

## **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

KSH: 10753170-5221-114-01

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

A társaság képviselétére 2019. december 12-ig jogosult:

Vörös Attila, igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

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

A társaság képviselétére 2019. december 13-tól jogosult:

Pataki Márton, igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

lakcíme: 1035 Budapest, Szőlő u.21.

A Zrt fő tevékenysége: Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás

### **A vállalkozás folytatásának elve**

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a Társaság a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

## **2. SZÁMVITELI POLITIKA**

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

A társaság a számviteli törvény előírásai szerint éves beszámolót készít.

A beszámoló fordulónapja 2019. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2020. február 29.

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.

A Társaság könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint 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 mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forint. 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 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.

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. DECEMBER 31-i ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbözet meghaladja a 100eFt-ot.

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 visszairás nyilvántartása egyedileg az adott eszközhöz kapcsolódóan történik, annak érdekében, hogy ezáltal is biztosítva legyen, hogy a korábban elszámolt terven felüli értékcsökkenéstől több ne kerüljön visszairásra.

Az eszközök várható hasznos élettartama az alábbiak szerint alakul:

Ingtatlanok	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

Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása

A 100 ezer forint alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 eFt-ot.

Értékcsökkenési leírás változásának hatása:

Az értékcsökkenési leírás módjában a jogszabályi változásokon túl további változások az előző üzleti évhez képest nem történtek.

<b>A befejezetlen beruházások értéke összesen:</b>	<b>106 466e Ft</b>
Ebből: Vízisport u. ingatlan beruházás értéke:	83 479e Ft
Önerőből megvalósuló parkolási beruházás:	22 987e Ft

**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 mozgóknak, 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.  
Társaságunk saját termelésű készlettel nem rendelkezik.

**A készleten szereplő 2 db használaton kívüli, tárgyi eszközök közül átsorolt parkoló automata készletértéke: 2 610 eFt.**

#### **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 eredmény kimutatásban kerül kimutatásra.

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

### **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.

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

A társaság könyvvizsgálatának éves díja 2 160 000 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.

## **A MÉRLEG TÉTELEINEK BEMUTATÁSA**

### **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 eFt-ban):

<b>Követelések</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Követelések áruszállításból, szolgáltatás nyújtásból	129 899	235 670
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	6 256	3 300
Adott előleg szállítónak	390	375
kaució (Evrofin, Green Track)	309	609
Túlfizetés szállítónak	59	5
Kártérítésből adódó köv(Parkolás,Pálfy V)	293	293
Általános forgalmi adó	5 703	0
IPA elszámolása	3 260	5 590
NAV illeték	19	19
Áthúzódó Áfa követelés	34 118	42 976
Munkabér előleg	0	13
Munkáltató kölcsön	3300	0
Különféle egyéb követelés	0	18
<b>Összesen</b>	<b>183 606</b>	<b>288 868</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 eFt-ban):

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. DECEMBER 31-i ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Közzolgáltatás elhatárolt árbevétele(Aulukompenzáció)	20 964	34 115
Támogatás (2020.utalt összeg)	0	10 000
Egyéb Következő évben számlázott bevétel	544	646
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>21 508</b>	<b>44 761</b>
Egyéb előre fizetett költségek	1 004	1 592
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>1 004</b>	<b>1 592</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>22 512</b>	<b>46 353</b>

## 8. SAJÁT TŐKE

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

FEV IX.Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.  
 Üzleti év: 2019. év

### Saját tőke változása

Megnevezés	adatok E Ft-ban							
	Saját tőke	Jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fiz. tőke	Tőke tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény
Nyitóállomány az év elején	898 546	558 100		319 300	21 146			0
<b>A saját tőke elemeinek egymás közötti mozgása (+/-)</b>								
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0							
Jegyzett tőke emelés eredménytartalékból vagy tőke tartalékból	0							
Átvezetés eredménytartalék és tőketartalék között	0							
Átvezetés eredménytartalék és lekötött tartalék között	0							
Átvezetés tőketartalék és lekötött tartalék között	0							
Egyéb mozgások	0							
Összesen	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>A saját tőke változása</b>								
Jegyzett tőke emelés vagy csökkentés	0							
Befizetés eredmény-, tőke-, vagy lekötött tartalékba	0							
Tőketartalék vagy eredménytartalék átadás	0							
Tőketartalék vagy eredménytartalék átvétel	0							
Adózott eredmény	-41 132							-41 132
	0							
Összesen	-41 132	0	0	0	0	0	0	-41 132
Záróállomány az év végén.	857 414	558 100	0	319 300	21 146	0	0	-41 132

## 9. CÉLTARTALÉK

**Az előző években képzett 18 988e forint céltartalék visszairásra került.**

Ebből: 7 488e Fekete Gábor munkaügyi pere  
 11 500e Viarex per

**A beszámolási évben a társaság 61 423e forint értékben képzett céltartalékot.**

Ebből:

12.100 ezer FV Kártya egyszerűsített végelszámolása  
 7.398.ezer dr. Arató követelés FMH-ra beadva – 50 %-a  
 41.925 ezer Fer-Park Kft. követelés-ellenkövetelés egyenlegének 50 %-a

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

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

<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Kötelezettségek áruszállításból, szolg. nyújtásból	137 587	262 887
Táppénz 1/3	144	85
Bér és levonások	0	18 141
NAV illeték	0	0
Következő időszak fizetendő áfa	40 536	44 125
Eü. szolg. járulék (parkolás)	459	459
MKB eg. Pénztár (parkolás)	32	32
Átsorolt következő évi Lizing törl.	0	919
Áfa kötelezettség	0	3 394
Társasági adó kötelezettség	1 713	2 157
Bérfelhalmozás kötelezettség	9 968	15 052
Szja kötelezettség	3 787	6 851
Egyéb adófizetési kötelezettség	1 036	1 547
Különbféle egyéb kötelezettség (Ajánlati biztosíték, levonás)	20 021	0
Főv. Önkormányzat (bevételek) elszám. (parkolás)	9 687	0
IX. ker. Önkormányzat Követelés kezelés elszám.	9 166	7 149
<b>Összesen</b>	<b>234 136</b>	<b>362 798</b>

## **11. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**

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

<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Tárgyévet terhelő nem számlázott műk. költség	13 790	6 421
<b>Költségek, ráford. passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>13 790</b>	<b>6 421</b>
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>13 790</b>	<b>6 421</b>

### **Halasztott bevételek:**

2019. évben a parkolás-üzemeltetési feladatok saját erőből történő ellátása érdekében fejlesztési, beruházási célra a Ferencvárosi Önkormányzat által a közszolgáltatási szerződés keretében rendelkezésre bocsátott összeg 56 617 ezer forint.



**AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS TÉTELEINEK BEMUTATÁSA**

**12. A VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA**

<b>Vállalkozási tevékenység árbevétele</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Megbízási szerz.sz.projekt vez.(20)	27 300	30 000
Közzszolg. árbev/ Építményüzemeltetés (10)	270 394	339 942
Közzszolg. árbev /Parkolási feladatok (11)	777 926	850 143
Fővárosi elszám/ Parkolási feladatok(63)	68 205	63 281
Ingatlan bérbeadás(40)	15	0
Egyéb árbevétel	20	6 062
Egyéb park.üzemelt.feladatok árbev	11 400	4 250
Továbbszámlázás árbevétele	675 845	754 195
<b>Összesen</b>	<b>1 831 105</b>	<b>2 047 873</b>

A közzszolgáltatási-építményüzemeltetési tevékenység árbevételének és ráfordításainak alakulását a következő táblázatokon mutatjuk be (adatok eFt-ban).

<b>Közzszolgáltatói tevékenység elszámolása építményüzemeltetési tevékenységre</b>	<b>2019. éves tényadatok</b>
Közzszolgáltatói díj netto árbevétele	305 827
Közvetlen költség / ráfordítás	339 942
<b>2019.évi Közzszolgáltatói díj alul kompenzáció összege</b>	<b>34 115</b>
Tevékenység eredménye	0

**13. EGYÉB BEVÉTELEK**

Az egyéb bevételek összetételét a következő részletezés mutatja (adatok eFt-ban):

<b>Egyéb bevételek</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Költségek ellentételezésére kapott működési tám.	471 274	519 720
Kapott kártérítés	2 469	84
Tárgyi eszköz értékesítés	0	227
Előző évi céltartalék feloldása	0	18 988
végl. Fejl.célra kapott támogatásból vásárolt eszk.écs	0	0
Egyéb bevételek	55	239
<b>Összesen</b>	<b>473 798</b>	<b>539 258</b>

#### **14. ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK**

<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Anyagköltség	11 076	9 375
Igénybe vett szolgáltatások értéke	149 204	172 141
Egyéb szolgáltatások értéke	15 935	13 024
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 700 655	1 914 768
<b>Összesen</b>	<b>1 876 870</b>	<b>2 109 308</b>

<b>Igénybevett szolgáltatás részletezése</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Ügyvédi,közjegyzői díj,egy.jogi szolg.	24 564	51 737
Tervezés,tanácsa.,szervezés e.szakértői	40 570	47 199
Könyvelés, Könyvvizsgálat	7 940	10 290
park.kapcs.adatszolg.felülv,panaszkez.	0	9 200
Egyéb bérleti díjak	7 201	6 813
Karbantartás, javítás,szofverfriss.	6 776	6 016
értékbecslés, PR tev.	6 380	4 236
Vagyonvédelem	4 159	4 032
Telefon,internet	5 073	5 060
Posta, hirdetés	9 326	3 883
Takarítás, tisztítás	3 453	2 696
Közös ktg	2 654	2 628
Munkaerő kölcsönzés,közvetítés	8 977	2 298
Pénzszállítás /Parkolás	1 968	1 017
Érmefeldolgozás / Parkolás	762	1 238
Gazdasági, ügyviteli, HR szolgáltatások	6000	1 660
Parkoló automata bérleti díja	1 152	1152
Egyéb igénybevett szolgáltatás	12 249	10 986
<b>Összesen</b>	<b>149 204</b>	<b>172 141</b>

<b>Közvetített szolgáltatások részletezése</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Közvetített alváll.szolg FER-PARK	754 463	820 540
Alvállalkozói teljesítmény(közs.10)	270 394	340 032
Továbbsz. mobilparkolás	605 878	676 337
tovsz.mobilp.továbbért.díj(jut)Nemz.Mob	60 588	67 633
Továbbsz.belföldi követeléskez.ktg	7 043	7 032
Továbbsz.külföldi követeléskez.ktg	1 047	1 955
Továbbsz. kártyahasználat(Lipót)	623	557
Továbbsz. parkolóóra áram	468	486
Továbbszámlázott telefonszolg.,parkolás	151	196
<b>Összesen</b>	<b>1 700 655</b>	<b>1 914 768</b>

### **15. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK**

<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Béreköltség	265 491	336 999
Személyi jellegű egyéb kifizetések	37 598	19 935
Bérbírlékok	68 181	67 948
<b>Összesen</b>	<b>371 270</b>	<b>424 882</b>

### **16. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK**

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

<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
kivezetett tárgyi eszközök könyv.sz.értéke	0	460
késedelmi kamat, bírság	0	106
Terven felüli értékcsökkenés elszám.	18 880	0
Államnak fizetett adók, bírság, pótlék	358	457
Önkormányzatoknak fizetett adók	2 405	2 475
Adott támogatás	180	201
Céltartalék várható kötelezettségekre	7 488	61 423
Fizetett kártérítés	0	2 400
Behajthatatlan követelés leírt összege	0	309
Különféle egyéb ráfordítások	127	740
<b>Összesen</b>	<b>29 438</b>	<b>68 571</b>

### **17. TÁRSASÁGI ADÓALAP MÓDOSÍTÓ TÉTELEK**

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

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. DECEMBER 31-i ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

	Előző év	Tárgyév
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>4 735</b>	<b>-36 956</b>
<b>Adózás előtti eredményt csökkentő tételek</b>		
Adótörvény szer.ért.csökk.+ Értékesített eszk.net.ért.	17 281	15 831
Előző évi céltartalék visszairása	0	18 988
<b>Adózás előtti er.-t csökkentő tételek összesen</b>	<b>17 281</b>	<b>34 819</b>
<b>Adózás előtti eredményt növelő tételek</b>		
Elszámolt céltartalék	7 488	61 423
Szt alapján elsz. ért.csökk.+ Értékesített eszk. net.ért.	23 257	21 869
Terven felüli écs	18 880	0
Adott támogatás, tartozás átvállalás miatti növ.	180	201
Bírság,késedelmi kamat	0	76
<b>Adózás előtti eredményt növelő tételek össz.</b>	<b>49 805</b>	<b>83 569</b>
<b>Adóalap</b>	<b>37 259</b>	<b>11 794</b>
<b>Jövedelem minimum szerinti adóalap</b>		<b>51 747</b>

## 18. TÁRSASÁGI ADÓ

Mivel az adózás előtti eredmény és az adóalapja közül a nagyobb érték nem éri el a jövedelem-(nyereség-)minimumot így az adó megállapítása a jövedelem minimum szerint történik.

**Összege: 4 657ezer Ft**

## 19. FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG, ÜGYVEZETÉS

A Társaság felügyelő bizottságának és ügyvezetésének tagjai részére 17 364e Ft tiszteletdíj és 22 048e Ft illetmény került kifizetésre.

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

## 20. MUNKAVÁLLALÓI LÉTSZÁM, SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK

Az alábbi táblázat a foglalkoztatott munkavállalók létszámának, bérköltségének és személyi jellegű kifizetések változását mutatja.

Átlagos áll.létsz.		Bérköltség		Személyi jell. egyéb ktg.	
Előző év	Tárgy év	Előző év	Tárgy év	Előző év	Tárgy év
56	65	265 491	336 999	37 598	19 935
<b>56</b>	<b>65</b>	<b>265 491</b>	<b>336 999</b>	<b>37 598</b>	<b>19 935</b>

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

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

**22 Kapcsolt vállalkozásokkal összefüggő, követelések, kötelezettségek (adatok E Ft-ban):**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Ferencváros Kártya Kft - Tagi kölcsön	2950	2 950
tagi kölcsön kamata	98	125
Ráday Lónyai Kft. - Tagi kölcsön	3000	0
tagi kölcsön kamata	208	225

**23. Kötelezettségek, amelyeknek a hátralévő futamideje több mint 5 év**

A tárgyévben nincs ilyen kötelezettség.

**24. Zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettségek (feltüntetve a biztosítékok fajtáját, formáját)**

A tárgyévben nincs ilyen kötelezettség.

**25. Visszavásárolt saját részvények, saját üzletrészek megszerzésére vonatkozó adatok**

Társaságunk nem rendelkezik saját üzletrésszel.

**26. Valós értéken történő értékelés bemutatása**

Társaságunk nem alkalmaz valós értékelést.

**27. Értékhelyesbítés, értékelési tartalék alkalmazása esetén az értékelés elveinek, módszereinek, valamint az értékelési adatok számszerű bemutatása**

Társaságunk az értékhelyesbítés lehetőségével nem él.

**28. TOVÁBBI 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.

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. DECEMBER 31-i ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

Budapest, 2020.február 28.

Pataki Márton  
Vezérigazgató  
FEV IX. Ferencvárosi  
Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. DECEMBER 31-i ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.  
 Üzleti év: 2019. év

1.sz.melléklet.

**Eszközök összetétele**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
<b>Befektetett eszközök</b>	540 284	<b>46,24</b>	560 465	<b>41,47</b>	<b>103,74</b>
Immateriális javak	20	<b>0,00</b>	0	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Tárgyi eszközök	505 824	<b>43,29</b>	521 465	<b>38,58</b>	<b>103,09</b>
Befektetett pénzügyi eszközök	34 440	<b>2,95</b>	39 000	<b>2,89</b>	<b>113,24</b>
<b>Forgóeszközök</b>	605 664	<b>51,83</b>	744 737	<b>55,10</b>	<b>122,96</b>
Készletek	2 610	<b>0,22</b>	2 610	<b>0,19</b>	<b>100,00</b>
Követelések	183 606	<b>15,71</b>	288 868	<b>21,37</b>	<b>157,33</b>
Értékpapírok	0	<b>0,00</b>	0	<b>0,00</b>	
Pénzeszközök	419 448	<b>35,90</b>	453 259	<b>33,54</b>	<b>108,06</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	22 512	<b>1,93</b>	46 353	<b>3,43</b>	<b>205,90</b>
<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	1 168 460	<b>100,00</b>	1 351 555	<b>100,00</b>	<b>115,67</b>

**Források összetétele**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
<b>Saját tőke</b>	898 546	<b>76,90</b>	857 414	<b>63,44</b>	<b>95,42</b>
Jegyzett tőke	558 100	<b>47,76</b>	558 100	<b>41,29</b>	<b>100,00</b>
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)	0	<b>0,00</b>	0	<b>0,00</b>	
Tőketartalék	319 300	<b>27,33</b>	319 300	<b>23,62</b>	<b>100,00</b>
Eredménytartalék	20 560	<b>1,76</b>	21 146	<b>1,56</b>	<b>102,85</b>
Lekötött tartalék	0	<b>0,00</b>	0	<b>0,00</b>	
Értékelési tartalék	0	<b>0,00</b>	0	<b>0,00</b>	
Adózott eredmény	586	<b>0,05</b>	-41 132	<b>-3,04</b>	<b>-7 019,11</b>
<b>Céltartalékok</b>	18 988	<b>1,63</b>	61 423	<b>4,54</b>	<b>323,48</b>
<b>Kötelezettségek</b>	237 136	<b>20,29</b>	369 680	<b>27,35</b>	<b>155,89</b>
Hátrasorolt kötelezettség	0	<b>0,00</b>	0	<b>0,00</b>	
Hosszú lejáratú kötelezettségek	3 000	<b>0,26</b>	6 882	<b>0,51</b>	<b>229,40</b>
Rövid lejáratú kötelezettségek	234 136	<b>20,04</b>	362 798	<b>26,84</b>	<b>154,95</b>
<b>Passzív időbeli elhatározások</b>	13 790	<b>1,18</b>	63 038	<b>4,66</b>	<b>457,13</b>
<b>FORRÁSOK(PASSZIVÁK)ÖSSZESEN</b>	1 168 460	<b>100,00</b>	1 351 555	<b>100,00</b>	<b>115,67</b>

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. DECEMBER 31-i ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

FEV IX.Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.

Üzleti év: 2019. év

2.sz.melléklet

**VAGYONI HELYZET MUTATÓI**

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év E Ft	Tárgyév E Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Tartósan befektett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	<u>540 284</u> 1 168 460	<u>560 465</u> 1 351 555	46,24	41,47	89,68
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök</u> Eszközök összesen	<u>605 664</u> 1 168 460	<u>744 737</u> 1 351 555	51,83	55,10	106,30
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	<u>898 546</u> 540 284	<u>857 414</u> 560 465	166,31	152,98	91,99
Tárgyi eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Tárgyi eszközök	<u>898 546</u> 505 824	<u>857 414</u> 521 465	177,64	164,42	92,56
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	<u>Saját tőke</u> Források összesen	<u>898 546</u> 1 168 460	<u>857 414</u> 1 351 555	76,90	63,44	82,50
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Rövid lejáratú köt.</u> Források összesen	<u>234 136</u> 1 168 460	<u>362 798</u> 1 351 555	20,04	26,84	133,96
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Hosszú lejáratú köt.</u> Források összesen	<u>3 000</u> 1 168 460	<u>6 882</u> 1 351 555	0,26	0,51	198,32
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u> Források összesen	<u>237 136</u> 1 168 460	<u>369 680</u> 1 351 555	20,29	27,35	134,77

**VAGYON MŰKÖDTETÉS HATÉKONYSÁGA**

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év E Ft	Tárgyév E Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Eszközök összesen	<u>1 831 105</u> 1 168 460	<u>2 047 873</u> 1 351 555	1,57	1,52	96,69
Tárgyi eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Tárgyi eszközök	<u>1 831 105</u> 505 824	<u>2 047 873</u> 521 465	3,62	3,93	108,48
Készletek fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Átlagos készletek	<u>1 831 105</u> 1 305	<u>2 047 873</u> 2 610	1403,15	784,63	55,92
Saját tőke fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Saját tőke	<u>1 831 105</u> 898 546	<u>2 047 873</u> 857 414	2,04	2,39	117,20



**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. DECEMBER 31-i ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

FEV IX.Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.

Üzleti év: 2019. év

3.sz.melléklet

**LIKVIDITÁSI MUTATÓK**

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév	Előző év	Tárgyév	Változás
		E Ft	E Ft	%	%	%
Lidvidítási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u>	<u>605 664</u>	<u>744 737</u>	258,68	205,28	79,36
	Rövid lejáratú kötelezettségek	234 136	362 798			
Lidvidítási mutató II. (Quick ratio -gyors ráta)	<u>Forgóeszközök-Készletek</u>	<u>603 054</u>	<u>742 127</u>	257,57	204,56	79,42
	Rövid lejáratú kötelezettségek	234 136	362 798			
Lidvidítási mutató III.	<u>Pénzeszk.+értékpapírok</u>	<u>419 448</u>	<u>453 259</u>	179,15	124,93	69,74
	Rövid lejáratú kötelezettségek	234 136	362 798			
Lidvidítási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u>	<u>419 448</u>	<u>453 259</u>	179,15	124,93	69,74
	Rövid lejáratú kötelezettségek	234 136	362 798			

FEV IX.Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.

Üzleti év: 2019. év

**PÉNZÜGYI STRUKTÚRA MUTATÓI**

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév	Előző év	Tárgyév	Változás
		E Ft	E Ft	%	%	%
Hitelfedezettségi mutató	<u>Követelések</u>	<u>183 606</u>	<u>288 868</u>	78,42	79,62	101,54
	Rövid lejáratú kötelezettségek	234 136	362 798			
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u>	<u>237 136</u>	<u>369 680</u>	20,29	27,35	134,77
	Eszközök összesen	1 168 460	1 351 555			
Dinamikus likviditás	<u>Üzemi tev. eredménye</u>	<u>4 618</u>	<u>-36 559</u>	1,97	-10,08	-510,91
	Rövid lejáratú kötelezettségek	234 136	362 798			
Vevő / Szállítói állomány aránya	<u>Vevők</u>	<u>129 899</u>	<u>235 670</u>	94,41	89,65	94,95
	Szállítók	137 587	262 887			
Vevők átfutási ideje (napokban)	<u>Átlagos vevő állomány</u>	<u>134 107</u>	<u>182 785</u>	26,73	32,58	121,87
	Nettó árbevétel	1 831 105	2 047 873			
Szállítók átfutási ideje (napokban)	<u>Átlagos szállítói állomány</u>	<u>130 676</u>	<u>200 237</u>	25,41	34,66	136,38
	Anyagjellegű ráfordítások	1 876 870	2 108 827			

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. DECEMBER 31-i ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

**A jövedelmezőség alakulása**

Árbevétel arányos üzleti eredménye	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Nettó árbevétel	<u>4 618</u> 1 831 105	0,25	<u>-36 559</u> 2 047 873	-1,79
Tőkearányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Saját tőke	<u>4 618</u> 898 546	0,51	<u>-36 559</u> 857 414	-4,26
Eszközarányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Összes eszköz	<u>4 618</u> 1 168 460	0,40	<u>-36 559</u> 1 351 555	-2,70

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. DECEMBER 31-i ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

FEV IX.Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.

4.sz.melléklet

**CASH-FLOW kimutatás**

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
<b>I.</b>	<b>I. Működési cash flow (1-13. sorok)</b>	<b>45 781</b>	<b>72 026</b>
1a.	1a. Adózás előtti eredmény +	4 735	-36 475
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,		0
1b.	1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +		0
1.	1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	4 735	-36 475
2.	2. Elszámolt amortizáció +	22 707	21 410
3.	3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +		0
4.	4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	7 488	42 435
5.	5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +		0
6.	6. Szállítói kötelezettség változása +	13 823	125 300
7.	7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	15 887	3 868
8.	8. Passzív időbeli elhatárolások változása +	10 554	49 248
9.	9. Vevőkövetelés változása +	-8 415	-105 771
10.	10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	2 497	509
11.	11. Aktív időbeli elhatárolások változása +	-19 346	-23 841
12.	12. Fizetett adó (nyereség után) -	-4 149	-4 657
13.	13. Fizetett osztalék, részesedés -		0
<b>II.</b>	<b>II. Befektetési cash flow (14-18. sorok)</b>	<b>-13 449</b>	<b>-38 215</b>
14.	14. Befektetett eszközök beszerzése -	-13 449	-38 442
15.	15. Befektetett eszközök eladása +	0	227
16.	16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		0
17.	17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		0
18.	18. Kapott osztalék, részesedés +		0
<b>III.</b>	<b>III. Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
19.	19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		0
20.	20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		0
21.	21. Hitel és kölcsön felvétele +		0
22.	22. Véglegesen kapott pénzeszköz +		0
23.	23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		0
24.	24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		0
25.	25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		0
26.	26. Véglegesen átadott pénzeszköz -		0
<b>IV.</b>	<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +</b>	<b>32 332</b>	<b>33 811</b>
27.	27. Devizás pénzeszközök átvértékelése +		
<b>V.</b>	<b>V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +</b>	<b>32 332</b>	<b>33 811</b>



**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. DECEMBER 31-i ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.

Üzleti év: 2019. év

**Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének, halmozott értékcsökkenésének és nettó értékének változása**

5.sz.melléklet  
 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 felelőli	Kisértékű				
Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0							0	0
Kisérleti fejlesztés aktivált értéke					0							0	0
Vagyoni értékű jogok	7 976				7 976	7 956	20					7 976	0
Szellemi termék					0							0	0
Üzleti vagy cégérték					0							0	0
Immateriális javakra adott előlegek					0							0	0
Immateriális javak érték helyesbítése					0							0	0
Kisértékű immateriális javak	632	77			709	632			77			709	0
<b>IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>8 608</b>	<b>77</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 685</b>	<b>8 588</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>77</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 685</b>	<b>0</b>
Ingtatlanos és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	376 845	3 821			380 666	47 847	7 166					55 013	325 653
Műszaki berendezések, gépek, járművek	131 820		1 569	952	131 203	46 470	8 427			617		54 280	76 923
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	54 711	8 393	10 035		53 069	46 716	3 506			9 576		40 646	12 423
Tenyészállatok					0							0	0
Beruházások, felújítások	83 479	38 442	15 455		106 466							0	106 466
Beruházásokra adott előlegek					0							0	0
Tárgyi eszközök érték helyesbítése					0							0	0
Kisértékű tárgyi eszközök	21 873	2 214	2 087		22 000	21 873			2 214	2 087		22 000	0
<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>668 728</b>	<b>52 870</b>	<b>29 146</b>	<b>952</b>	<b>693 404</b>	<b>162 906</b>	<b>19 099</b>	<b>0</b>	<b>2 214</b>	<b>12 280</b>	<b>0</b>	<b>171 939</b>	<b>521 465</b>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>677 336</b>	<b>52 947</b>	<b>29 146</b>	<b>952</b>	<b>702 089</b>	<b>171 494</b>	<b>19 119</b>	<b>0</b>	<b>2 291</b>	<b>12 280</b>	<b>0</b>	<b>180 624</b>	<b>521 465</b>