közgyűlés rendeletében meghatározott víz-és csatornadíj, szemétszállítási díj változások érvényesítése,
- lakbértámogatások és lakásfenntartási támogatások kezelése, érvényesítése a bérlők felé,
- egyenlegközlők (leggyakrabban 0-ás igazolás kérése), lakbértámogatások és lakásfenntartási támogatások igényléséhez szükséges különböző időszakokra vonatkozó igazolások

- heti és havi záráshoz összesítő készítése a Pénzügyi Iroda részére befizetésekről és kifizetésekről jogcím szerint (lakbér, helyiségbér, szemétdíj, víz- és csatornadíj, távfűtési díj, központi fűtési díj), nettó és áfa (kulcsonként) megbontásban, előirányzat feltüntetésével.
- havonta tételes kimutatás készítése a hátralékos bérlők tartozásairól különböző szempontok szerint (pl.: jogcímenkénti (élő bérlemény, jogcím nélküli bérlő, házfelügyelői lakások, elidegenített lakások, tulajdonosnak visszaadott lakások) hátralék lista, 30, 60, 90, 365 napon túli tartozás lista, 100.000,- Ft-ot meghaladó hátralékkal rendelkező bérlők tartozás listája, valamint a szempontok kombinálása szerinti kimutatások),
- témák szerinti legyűjtések, kimutatások elkészítése a tulajdonos számára pl.:
  - önkormányzati tulajdonban lévő házak bérleményei és társasházban lévő bérlemények szerinti lista,
  - üres és bérelt bérlemények szerinti lista,
  - bérlemények komfortfokozata szerinti lista,
  - mellékmérős vízórával rendelkező illetve nem rendelkező bérlemények szerinti lista.
- bank analitika, pénztár analitika forgalmának rögzítése a főkönyvi könyvelésben,
- adatszolgáltatás a Vagyonkezelési és Felújítási Iroda részére a hátralékos bérlőkről,
- üres bérleményekhez kapcsolódó számlák ellenőrzése, jogos-e a számlázás,
- a beérkezett számlák analitikus könyvelése,
- havonta házankénti kimutatás készítése a vevő és szállító analitikából (az épületeket beazonosító törzsszám segítségével) önkormányzati házra és társasházra vonatkozó jogcímenkénti bevételek és kiadások szerint.

#### ***A beérkezett költségszámlák ügyintézésének és kiegyenlítésének menete:***

A könyvelés a számlákhoz a Vagyonkezelési Iroda teljesítés-igazolásának alapjául szolgáló szakmai nyilatkozatot állít ki. A teljesítés igazolások után az eredeti számlák a Pénzügyi Irodára kerülnek, ahol Társaságunk könyvelői felrögzítik az önkormányzat EcoStat rendszerébe. Az adat felvitele után a rendszer utalványozási lapot állít ki, mely aláírásai után a Pénzügyi Iroda átutalja a költség számlák összegeit.

A bevételek és kiadások az önkormányzat mérlegében szerepelnek. A karbantartás és hibaelhárítás kivételével – mely Társaságunk könyvelésében szerepel – az önkormányzati bevételekhez és kiadásokhoz kapcsolódó pénzmozgások az önkormányzat elkülönített bankszámláján, illetve a Társaságunknál elkülönülten működő pénztárban történnek.

#### ***A tevékenység hatékonyabb ellátását elősegítő intézkedések bemutatása***

Tekintettel arra, hogy az elmúlt évben a Vagyonkezelő Kft. beolvadását követően az egységes munkakörülmények kialakítása, az elsődleges racionalizálási döntések meghozása mellett döntően a szabályszerű működés megteremtésére, kiterjesztésére (szabályzatok újrafogalmazása, munkaszerződések egységesítése) adott lehetőséget a rendelkezésre álló időszak, idén már az elmúlt félév tapasztalatai alapján a munkafolyamatok hatékonyságának javítását is kiemelten kezeljük. Ehhez az alábbi intézkedéseket tervezzük 2013-ban:

- Informatikai fejlesztéssel új bérleti díjnyilvántartó program bevezetésével megbízhatóbb, korszerűbb adatkezelést vezetünk be (SERPA program). Ennek indokoltságát, lényegi elemeit az alábbiakban külön pontban részletesebben bemutatjuk.
- Bevezetjük azt az új nyilvántartási rendszert, mely segítségével a megfelelő jogosultsággal napi szinten is nyomon lehet követni, hogy a hibaelhárítási, illetve

karbantartási tevékenységek megrendelése és annak elvégzése milyen fázisban van, valamint a készrejelentést követően a műszaki ellenőr a munkát elfogadta vagy további munkavégzést kér.

- Idén új, informatikai alapú rendszerben kezeljük a lakossági bérlők panaszainak, számlázási kifogásainak vagy egyéb reklamációinak rögzítését és ez alapján a szükséges intézkedések elrendelésének nyomon követését.
- A műszaki ellenőrzési tevékenységet megerősítve a Bérleményüzemeltetési Irodától elkülönítve bevezettük a műszaki „supervisori” ellenőrzési rendszert a műszaki igazgató irányítása alatt, aminek eredményeképpen az adott (vagyongkezelési) terület heti szinten kap visszacsatolást/kimutatást az adott időszak műszaki ellenőri tevékenységéről.

### **SERPA program bevezetése:**

Az önkormányzati tulajdonú lakás- és helyiségbér nyilvántartására és beszedésére használt 1990-es évek elején bevezetett DOS alapú programot a hatékonyabb és biztonságosabb működés érdekében időszerű felváltani egy a mai kor követelményeinek is megfelelő, korszerűbb informatikai háttérrel is együttműködőképes Windows alapú programmal.

Ez a technikai fejlesztés egyébként a környező budapesti kerületek önkormányzati ingatlankezelő társaságainál az utóbbi években lényegében már megtörtént, és Ferencvárosban is már évek óta esedékes, de rendszeresen elhalasztott feladatként eddig indokolatlan mértékben emelte az ingatlankezelési tevékenység megbízható ellátásának kockázatát.

A korszerűsítés elsődleges szempontjaként az adatkezelés megbízhatóságának erősítését tekintettük, melyet a régi DOS alapú programnál kizárólag folyamatos és egyre nehezebben megoldható karbantartással lehetett volna elérni. Az új program bevezetése várakozásaink szerint hosszabb távon az adatok könnyebb és biztonságosabb kezelhetősége mellett, költségmegtakarítást is jelent.

Pályázatot követően a SERPA program került kiválasztásra, ami megfelelő referenciákkal rendelkező (többek között a szomszéd VIII. kerületi ingatlankezelő társaságnál is használt), integrált pénzügyi rendszer részeként működő bérleti díjnyilvántartó szoftver, mely alkalmas mind helyi hálózaton belüli, mind távoli hozzáférés esetén a megbízható adatkezelésre. A bevezetés keretében 9 db egyidejű hozzáférési joggal rendelkező felhasználó részére az alábbi modulok telepítését és hozzáférését biztosítjuk:

- keretrendszer
- szerződés nyilvántartás
- vevő (bérlő) analitika
- szállító analitika
- pénztár-analitika
- bankanalitika
- főkönyvi könyvelés
- főkönyvi tervezés
- kommunális üzemeltetés (számlanyilvántartás több jogcím szerint: lakbér, helyiségbér, szemétdíj, víz- és csatornadíj, távfűtési díj, központi fűtési díj)
- témaelszámolás (téma számok szerinti kimutatások)
- likviditástervezés

A program első féléves bevezetésétől pontosabb és gyorsabb adatszolgáltatást várunk társasági és önkormányzati szinten.

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

2012-es évben tapasztaltakhoz hasonlóan további jelentős eljárás szám emelkedésre számítottunk 2013-ban is az alábbi indokok alapján:

- növekvő igényekkel jelentkeztek/jelentkeznek az önkormányzat tulajdonában lévő gazdasági és egyéb társaságok a FESZ, FESZOFÉ, Közterület-felügyelet és FIÜK,
- idén megjelennek a JAT program végrehajtásához kapcsolódó közbeszerzések is (számuk előre láthatóan jogorvoslati eljárások nélkül is meghaladhatja a tízet)

Az emelkedő közbeszerzés szám mellett az ajánlatkérői oldal - közbeszerzési tapasztalatokkal még kevésbé rendelkezőkkel - bővülése okán további ügyintézési teher növekedéssel számolhatunk. A megnövekedett igényeknek megfelelő erőforrások biztosításával igyekszünk a zökkenőmentes lebonyolítást 2013-ban is biztosítani.

Az első negyedévben már 20 eljárást indítottunk és ajánlatkérőként az Önkormányzat mellett megjelent a FESZOFÉ, a FESZ és a FIÜK is.

### *3./ A Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. 2013. évi üzleti tervének összegző bemutatása*

#### **A.) Társasházi ingatlankezelési (közös képviseleti) szolgáltatás**

A Társaság bevételeinek döntő többségét az ingatlankezelésből származó megbízási díj adja. Az üzleti terv megvalósulását elsődlegesen az itt végzett munka határozza meg. A Társaság számára a társasházakkal kötött megbízási szerződéseinek megtartása, illetve a szolgáltatás szinten tartása a cél. Az üzleti cél 2013. évben sem lehet más, mint az ingatlan kezelésből befolyó bevétel szinten tartása, illetve az infláció mértékével történő emelése, továbbá a pályázatokon való részvétel növelése. További célkitűzésként fogalmazódik meg, hogy a kezelt társasházi épületek számában jelentős csökkenés ne történjen és a társasházkezelők létszámát a feladatokhoz igazítsák.

A Társaság nyereséges gazdálkodása érdekében a beszámoló közgyűlésekre a megbízási díjnak az infláció mértékével megegyező emelést terveznek. A tulajdonközösség döntésétől is függ, hogy a jelenlegi gazdasági helyzetben az emelést megszavazza. A rossz gazdasági körülmények a lakóközösségek életében is megjelennek, a közös költség hátralék összeg növekszik. A hátralékos tulajdonosok többsége a felszólító levelek kézhezvétele után jelentkeznek és teljesítik kötelezettségüket. Sajnos előfordul, hogy a közös költség befizetések a felszólítások ellenére sem történnek meg. Ebben az esetben fizetési meghagyást, majd végrehajtást kezdeményeznek. A végrehajtást megelőzően a tartozás általában kiegyenlítésre kerül.

Társasházi ingatlan kezelési szolgáltatást végző dolgozók létszámában változást nem terveznek. A 2013. évben tizenegy fővel számolnak és amennyiben a kezelt házak száma alapvetően nem nő, úgy a korábbi létszám elegendő.

## **B.) Társasházak építkezésénél (karbantartás, felújítás) ellátandó műszaki ellenőri tevékenység**

A Társaságnak a kezelési területen meglévő versenyhelyzetre tekintettel a szolgáltatásokat szükséges bővíteni.

A területen meglévő konkurencia rákényszeríti őket, hogy a társasházkezelők tevékenységét a műszaki szakemberek segítsék. A 2013. évben is elsődleges feladatuk a pályázatok előkészítése, lebonyolítása. A szolgáltatást a műszaki ellenőri tevékenységgel kiegészítve komplex kínálják.

A tervezési és a műszaki ellenőri tevékenység vállalkozási formában történő elvégzésével a bevételeik is növekedhetnek. A társasházkezelők mellett a műszaki szakembereknek is feladata Fővárosi és egyéb szervezetek a társasházakra kiírt pályázatok figyelése, a pályázatok előkészítése, benyújtása a pályázatokon való részvétel. Tevékenység során együttműködnek a társasház közösségekkel és a döntést meghozó közgyűlésekkel.

A Társaság 2013. évi adózás előtti eredményét (nyereségét) 692 eFt összegre tervezi.

### *4./ Ferencváros kártya:*

A Ferencváros Kártya Kft. a projekt jelenlegi állapotában kész rendszerrel rendelkezik, az alapvető működési feltételek biztosítottak.

A városkártya rendszerre építve rövid- és középtávú stratégiát dolgozott ki az eredményes működés megvalósítására. A „kritikus tömeget” jelentő kártyaszám és partnerszám 2013. második félévére tervezett elérésére intenzív marketing kampányt terveznek, és számítanak az Önkormányzat elkötelezettségére a városkártyához integrált további funkciók bevezetése tekintetében, ami a kártya azonosító eszközként működése által teszi a kártyahasználatot napi rutinná.

#### **1. Kiterjedt marketing tevékenység**

A Ferencváros Kártya sikeres működéséhez alapvető az aktív marketing tevékenység. Ehhez egy stratégiát dolgoztak ki, amelyet három alapvető célnak rendeltek alá.

- Kártyahasználat növelése
- Kártyabirtokosok számának növelése
- Elfogadóhelyek számának növelése

Ez a három cél kulcskérdés az Ferencváros Kártya sikeréhez. Stratégiájuk kidolgozásakor azt a tényt vették figyelembe, hogy minden rendszer sikeressége, annak szereplőin múlik így sikereket a szereplők (kártyabirtokosok, elfogadóhelyek) motivációjával lehet a legkönnyebben elérni. Ezért egy egyedi motivációs rendszer, egy affiliate program bevezetését tervezték meg, amivel elérhető az új partnerek bevonása, egyben a partner-jutalmazási programmal a saját törzsvásárlói kör részessé tétele.

#### **2. További önkormányzati funkciók integrálása**

Az olyan kiegészítő funkciók, mint a városkártyához kapcsolt parkolás-támogató rendszer, az önkormányzati ügyintézés és szociális jellegű támogatások integrálása, vagy az iskolai beléptetés, ebédfizetés városkártyához kapcsolása mind-mind eszközei lehetnek a napi kártyahasználat elterjedésének.

Az egészségügyi, valamint önkormányzati közmu­szol­gá­ltató modulok, és az okos-telefonra készülő alkalmazásaink pedig további sikeres bővítési lehetőséget biztosítanak.

### 3. Pénzügyi terv összefoglaló

#### *Várható kiadások 2013-ban*

A Ferencváros Kártya Kft. rendszeres, havi kiadásai:

- személyi kiadások (ügyvezetői bér és ügynöki tevékenység megbízási díja, FB tagok tiszteletdíja és a kapcsolódó adók, járulékok)
- kártyaüzemeltetés díja (Aquasoft)
- könyvelési feladatok ellátásának díja (Curialis Irodaszervíz Kft.)
- marketing tevékenységek végzése (Aquakártya Kft.)
- telefon költség (Telenor Zrt.)

Eseti jelleggel felmerülő, tervezett kiadás:

- kártya -gyártás és -megszemélyesítés az Önkormányzat által biztosított 5000 darabos ingyenes kártya keret kimerülése után (Aquasoft)

#### *Várható bevételek 2013-ban*

Bevételeiket 2013-ban a tranzakciós díjból remélik, ami a rendszerbe bekapcsolódó (a lakosoknak kedvezményt biztosító) kereskedő és szolgáltató partnerek által fizetendő díj, amelynek mértéke a kártyák igénybevételével történő fizetések után 1%.

A kártyaszolgáltatásból származó bevételek másik összetevője a katalógusforgalom generálta bevétel, ezt negyedévente növekvő összegben vették számításba.

Hasonlóan emelkedő tendenciaként határozták meg az egy kártyabirtokosra eső városkártya-használat mértékét is, hiszen mind a kártyabirtokosok számának jelentős növekedése (a tervezés szempontjából figyelembe vett városkártyához integrált beléptető rendszer megvalósítása által is generáltan), mind az elfogadóhelyek számának növekedése ezt eredményezi.

Kezdetben tehát kártyánként havi 3000 Ft pénzforgalommal, így 30 forint tranzakciós díjjal, majd lassan emelkedve, 4000, 5000 Ft forgalmat várnak, és a jelen üzleti tervben alapul vett terveik szerint decemberre érik el a havi 6000 Ft forgalmat, és ezzel a kártyánként havi 60 Ft tranzakciós díjbevételt.

Az Önkormányzat által biztosított 5000 db ingyenes kártya keret kimerülése után további bevételként vették számításba a kártyaigénylők által fizetendő bruttó 1000 Ft kártyadíjat.

A jövő évben legalább havi nettó 200.000 Ft reklámbevételt terveznek elérni.

Egyéb bevételként jelölték az Önkormányzat által a FB tagok megbízási díjának fedezetéül biztosítandó összeget.

Ezek alapján a 2013-as év végére a várható bevételek már némileg meghaladják a várható kiadások összegét.

Hosszabb távon ezzel az „Egyéb” bevételi soron szereplő összeggel nem számolnak, de még legalább két évig a FB tagok díjának önkormányzati finanszírozására szükség lehet.

A Társaság bevételeit 2013-ban 26.616 eFt-ra, kiadásait 24.221 eFt-ra tervezi, így eredményét mintegy 2.400 eFt összegre. Fontos azonban megjegyezni, hogy abban az esetben, ha a működésében nem történik lényegi változás, és nem nő jelentősen a kártyafelhasználók száma – köszönhetően a kártya funkció bővülésének – akkor a jelenlegi gazdálkodási környezetre tekintettel 2014-től már veszteségesen működhet a társaság. Ezért 2013. év végén a szükséges

forgalmi adatok birtokában előreláthatóan újra kell gondolni a Kft. jövőbeli működését és annak finanszírozását.

#### *5./ A Ferencvárosi Önkormányzat új polgármesteri-hivatali épület megvalósításának előkészületei:*

Tekintettel arra, hogy az ingatlan továbbra is társaságunk tulajdonában van, ezért az elmúlt év sikertelen fejlesztési elképzeléseinek újragondolását követően 2013-ban új elképzelések szerint próbáljuk meg elősegíteni a projekt megvalósulását. Ehhez rendelkezésre állnak az alábbi dokumentumok:

- Tervkoncepció az épület megvalósítására,
- vázlattervek,
- elkészültek a következő mérnöki előkészítő munkák is:
  - geodéziai felmérés,
  - közmű genplan,
  - talajmechanikai szakvélemény,
- diszpozíciós tervek.

### **II./3. A Társaság tervezett 2013. évi gazdálkodásának bemutatása**

#### **Mérleg**

A Mérleg eszköz oldalának főbb adatai (tervezet):

Befektetett eszközök:	725.222 eFt
Forgóeszközök:	14.450 eFt
Aktív időbeli elhatárolások:	22.800 eFt
<i>Eszközök (aktívák) összesen:</i>	<i>762.472 eFt</i>

A Társaság ezévi terveiben 10.000 eFt értékű nettó felújítással, karbantartással, beruházással számoltunk az alábbi feladatokat figyelembe véve:

- a Haller u. 54. sz. alatti telephelyen az ügyféltérből pénzügyi szoba leválasztása, kialakítása,
- a vagyonkezeléshez informatikai fejlesztéssel új bérleti díjnyilvántartó program bevezetése és ehhez új számítógépes rendszer kialakítása (szerver, számítógépek, szoftver, a Haller u. 54. sz. alatti telephelyen),
- a telephelyeken a meghibásodott kazánok felújítása illetve cseréje.

A Mérleg forrás oldalának főbb adatai (tervezet)

Saját tőke:	733.939 eFt
Céltartalékok:	0 eFt
Kötelezettségek:	25.733 eFt
Passzív időbeli elhatárolások:	2.800 eFt
<i>Források (passzívák) összesen:</i>	<i>762.472 eFt</i>



**Eredmény-kimutatás**

Miközben továbbra is a 2012-ben bevezetett („3 ágú”) finanszírozási rend marad érvényben 2013-ban is társaságunk önkormányzat általi finanszírozásában, idén jelentős belső szerkezeti változás figyelhető meg a tulajdonosi döntésnek megfelelően. A kedvezőbb tulajdonosi likviditási pozíció biztosítása okán finanszírozásunkban nagyobb arányt képvisel a támogatás az előző évhez képest. A tulajdonosi elvárásoknak megfelelően 2013-ban is elsődleges figyelmet fordítunk kiadásaink mérséklésére és egyéb bevételeink emelésére, ami egyben megfelelően biztosíthatja feladatellátásunk zavartalanságát is.

**Tervezett bevételünk alakulása:****Önkormányzattól származó bevételek:**

- közszolgáltatási szerződés	123.000 eFt
- megbízási szerződés	34.550 eFt
- támogatási szerződés	280.300 eFt

**EU pályázatból származó bevételek:**

- Csarnok téri projektmenedzsment	6.940 eFt
- JAT projektmenedzsment	33.500 eFt
- JAT városmarketing, nyilvánosság, közbeszerzés	15.680 eFt

**Egyéb saját tevékenység bevétele** 10.000 eFt

**Várható összes árbevétel:** 503.970 eFt

**Az idei évre várható kiadási tételeink:**

Anyagjellegű ráfordítások:	217.000 eFt
Személyi jellegű ráfordítások:	262.680 eFt
Értékcsökkenés, egyéb ráfordítás:	24.000 eFt
Pénzügyi műveletek eredménye:	- 220 eFt
Várható társasági adó:	51 eFt

**Mérleg szerinti eredmény:** 459 eFt

Anyagjellegű ráfordításaink várhatóan mintegy 15 M Ft-tal (7%-kal) nőnek, melynek oka egyrészt, hogy a közszolgáltatási feladat ellátása már egész évre vonatkozik (ez önmagában 25%-os növekedést indokolna), másrészt a JAT kapcsán igénybe veendő szolgáltatások is kb. 45 M Ft többletkiadást generálnak. Az alig 15 M Ft-os növekedéshez a saját működésünkkel összefüggő szolgáltatások igénybevitelét erőteljesen korlátoznunk kell.

Személyi jellegű ráfordításainknál hasonló a helyzet, a növekedés 30 M Ft (12%). A bérköltség növekedésének (18 M Ft – 10%) oka, hogy 2013-ban már teljes évben nálunk jelentkezik a volt Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. bérköltsége. A személyi jellegű kifizetések és a járulékok növekedését ugyancsak ez a tény indokolja.

Statisztikai számjel: 10753170-6810-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-041862

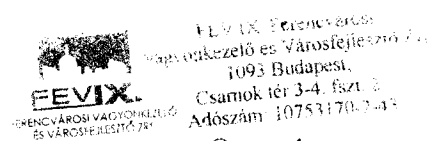
**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**


1093 Budapest, Csarnok tér 3-4.

## Üzleti terv

**2013.**

Keltezés: Budapest, 2013. március 20.



  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statistikai számjel: 10753170-6810-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-041862

FEV IX. Zrt.

Mérleg Eszközök (aktívák)

*eFt-ban*

Sorszám	A tétel megnevezése	2012.	Előző évek változásai	2013. évi terv
a	b	c	d	e
1	<b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)</b>	<b>723 672</b>		<b>725 222</b>
2	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)</b>	<b>247</b>		<b>2 800</b>
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok	247		2 800
6	Szellemi termék			
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak érték helyesbítése			
10	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)</b>	<b>692 101</b>		<b>691 100</b>
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	666 987		671 200
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 114		19 900
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások	0		0
16	Beruházásokra adott előlegek			
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)</b>	<b>31 324</b>		<b>31 322</b>
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	30 490		30 490
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	Egyéb tartós részesedés			
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	834		832
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			

Keltezés: Budapest, 2013. március 20.a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjel: 10753170-6810-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-041862

FEV IX. Zrt.

Mérleg Eszközök (aktívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	2012.	Előző évek változásai	2013. évi terv
a	b	c	d	e
26	<b>B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+45. sor)</b>	<b>13 360</b>		<b>14 450</b>
27	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)	0		0
28	Anyagok			
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
30	Növendék-, hízó-, és egyéb állatok			
31	Késztermékek			
32	Áruk			
33	Készletekre adott előlegek			
34	II. KÖVETELÉSEK (35.-39. sorok)	8 059		8 100
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	2 246		2 100
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
37	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
38	Váltó követelések			
39	Egyéb követelések	5 813		6 000
40	III. ÉRTÉKPAPÍROK (41.-44. sorok)	0		0
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42	Egyéb részesedés			
43	Saját részvények, saját üzletrészek			
44	Forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK (46.-47. sorok)	5 301		6 350
46	Pénztár, csekkek	178		250
47	Bankbetétek	5 123		6 100
48	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)</b>	<b>34 021</b>		<b>22 800</b>
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	31 045		19 800
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 976		3 000
51	Halasztott ráfordítások			
52	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+26.+48 sor)</b>	<b>771 053</b>		<b>762 472</b>

Keltezés: Budapest, 2013. március 20.a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjel: 10753170-6810-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-041862

FEV IX. Zrt.

Mérleg Források (passzívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	2012.	Előző évek változásai	2013. évi terv
a	b	c	d	e
53	<b>D. Saját tőke (54.+56.+57.+58.+59.+60+-61. sor)</b>	<b>734 071</b>		<b>733 939</b>
54	I. JEGYZETT TŐKE	558 100		558 100
55	54. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
56	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE			
57	III. TŐKETARTALÉK	136 800		136 800
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	38 580		38 580
59	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
60	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK			
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	591		459
62	<b>E. Céltartalékok (63.-65. sorok)</b>			
63	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
64	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
65	3. Egyéb céltartalék			

Keltezés: Budapest, 2013. március 20.a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjel: 10753170-6810-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-041862

FEV IX. Zrt.

Mérleg Források (passzívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	2012.	Előző évek változásai	2013. évi terv
a	b	c	d	e
67	<b>F. Kötelezettségek (68.+72.+81. sor)</b>	<b>33 687</b>		<b>25 733</b>
68	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTS.(69-71)</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
69	Hátrasorolt kötelezettségek kapcs.váll.szemb.			
70	Hátrasorolt köt. egyéb rész.visz.váll. szemben			
71	Hátrasorolt köt.egyéb gazdálkodóval szemben			
72	<b>II. HOSSZÚ LEJÁR.KÖTELEZETTS. (73-80)</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
73	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
74	Átváltoztatható kötvények			
75	Tartozások kötvénykibocsátásából			
76	Beruházási és fejlesztési hitelek			
77	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
78	Tartós kötelezettségek kapcs.vállalk.szemben			
79	Tartós köt. egyéb rész.visz.álló váll.szemben			
80	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
81	<b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖT.(82.-90. sorok)</b>	<b>33 687</b>		<b>25 733</b>
82	Rövid lejáratú kölcsönök			
83	Ebből: átváltoztatható kötvények			
84	Rövid lejáratú hitelek			
85	Vevőtől kapott előlegek			0
86	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	24 528		16 233
87	Váltótartozások			
88	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89	Rövid lejáratú köt. egyéb rész. viszonyban álló váll. szemben			
90	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	9 159		9 500
91	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94. sorok)</b>	<b>3 295</b>		<b>2 800</b>
92	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
93	Költségek, ráford. passzív időbeli elhatárolása	3 295		2 800
94	Halasztott bevételek			
95	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (53.+62.+67.+91.)</b>	<b>771 053</b>		<b>762 472</b>

Keltezés: Budapest, 2013. március 20.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

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

6. oldal

*eFt-ban*

<b>Tétel- szám</b>	<b>A tétel megnevezése</b>	<b>2012.</b>	<b>Előző évek változásai</b>	<b>2013. évi terv</b>
<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>e</b>
1/a	Közszolgáltatási szerződés	111 465		123 000
1/b	Megbízási szerződés	132 197		34 550
1/c	Jutalék (ingatlan értékesítés után)	0		0
2/a	Projektmenedzsment (JAT + Csarnok tér)	7 087		40 440
2/b	JAT (városmarketing, tájékoztatás, közbeszerés)	0		15 680
2/c	Egyéb értékesítés nettó árbevétele	21 222		10 000
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>271 971</b>		<b>223 670</b>
3	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)</b>			
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek (Támogatási szerződés)</b>	<b>196 888</b>		<b>280 300</b>
	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5	Anyagköltség	5 072		6 000
6/a	Igénybe vett szolgáltatások értéke (működés)	71 757		45 000
6/b	Igénybe vett szolgáltatások értéke (JAT)	0		38 000
7	Egyéb szolgáltatások értéke	7 364		5 000
8	Eladott áruk beszerzési értéke			
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	117 816		123 000
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>202 009</b>		<b>217 000</b>
10	Bérek	166 704		185 000
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 057		14 000
12	Bérjárulékok	54 205		63 680
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>232 966</b>		<b>262 680</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékesökkenési leírás</b>	<b>16 986</b>		<b>15 000</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>15 184</b>		<b>9 000</b>
13	Ebből: értékvesztés			
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI(ÜZLETI)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.- VIII.)</b>	<b>1 714</b>		<b>290</b>

Keltezés: Budapest, 2013. március 20.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Tétel-szám	A tétel megnevezése	2012.	Előző évek változásai	2013. évi terv
a	b	e	d	e
14	Kapott osztalék, részesedés			
15	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
17	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
18	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
19	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
20	Kapott kamatok, kamatjellegű bevételek	211		220
21	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
22	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (14.-22.)</b>	<b>211</b>		<b>220</b>
23	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
24	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
25	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
26	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
27	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
28	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0		0
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (23.-28.)</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)</b>	<b>211</b>		<b>220</b>
<b>C.</b>	<b>SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+-A.+ -B.)</b>	<b>1 925</b>		<b>510</b>
<b>X.</b>	<b>Rendkívüli bevételek</b>			
<b>XI.</b>	<b>Rendkívüli ráfordítások</b>			
<b>D.</b>	<b>RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)</b>			
<b>E.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C.+ -D.)</b>	<b>1 925</b>		<b>510</b>
<b>XII.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>1 334</b>		<b>51</b>
<b>F.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+-E.-XII.)</b>	<b>591</b>		<b>459</b>
29	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			
30	Jóváhagyott osztalék és részesedés			
<b>G.</b>	<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+-F.+29.-30.)</b>	<b>591</b>		<b>459</b>

Keltezés: Budapest, 2013. március 20.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)