

FTSZV Fővárosi Településtisztasági és Környezetvédelmi Korlátolt Felelősségű Társaság 100 %os üzletrész értékelése



Budapest, 2017. március 10.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	3
AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	3
ELŐZMÉNYEK.....	3
A FELADAT ÖSSZEFOGLALÁSA.....	4
ÉRTÉKELÉSI FELTÉTELEK ÉS KORLÁTOK.....	6
ÉRTÉKFORMÁK.....	7
ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN.....	9
A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA.....	11
CÉGINFORMÁCIÓK.....	11
A TÁRSASÁG GAZDÁLKODÁSA.....	12
AZ ÜZLETRÉSZ ÉRTÉKELÉSE	21
ÖSSZEFOGLALÓ	27
MELLÉKLETEK	29

BEVEZETÉS

A Fővárosi Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatala felkérte a BFVK Zrt.-t, hogy határozza meg az **FTSZV Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (a továbbiakban: **FTSZV Kft.** vagy **Társaság**) 100%-os üzletrészenek értékét. Az eredeti felkérés idején, (a 2017. február 3-i értékelésben) még csak a 2016.12.31-re várható adatok álltak rendelkezésre. Az akkori megállapodás értelmében az értékelést a 2016. évi auditált zárómérleg alapján is el kell készíteni.

AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Jelen értékelés célja az FTSZV Kft. a **Fővárosi Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (a továbbiakban: **FV Zrt.**) általi esetleges megvásárlásának előkészítése.

Budapest Főváros Önkormányzat arra törekszik, hogy a jogszabály által részére előírt - környezetvédelmi szempontból elengedhetetlen - kötelezően ellátandó közfeladat alacsonyabb kompenzációs igény mellett legyen ellátható.

ELŐZMÉNYEK

A Társaság alapítója: Budapest Főváros Önkormányzata (továbbiakban: Alapító), melynek tulajdonosi jogait a Fővárosi Közgyűlés gyakorolja. A Társaság egyedüli tagja jelenleg a Budapesti Városigazgatóság Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: BVH Zrt., vagy Tag), A BVH Zrt. egyedüli részvényese Budapest Főváros Önkormányzata, akinak a tulajdonosi jogait a Fővárosi Közgyűlés gyakorolja.

Az Alapító a jogszabályban előírt közfeladatainak ellátását az FTSZV Kft.-re bízta.

Az erre vonatkozó hatályos „Közzolgáltatási szerződés a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz kezelésére, szennyvíziszap kezelésére, környezetvédelmi monitoring gépjármű üzemeltetésére” (a továbbiakban: Közzolgáltatási szerződés), amely 2014.01.01-én lépett hatályba, először 2015.06.22-én módosult, majd a 2. számú módosítása 2016.05.24-én lépett hatályba a 2016. évi finanszírozás megteremtése érdekében.

A Főváros csatornázottságának kiteljesedése következtében - az egyre csökkenő bevételek, valamint az állandó költségek és ráfordítások következtében - a Társaság által kötelezően ellátandó tevékenység (szennyvíz gyűjtése, kezelése) tartósan veszteségesse vált.

Budapest Főváros Önkormányzata, a BVH Zrt. és az FTSZV Kft. ügyvezetése több lépésben stabilizálta az FTSZV Kft. működését, egyben csökkentve a Fővárosi Önkormányzattal szemben jelentkező kompenzációs igény mértékét. Az értékesítési, illetve üzemi szinten jelentkező folyamatos veszteségeket a hatósági díjakat kiegészítő kompenzációs biztosításával ellensúlyozza.

A tulajdonosi döntés szerint 2016. év elején a Társaság törzstőkéjét 100 ezer Ft-tal a tőketartalékát pedig 300 millió Ft-tal emelték.

Az FTSZV Kft. további működését meghatározó reorganizációs lehetőség – ezen belül a Fővárosi Önkormányzat által nyújtott kompenzációs mértékének további csökkentése – érdekében a 2015. évben három Fővárosi tulajdonosi érdekeltségbe tartozó gazdasági társaságot (FCSM Zrt., FKF Zrt., és a FV Zrt.) kértek fel, hogy vizsgálják meg az FTSZV Kft. által végzett tevékenység átvételének lehetőségét és a Fővárosi Önkormányzatot terhelő működési kompenzációs igény csökkentését.

Az **FCSM Zrt.** a felkérésre adott válaszában elzárkózott az FTSZV Kft.-be történő befektetéstől, mivel megítélése szerint ez az FCSM Zrt. részére nem jár gazdasági előnnyel.

Az **FKF Zrt.** részletes elemzést végzett a tevékenység átvételére vonatkozóan, melynek eredményeképpen mindössze 7-8 millió Ft megtakarítást láttak elérhetőnek.

A három társaság közül egyedül az **FV Zrt.** – „Beszámoló a lehetséges szinergiákról és azok hatásairól a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtésével kapcsolatos közszolgáltatási feladatok FV Zrt. által történő ellátása esetén” című dokumentumban — jelezte szándékát a tevékenység átvételére és mutatott ki érdemi megtakarítást.

Az FV Zrt. 2015. évi ajánlatának meghatározó elemei a következők voltak:

- Kizárólag a közszolgáltatási tevékenység és az ahhoz szükséges/tartozó eszközállomány, illetve humánerőforrás átvételére kész.
- Nem tart igényt a Cséry-telepen lévő infrastruktúrára, a telephelyet nem kívánja átvenni.
- Költségmegtakarítási lehetőségeket lát az alábbi területeken:
 - létszámgazdálkodás 50-60 millió Ft
 - értékesítés 40-50 millió Ft
- Agglomerációban valószínűsíthető feladatbővítés.
- A tevékenység átvételének egyszeri beruházási költségei nagyságát a társaság elemzése nem határozta meg, azt további egyeztetések tárgyaként jelezte.

Az FV Zrt. 2016. június-július hónapban — az FTSZV Kft. 2016. évi terv és első félévi tény adatainak ismeretében — az ajánlata validálását elvégezte és az elemzését követően **ajánlatának fentiekben vázolt főbb pontjait tartotta fenn.**

Előnyök (amennyiben a közszolgáltatási tevékenység ellátását FV Zrt. végzi):

- Az FV Zrt. vállalati méretéből eredő pozicionálási előnyök hosszú távon biztosíthatók.
- A szervezetirányítási költségek területén mérhető megtakarítások tervezhetők.
- A 2017. utáni — a csatornázás befejezését követő — időszakra megmaradó feladatokhoz való rugalmas alkalmazkodás biztosítható.
- A fővárosi kompenzáció (ellentételezés) igény — a jelzett költségmegtakarítási lehetőségek fennállása esetén — csökkenthető (de nem szüntethető meg).

A FELADAT ÖSSZEFOGLALÁSA

Jelen üzletrész-értékelés a Nemzetközi Értékbecslési Szabványoknak megfelelően – az eladó kizárólagos tulajdonában álló, meghatározott vevőre és a tulajdonosi körben maradó kötelező közfeladatok elvégzésének szükségességére való tekintettel – az Európai Értékbecslési Szabványok 2012 figyelembevételével készült.

A vizsgált értékforma: könyv szerinti érték.

A vizsgált vagyon	Az FTSZV Kft. 100%-os üzletrészeinek értéke
A Társaság jegyzett tőkéjének névértéke	242 950 000 Ft, azaz Kettőszáznegyvenkettőmillió-kilencszázötvenezer forint
A Társaság székhelye	1186 Budapest, Ipacsfa u 19.
A Társaság tulajdonosa	Budapest Főváros Önkormányzata
Az értékelés időpontja	2017. március 10.

A kötelező, környezetvédelmi szempontból elengedhetetlen közfeladatot ellátó Társaság nem piaci alapon működik. Piaci egyenes arányban csökken a csatornázottság tervezett kiteljesedésével. Vevőkörét és díjszabását nem a piaci viszonyok alakítják. A nettó árbevétel összegét a beépített kompenzáció egészíti ki oly mértékben, hogy az adózott eredmény 0 Ft legyen.

A kompenzáció torzítja a tényleges eredményt, amely e nélkül tartósan veszteséges lenne.

Torzítják az üzletrész értékét továbbá a Társaság részére átutalt egyéb támogatások (a jegyzett tőke emelése, a korábbi tulajdonosi kölcsön visszafizetéséhez kapott tőke), valamint az egyszeri bevételt jelentő ingatlanértékesítések vagyonnövelő hatásai is.

A kompenzációk és tőkeemelések miatt a tevékenység során jelentkező tartós veszteség ellenére nem csökken a Társaság vagyona, mivel a hiányt a tulajdonos – a Közzolgáltatási szerződés értelmében – időről időre pótolja.

Nem tekinthető piaci alapú tranzakciónak maga az üzletrész átruházás. A kötelezően ellátandó közfeladatot továbbiakban is csak a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában álló társaság láthatja el, Közzolgáltatási szerződés alapján, amelyben megállapodnak a tevékenység veszteségének folyamatos kompenzációjáról.

Egy működő vállalat értéke valójában az az érték, amely igazolható üzleti tevékenységből keletkezik. Jelen esetben ez az érték negatív. A Társaság folyamatosan éli fel a vagyonát.

A megbízó képviselőjével folytatott egyeztetések során több lehetőséget modelleztünk, többféle értékelési módszert elvégeztünk a torzítások kiszűrése, illetve a Társasági üzletrész adott vevő részére történő átruházási értékének megállapítása érdekében.

A megbízóval egyeztetve, a Nemzetközi Értékbecslési Szabványai 2014. januárjában kiadott RICS Értékbecslés – Szakmai Követelményeken belül, az IVS 200 „Vállalkozások és üzleti érdekeltségek értékelése” figyelembevételével, jelen értékelésben – könyv szerinti értékformaként – a statikus nettó eszközérték megállapítására kerül sor a 2016. évi auditált zárómérleg adatai alapján.

Az FTSZV Kft. BVH Zrt. tulajdonában álló 100%-os üzletrész

a 2016. évi auditált beszámoló és üzleti jelentés alapján számított

statikus nettó eszközértéke: 596 millió Ft, azaz ötszázkilencvenhat-millió forint.

E statikus nettó eszközérték a kompenzáció összegén túlmenően tartalmazza a 2016. évi tőkeemelés és az ingatlanértékesítés pénzügyi hatásait, továbbá jelenleg még a Társaság tulajdonában álló, a kármentesítés várható összege miatt valóságos értéket nem képviselő Cséry telep ingatlan könyv szerinti értékét is.

A megrendelésnek megfelelően – tekintettel „a Cséry-telep kármentesítésének előkészítésére, a Vidékfejlesztési Minisztériummal kötött támogatási szerződés 2. módosítására, valamint a műszaki beavatkozási változat jóváhagyására” című a Fővárosi Közgyűlés által 1819-1820/2016.(12.07.) számon elfogadott javaslatra (ld. 10 sz. melléklet) – **kidolgoztuk az 1. variációnak nevezett modellt is, amely azzal a feltételezéssel készült, hogy a kármentesítésre szoruló ingatlan, a Cséry telep már nem a Társaság tulajdonában van, hanem az átkerül a Budapest Főváros Önkormányzat könyveibe.**

A tevékenység ellátáshoz szükséges 2016. évben megemelt tőke továbbra is a Társaság értékét növeli.

Az FTSZV Kft. BVH Zrt. tulajdonában álló 100%-os üzletrész

ingatlan nélküli modell szerinti

statikus nettó eszközértéke: 273 millió Ft, azaz Kettőszázhetvenhárom-millió forint.

Az 1. variációként megjelölt modell azzal a feltételezéssel készült, hogy a Társaság 2016. évi beszámoló mérlegadatai már nem tartalmazzák a Cséry telep ingatlan könyv szerinti értékét.

Jelen értékelés a 2016. évi auditált zárómérleg alapján készült. Az ingatlan nélkül feltételezett modell az üzletrész értékének megállapítását segíti. A tulajdonosi jogokat képviselő döntéshozók és az általuk előírt, hatályos szabályozó dokumentumok határozzák meg az ingatlan kivezetésének módját a Társaság könyveiből, illetve annak részleteit, hogy a csökkenés a saját tőke mely elemét fogja érinteni. Az értékelés érvényessége a 2017. évi beszámoló elfogadásának napja, de legkésőbb 2018.05.31., amennyiben a Társaság megítélését meghatározóan befolyásoló, módosító döntés, külső vagy belső esemény, körülmény időközben nem következik be, illetve amennyiben a Társaság tulajdonosa a 2016. évi éves beszámolót a jelen anyagban szereplő adatokkal fogadja el.

ÉRTÉKELÉSI FELTÉTELEK ÉS KORLÁTOK

Az értékelés feltételei és korlátai

- 1.) Az értékeléshez felhasznált adatokat és információk egy részét a megrendelő biztosította, egy részük pedig nyilvános jogforrásból származik, ezért joggal feltételezhető azok megbízhatósága és valósága. A Társaság könyvvizsgálója elfogadta a 2016. évi beszámolót. Elemző nem vállal sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit az értékelés során felhasznált.
- 2.) Az értékelés folyamán nem folytatunk vizsgálatot vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékeléskor feltételezzük, hogy a tulajdonosi jogok megfelelőek, az elidegenítésnek nincsen akadálya.
- 3.) A kapott adatokon túlmenően a vállalkozásnak nem ismertek olyan kötelezettségei, rendezetlen munka- vagy egyéb – a főtevékenységen túlmenő – jogi ügyei, amelyek anyagi kötelezettséget jelenthetnek a cég számára.
- 4.) Az értékelésben közzétett értékek az abban vázolt feltételezéseken alapulnak, így csak ezen peremfeltételek, illetőleg módszerbeli szempontok mellett érvényesek. Az adatok a készítés időpontjában fennálló, illetve az előrelátható gazdasági és szabályozó rendszer szerinti adottságokkal értelmezhetők.
- 5.) Jelen értékelés a döntéshozók előzetes tájékoztatására szolgál az auditált beszámoló elfogadását megelőzően. Az anyag nem publikálható külső felek részére az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulása és jóváhagyása nélkül.
- 6.) Az értékelő díjazásának mértéke nem függ az értékelésre kerülő cég vagy üzletrész értékétől, teljes mértékben független az általa megállapított cég- illetve üzletrésztértéktől.

A vállalat egyéb feltételei és korlátai

Az értékelés kizárólag csak a jelen leírásban szereplő célra szolgál. Minden más – harmadik fél által megvalósított – felhasználás érvénytelen.

Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját az összegzésben feltüntetjük.

Korlátozott adatszolgáltatás, közfeladat ellátási kötelezettség és ráfordítható idő

Az értékeléshez rendelkezésre álltak a Társaság nyilvánosan közzétett, korábbi évek tényadatait tartalmazó, elfogadott beszámolói (amelyek közül a 2015. évi mérleg, eredmény-kimutatás, kiegészítő melléklet, könyvvizsgálói jelentés és tulajdonosi határozat volt a legutóbbi) a tárolt cégkivonata, és a 2016.03.02. napon kelt Alapító Okirata.

A megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a 2016. évi tulajdonos által a 582/2016.(IV.27.) Főv. Kgy. sz. Főv. Kgy. határozatával elfogadott üzleti tervet (mérleggel, eredmény-kimutatással és havi bontású Cash Flow táblával). Megkaptuk a 2016. évi éves beszámolót, amelyeket a Társaság könyvvizsgálója auditált. A 2016. évi éves beszámolót a Társaság felügyelőbizottsága várhatóan két héten belül, a tulajdonosa pedig előreláthatóan egy hónapon belül hagyja jóvá.

Amíg a csatornahálózat nem biztosítja mindenhol a szennyvíz biztonságos elvezetését a város minden részén, addig az egyes ingatlanokon létesített szennyvíztárolókban összegyűjtött folyékony szennyvíz a megrendelő által kért határidőre történő elszállíttatásáról az Önkormányzat köteles gondoskodni.

A város teljes csatornázottságának elérése esetén a gépjárművel történő folyékony szennyvíz szállítási kötelezettség minimálisra csökken.

Jelen értékelés keretén belül nincs lehetőség annak vizsgálatára, hogy a szennyvízelvezetésre szakosodott társaságban - a komoly irányítási jogokat is szerzett kisebbségi szakmai befektetők milyen mértékben teljesítették eredeti privatizációs vállalásaikat. Milyen mértékben járultak hozzá a központi szennyvíztisztító beruházás tényleges megvalósításához, illetve a város szennyvíz csatornával való teljes ellátottságához. A szennyvíz elvezetése közművel és a nem közművel történő elszállítása hordoz-e magában érdeellentéteket (pl. a csatornadíj és a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz elszállítási díjának különbsége, bevételérdekelttség a leeresztőhelyi díjon, stb.) A Fővárosi Önkormányzat az 1990-es években azzal a szándékkal értékesítette a FCSM Zrt. részvényeinek 25%-át, hogy az így bevont tőke és az azt biztosító szakmai befektetők segítségével mielőbb teljesíthesse azt a környezetvédelmi elvárást, hogy a Főváros 100%-os csatornázottsága és a Főváros területén így összegyűjtött szennyvizek tisztítása mielőbb teljes mértékben megoldott legyen.

ÉRTÉKFORMÁK

Az üzletértékelés célja lehet pénzügyi adatszolgáltatás, adózás, állami szektorból kapott megbízások, ügyletek és tőzsdére vitel, korlátozásoktól mentes értékvélemények („fairness opinions”), bankügyletek, fizetéseképtelenség és felszámolás, tudásmenedzsment vagy portfólió-felülvizsgálat. Az értékelés célja különböző értéktípusok alkalmazását teszi lehetővé, amelyeknek egy részét törvény vagy esetjog, más részét nemzetközi és nemzeti szabványok vagy vagyonértékelői gyakorlat szabályozza.

Jellemzően alkalmazott értéktípusok:

valós érték,
piaci érték,
befektetési érték,
tulajdonosi érték,
könyv szerinti érték,
méltányos érték,
felszámolási (likvidációs) érték,
rekonstrukciós érték.

Valós érték

E fogalomnak két, egymástól jól elkülönülő definíciója van.

A helyes definíciót körültekintően, az adott értékbecslésnek megfelelően kell kiválasztani és megadni.

1. Az az ár, melyért az értékbecslés fordulónapján egy piaci szereplők által kötött szabályos ügylet keretében egy eszköz értékesíthető vagy egy kötelezettség átruházható.
(a Nemzetközi Számviteli Szabványügyi Testület (IASB) által az IFRS 13-ban adott definíció).
2. Az a becsült összeg, melyért egy eszköz vagy kötelezettség meghatározott, jól informált és határozott szándékot mutató felek között gazdát cserélhet, és amely tükrözi a két fél érdekeit.
(az IVSC által az IVS Keretszabályzat 38. pontjában alkalmazott definíció).

A valós érték fogalma úgyszólván megfelel a piaci érték koncepciójának, így alkalmazásuk nem eredményezne különbséget az értékbecslés során meghatározott értékben.

A **piaci érték** az IVS Keretszabályzat 29. pontjában rögzített definíció szerint:

az a becsült összeg, melyen egy eszköz vagy kötelezettség az értékbecslés fordulónapján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független, határozott szándékot mutató vevő között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszer nélkül mentesen járnak el.

Befektetési érték vagy értékesség (belső érték): Valamely eszköz meghatározott befektetési vagy működési célok esetén érvényes értéke egy adott tulajdonos vagy leendő tulajdonos számára.

A **tulajdonosi érték** a vállalat saját tőke értékével egyenlő, amely a vállalat értéke és az adósságállománya piaci értékének különbsége, a vállalat értéke pedig mindaz a jövedelem, amit a vállalkozás üzleti tevékenységével hosszú távon, teljes élettartama során realizál, s amely a vállalkozáshoz forrást biztosítók rendelkezésére áll. A tulajdonosi érték létrehozása elméletileg többletérték létrehozását jelenti: a vállalat számára forrásokat biztosító tulajdonosok a tőkeköltséget (az alternatív befektetések várható hozamát) meghaladó hozamot várnak, ez képviseli számukra a többletértéket.

Könyv szerinti érték: Az adott eszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapi kiszámított amortizációt.

Méltányos érték:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél Jóllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

Beszélhetünk még **szinergikus értékről**: Két vagy több eszköz vagy érdekeltég egyesítése révén keletkező többletérték, ahol az eszközök vagy érdekeltégek egyesített értéke nagyobb, mint külön értékeik összege („**egyesülési érték**” néven is ismert).

Felszámolási Likvidációs érték

A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg. A likvidációs értéken történő értékelés olyan speciális szituációkban kerül alkalmazásra, amikor (pl. egy fizetéseképtelenné vált) vállalkozást felszámolnak, azaz vagyontárgyait részegységeként értékesítik (pl. a fennálló adósságok rendezése érdekében). A likvidációs érték tehát nem más, mint a vállalkozás vagyontárgyainak értékesítéséből várható pénzbevételek és a fennálló kötelezettségek különbsége, csökkentve a likvidálás költségeivel:

Eszközök nettó értékesítési bevétele

– Fennálló kötelezettségek

– Likvidálás költségei

= A vállalat likvidációs értéke

Rekonstrukciós érték (Substantial value)

A vagyonérték e megközelítése szerint a vállalkozás annyit ér, amennyit egy ugyanolyan adottságokkal rendelkező másik vállalat létrehozása érdekében be kellene fektetni.

A rekonstrukciós (újrabeszerzési) érték tehát annak a beruházásnak az értékét reprezentálja, amely az értékelt vállalat reprodukciójához szükséges lenne.

A likvidációs értékhez hasonlóan a rekonstrukciós érték is értelmezhető az egyes vagyonelemek vonatkozásában: egy azonos tulajdonságokkal rendelkező eszköznek az adott időpontban érvényes beszerzési ára és a beszerzési ár alapján számított halmozott amortizáció különbsége.

A vállalat rekonstrukciós értékét néhány szerző – elsősorban a német szakirodalomban – ún. részrekonstrukciós értéknek határozza meg.

A részrekonstrukciós érték lényege, hogy a vállalat vagyonelemeit két csoportra osztjuk:

- 1) a vállalat működéséhez elengedhetetlenül szükséges, kritikus javakra,
- 2) valamint a sikeres működéshez nem szükséges, nem kritikus javakra.

A kritikus javak közé azokat (a mérlegben kimutatott) eszközöket soroljuk, amelyek a vállalkozás tevékenységének kulcs-erőforrásai. Ilyenek lehetnek bizonyos tárgyi eszközök (gyártóberendezések, gépek), immateriális javak (gyártási eljárások, licencek, know-how-k), de akár más vállalatokban meglévő stratégiai fontosságú részesedések is.

A vállalat értékének meghatározásakor a kritikus vagyონrészek esetében a rekonstrukciós értéket, a nem kritikus vagyónrészek esetében pedig a likvidációs értéket vesszük figyelembe. Tovább bontva a fogalmat, az összes eszköz újrabeszerzési értékét bruttó rekonstrukciós értéknek, a kötelezettségekkel csökkentett vagyónértéket pedig nettó rekonstrukciós értéknek nevezzük.

Ugyanazon eszközre vonatkozó értékelések – az értéktípus meghatározása során követett szabályoktól és gyakorlattól függően – eltérő eredményekre vezethetnek. Az adóhatóság például az adózással kapcsolatos értékelésre vonatkozó szabályok miatt másképp viszonyul egy értékeléshez, mint egy pereskedő fél, fúziós partner vagy különlegesen érdekelt vevő.

Figyelembe kell venni a vállalkozás várható/jövőbeli hozamait és az értékelés gyakran elméleti szempontjait is (különös tekintettel a pénzügyi tényezőkre), az értékelés tárgyát az a vállalkozás képezi, amely az értékelés fordulónapján fennáll, vagy üzleti alapon fennállhatna, ezért a működéssel kapcsolatos várakozásokról is számot kell adni. E várakozások alapulhatnak részben a vállalkozás múltbeli, tényleges, részben pedig jövőbeli, névleges teljesítményén, az iparág működésén és kilátásain, valamint a vállalkozás üzemeltetőin, akiknek elvárásai meghatározott piaci szereplőkhöz kötődnek.

Az alapkérdés az, hogy a vevő mekkora nyereségre tudna szert tenni az értékelés tárgyának tulajdonlása révén, ennek meghatározásához pedig általában le kell vonni a vállalkozás menedzselésével járó üzleti költségeket. Ha egy vállalkozásnál nem merülnek fel tényleges menedzsment költségek, az értékelő piaci áron meghatározott névleges menedzsment költségeket vonhat le.

ÉRTÉKELESI MÓDSZERTAN

Piaci megközelítés

A valós piaci érték, vagy ún. "üzleti érték" úgy határozható meg, "mint egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben, készpénzzel egyenértékű tételekben vagy más pontosan körülírt tételekben kifejezett összeg, amelyen egy adott tulajdonjog a rendes versenypiaci körülmények között a tisztességes forgalmazás követelményeinek megfelelően eladható, amikor mind a vevő, mind az eladó megfontoltan, tájékozottan és önértékét követve cselekszik, és feltehető, hogy egyikük sincs kényszer hatása alatt."

A valós piaci érték definíciója nem számol egy meghatározott befektető sajátos érdekeivel, vagy az általa realizálható speciális előnyökkel. Egy közelítő értékelés - többek között - az elvégzett elemzések korlátozott voltából adódóan számottevő mértékben kénytelen feltételezésekre és becslésekre támaszkodni, melyek jellegükben fogva bizonytalanok.

Ennek értelmében nem szükségszerűen teljesül, hogy egy konkrét adásvételi tárgyalás során kialakult ár egybeesik a megállapított közelítő értékkel, illetve, hogy két független értékelési szakértő teljesen azonos eredményre jut.

A hatályos magyar számviteli törvény (2000. évi C. tv., továbbiakban Sztv.) 3.§ (9) bek-ben meghatározott értelmezés alapján

1.) a piaci érték

- a) lehet a tőzsdén jegyzett árfolyam, ha és amennyiben van ilyen;
- b) két fél szabad megállapodása szerinti ár, ha nincs ugyan tőzsdén jegyzett ár vagy árfolyam, de van a tőzsdén kívüli piacon kialakult, a piaci ár tendenciáját megfelelően tükröző árajánlatokkal, illetve az üzleti év során történt értékesítés adataival rendelkező ár, amely a piaci értékítéletet az értékelés időpontjában megfelelően jellemzi;
- c) az előzőek hiányában az adott eszköz összetevőinek, vagy hasonló eszközök piaci ára alapján meghatározott érték (számított piaci érték);

2.) illetve az általános értékelési eljárásokkal meghatározott, a piaci árat elfogadhatóan közelítő érték.

A tényleges piaci érték meghatározását különböző aspektusokból végezhetjük el:

- összehasonlító megközelítéssel
- vagyonszemplétű (eszköz) megközelítéssel, illetve
- hozamszemplétű (jövedelem) megközelítéssel.

A cég működési értéke a társaság cash-flow generáló képessége és a pénzáramlások befektetésre vetített hozama alapján határozható meg. Pénzügyi szempontból a működő vagyon tényleges értékét a benne lekötött tőke nagysága (a nettó eszközérték), és a működés minősége (jövedelmezősége és kockázatai) együttesen határozzák meg.

Az **összehasonlító elemzés**hez adott időtartamon belül, piaci körülmények között lebonyolított, elegendő számú, hasonló jellegű vállalkozás értékesítési adataira van szükség, amennyiben rendelkezésre állnak.

A - tőzsdei és tőzsdén kívüli - részvényforgalomban résztvevő társaságok esetén elterjedt az **ún. P/E** (Price per Earnings: egy adott részvény ára és az egy részvényre jutó adózott eredmény hányadosa), amely természetesen a valós piaci mozgások függvényében értelmezhető.

A **jövedelemalapú megközelítés** alapja az a jövedelem, amelyet egy eszköz hátralevő hasznos élettartama vagy egy adott időszak alatt megtermel.

A **hozamértékelési módszerek jellemzője**, hogy a múlt eredményeit felhasználva a vállalat értékét jövőbeli jövedelemtermelő kapacitására vezetik vissza (3-5 év adataira van szükség).

A hozamszemplétű módszerek közül az a legmegfelelőbb eljárás, amely az üzletből származó pénzforgalomra alapozza a felmérését. A két legjellemzőbb eljárás:

- Diszkontált cash flow (DCF) és
- jövedelem tőkésítése

Egy működő vállalat értéke az az érték, amely igazolható üzleti tevékenységből keletkezik.

A korrekciók közé tartozhat a kapcsolt felek közötti nem nyílt piaci ügyletek, illetve az ilyen esetekben felmerült költségek piaci feltételeknek megfelelő korrigálása, illetve a költség- vagy bevételhatással járó egyszeri események, például a létszámcsoökkentés kapcsán eszközölt egyszeri kifizetések vagy a rendkívüli nyereség vagy veszteség figyelembe vétele. Az értékcsökkenést, az adózást és a készletek elszámolását a bázishoz kell hasonlítani.

Költség alapú megközelítés csak akkor alkalmazható, ha a nyereség és a pénzáramlások nem határozhatók meg megbízható módon. (pl. induló vállalkozások.)

Az értéket azon közgazdasági elvre alapozó módszer, amely szerint a vevő nem hajlandó magasabb árat fizetni egy adott eszközért, mint amelyért – vásárlás vagy építés által – egy másik, hasznosíthatóság tekintetében azonos eszközt kaphatna.

Az **eszközalapú megközelítés** adott esetben az alapul szolgáló eszközök újraértékeléséből indul ki. (Pl. ingatan befektető/beruházó társaság, befektetési vállalkozások.)

A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Céginformációk

A Társaság neve: FTSZV Fővárosi Településtisztasági és Környezetvédelmi Korlátolt Felelősségű Társaság
 Rövidített neve: FTSZV Kft.
 Székhelye: 1186 Budapest, Ipacsfa u 19.
 Társasági forma: Korlátolt felelősségű társaság
 Cégjegyzék szám: 01-09-466334
 KSH száma: 12120497-3700-113-01
 Adószáma: 12120497-2-43
 Első létesítő okirat kelte: 1995. december 21. (A Társaság határozatlan időre alakult.)
 Alaptőke*: 242 950 000 Ft*
 A Társaság jogelődje: Fővárosi Településtisztasági Szolgáltató Vállalat

*Az eredetileg 242 850 000 Ft alaptőkével megalapított Társaság törzstőkéjét – a 2016.02.18-án a tulajdonos 100 000 Ft-tal megemelte.

A törzstőke pénzbeli része: 34 976 000 Ft. A törzstőke 207 874 000 Ft-ot kitevő nem pénzbeli részét a Társaság átalakulás előtti vagyona, azaz azok a vagyontárgyak képezik, amelyek a könyvvizsgáló által hitelesített vagyonmérleg alapjául szolgálnak a vagyonleltár szerint.

A támogatással létrejött közművagyon továbbra is az igénybejelentésben eredetileg megjelölt célra kell hasznosítani, és az kizárólag a közszolgáltatási tevékenység folytatásához használható.

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2011.11.02-től

Az egyszemélyes Társaság tagja	Törzsbetét	Üzletrész
Az <u>Alapító</u> : Budapest Főváros Önkormányzatának egyszemélyes tulajdonában álló BVH Budapesti Városüzemeltetési Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság rövidítve: Budapesti Városigazgatóság Zrt. (1052 Budapest, Városház u. 9-11 Cégjegyzékszám: 01-10-046833)	242 950 000 Ft	(100%)

A cég főtevékenysége: 3700 '08 Szennyvíz gyűjtése, kezelése **Közszolgáltatási szerződés alapján** (Ingatlanon keletkeztetett folyékony hulladék szállítása - Településtisztasági szolgáltatás)

A Társaság képviselete és felügyelete

A Társaság **ügyvezetője**: Nemesdy Ervin Péter, aki 2016. október 1. napjától kezdődően önállóan látja el ügyvezetői feladatát a Ptk. szabályai, a Társaság Alapító Okiratában és a Szervezeti és Működési Szabályzatában meghatározott módon.

Az Alapító a Tagtól magához vonta a Tag Igazgatóságának azon hatáskörét, hogy a Társaság Ügyvezetőjét megválassza, visszahívja, megbízza, megbízását visszavonja, díjazását megállapítsa, továbbá e személy vonatkozásában egyes egyéb munkáltatói jogokat gyakorolja.

A Tag az Ügyvezető döntési hatáskörét kizárólag az Alapító Okiratban meghatározott esetekben vonhatja el.

A Társaságnál 3 (három) tagú **felügyelőbizottság** működik, akiket az Alapító választ.

Arany Balázs Hladony Sándor Gyuláné Hajdu László
 Megbízatusuk 2015.01.01-től 2019.10.31. napjáig szól.

A Társaság állandó könyvvizsgálója:

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (Nyilvántartási száma: 002387, Székhelye: HU-1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C. ép. Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-867785).

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai: Kékesi Péter (Kamarai nyilvántartási száma: 007128) 1158 Budapest, Neptun utca 90. Jogviszony tartama: 2016/06/01-től 2018/05/31-ig.

A Társaság gazdálkodása

A vállalkozás bejelentési kötelezettséghez és engedélyhez kötött tevékenységet végez, mint közszolgáltató a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz (korábban folyékony települési hulladék) begyűjtésére és ártalommentes elhelyezésére, szennyvíziszap kezelésére, ártalmatlanításra történő átadására, környezetvédelmi monitoring gépjármű üzemeltetésére. A közszolgáltatói tevékenységet érintő engedélyek körében hosszabbításra és újbóli bejelentésre nem került sor, az engedélyek 2019- 2020-ig érvényesek.

A telephelyen üzemeltethető gépjárműmosó vízjogi üzemeltetési engedélyezési eljárása lezajlott, külső gépjármű és belső tartálymosás 2015. szeptember 30-tól engedélyezett.

A Budapesti közszolgáltatási tevékenység a következő feladatokat foglalja magába:

1. Budapest területén belül keletkező nem közművel összegyűjtött folyékony hulladék elszállítása;
2. Szennyvíziszap elszállítás;
3. Monitoringbusz üzemeltetés;

Ezen kívül a Társaság kiegészítő tevékenységeket is ellát.

NATURÁLIÁK

adatok sorokban megjelölt egységekben	Tény	Tény	2016/2015
Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.	%
Nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz szállítás Budapest Lakossági (m ³)	427 120	227 011	53%
Nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz szállítás Budapest Közületi (m ³)	71 249	68 838	97%
Nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz szállítás Budapest (m³)	498 369	295 849	59%
Nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz szállítás Vidék (m ³)	175	0	0%
Elszállított folyékony hulladék (m³)	498 544	295 849	59%

1.) Budapesti nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz, mint közszolgáltatás:

A jelenleg hatályos 72/2013.(X.14.) Főv. Kgy. rendelet, valamint a Főváros és az FTSZV Kft. között létrejött új Közszolgáltatói szerződés (2015. július 22.) értelmében a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtését, szállítását, ártalommentes elhelyezését, mint a főváros hivatalos közszolgáltatója végzi a Társaság.

A Társaság 2016-ban a 2015. évhez viszonyítva 41%-kal kevesebb nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvizet gyűjtött be Budapest területén és gondoskodott az ártalommentes elhelyezéséről. Számokban kifejezve 2015-ben 498 544 m³, míg 2016-ban az csatornázási projektnek (BKISZ II.-III.) köszönhetően már csak 295 849 m³-t gyűjtött be.

Kizárólagos közszolgáltatói jogát az 59/2011(X.12.) sz. Főv.Kgy. rendelet mondta ki.

A 2012. március 1-én hatályba lépett új szolgáltatási rend értelmében, a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz elszállításának és kezelésének díját fő szabályként az ingatlanon mért vízfogyasztás adatai alapján kell számítani.

A szippantott szennyvízre vonatkozó rezsicsökkentésről, valamint egyes törvényeknek a további rezsicsökkentéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CXIV. törvénynek megfelelően 2013. július 1-től a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvízre vonatkozóan is életbe lépett a 10 %-os díjcsökkentés, melynek megfelelően az alábbi, rögzített árakon számláznak a lakosság felé:

- az ingatlanon mért ivóvízfogyasztáson alapuló elszámolással:
nettó: 303,93 Ft / m³ bruttó: 386 Ft / m³
- az ingatlanról elszállított, mért m³ alapján:
nettó: 1634,40 Ft / m³ bruttó: 2076 Ft / m³.

A Társaság továbbra is saját gépjármű parkkal, alvállalkozók nélkül végzi közfeladatát. A közszolgáltatói feladatot 1x12 órás műszakokban látták el, majd alkalmazkodva az elszállított

mennyiségek csökkenéséhez néhány gépjármű esetén már bevezetésre került az 1x8 órás műszak is. Az 1x12 órás műszakok esetében a szombati napokon is szolgáltatnak, de az ügyfélszolgálatuk szombati napokon nem üzemel.

A hatékony és költségtakarékos járatszervezéshez bevezetett járműoptimalizációs rendszer már 2 éve működik.

A gépjárműpark karbantartását ellátó szervízcsoporthoz munkájának felülvizsgálata után meghozott intézkedések eredményeképpen a gépjárművek állásideje folyamatosan csökkent, 2014-ben 8,92%, 2015-ben 5,13%, 2016-ban 5,02% volt. Külső karbantartási szolgáltatások igénybevételére alig került sor.

A saját telefonos ügyfélszolgálati rendszer 2015 májusától üzemel. Korábban ezt a tevékenységet a Fővárosi Vízművek Zrt. látta el. Ezzel az FTSZV Kft. közel 5,5 millió forint megtakarítást ért el a 2016. évben is.

A Társaságot érintő jogszabályi, rendeleti környezet jelentős és folyamatos változásokon ment át az elmúlt időszakban. A jogszabályi változásokra való felkészülés és az azoknak történő teljes körű megfelelés, valamint a fővárosi rendeletalkotási folyamatban való intenzív előkészítő munka komoly kihívást és többletmunkát jelentett a Társaságnak. Ilyen volt pl. az „átjelentkezett státusz” 2016. december 31-ig történő életben tartása.

Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepen keletkezett víztelenített szennyvíziszap elszállítás

2011. év szeptemberében a Főváros Közgyűlése az FTSZV Kft.-t jelölte ki a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep (BKSZTT) működése kapcsán keletkező víztelenített szennyvíziszap kezelésével. Mivel a Társaság nem rendelkezik szállítási kapacitással, valamint ártalmatlanítási technológiával, ezért az Európai Unió megfelelő előírásainak eleget téve – közbeszerzési eljárás keretében – a fent megjelölt feladatokra szolgáltatási tevékenység tárgyával alvállalkozó teljesítmény igénybevételéről szóló szerződés kötött az FTSZV Kft., valamint az EWC-H Kft. között.

A nyertes pályázó feladata a szennyvíztisztító telepen keletkezett víztelenített szennyvíziszap elszállítása, és ártalmatlanításra való átadása.

A Társaság koordinációs feladatokat lát el, arra kijelölt munkatárs személyén keresztül, valamint továbbítja a szolgáltatás elvégzéséről szóló dokumentációkat havi rendszerességgel a Fővárosi Önkormányzat Városüzemeltetési Főosztálya részére.

Monitoring busz üzemeltetés

A Fővárosi Önkormányzattal 2013. év december 21-én megkötött, majd 2015. július 22-én módosított Közzolgáltatói szerződés értelmében a Társaság üzemeltetőként használja a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő monitoring (labor) buszt. Üzemeltetésének célja, hogy a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepen környezetvédelmi monitoring méréseket végezzen, majd erről mérési jegyzőkönyvet készítsen, és megküldje azt az illetékes irodának. A Társaság a szolgáltatásról havi rendszerességgel havidíjas számlát állít ki a Fővárosi Önkormányzat felé.

Bevételek, ráfordítások, eredmény**Értékesítés árbevétele tevékenységenkénti bontásban (eFt)**

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás	Index
Nem közművel összegyűjtött háztartási szv.szállítás	869 616	716 301	-153 315	82.37%
Csatornatisztítás	2 432	3 020	588	124.18%
BKSZT	851 649	874 289	22 640	102.66%
Monitoring busz	8 268	8 268	0	100.00%
Egyéb szolgáltatások árbevétele	7 127	7 026	-101	98.58%
Összesen:	1 739 092	1 608 904	-130 188	91.64%

A nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvízszállítás árbevételének több mint 15%-os csökkenését a csatornázottság folyamatos növekedése okozta.

A BKSZT szennyvíziszap ártalmatlanításából származó bevétel-növekedését, a megnövekedett elszállított mennyiség magyarázza.

Értékesítés árbevételéből a kapcsolt vállalkozásokkal elszámolt összegek (eFt):

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás	Index
BTI Zrt.	2 030	1 747	-283	86.06%
FKF Nonprofit Zrt.	315	299	-16	94.92%
Összesen	2 352	2 046	-306	86.99%

Aktivált saját teljesítmények értéke 260 E Ft, a szerelőműhely által végzett szippantós gépjármű felújítását tartalmazza.

Egyéb bevételek (eFt)

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás	Index
Önkormányzati támogatás	415 147	286 736	-128 411	69.07%
Faktorálás bevétele	788 393	651 836	-136 557	82.68%
Eszközértékesítés	175 564	155 948	-19 616	88.83%
Céltartalék felhasználás	186 326	62 154	-124 172	33.36%
Visszaírt értékvesztés követelésre	4 513	5 518	1 005	122.27%
Káresemény, kötbér bevétele	3 663	1 139	-2 524	31.09%
Egyéb nem kiemelt bevétel	5 757	3 972	-1 785	68.99%
Összesen:	1 579 363	1 167 303	-412 060	73.91%

	2013.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2016.12.31
adatok ezer Ft-ban	tény	tény	tény	auditált	1. variáció Ing. nélkül
NEMZETKÖZI JÖVEDELEMKIMUTATÁS					
1. ÉRTÉKESÍTÉS BEVÉTELE	2 400 806	1 897 828	1 739 092	1 608 904	1 608 904
Ebből: • Tényleges saját bevétel	1 568 275	1 021 759	907 896	755 613	755 613
• Átfolyó idegen teljesítmények	832 531	876 069	831 196	853 291	853 291
2. ÉRTÉKESÍTÉS KÖLTSÉGEI	2 749 399	2 477 103	2 142 253	1 933 857	1 933 857
Ebből: • Tényleges saját költség	1 916 868	1 601 034	1 311 057	1 080 566	1 080 566
• Eladott áruk beszerzési értéke	35	1 216	0	0	0
• Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	832 496	874 853	831 196	853 291	853 291
3. ÉRTÉKESÍTÉSI EREDMÉNY	-348 593	-579 275	-403 161	-324 953	-324 953
+ Értéksökkenési leírás	153 434	136 941	109 549	115 696	115 696
+ Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege	230 941	485 054	427 775	336 807	336 807
+ Pénzügyi műveletek eredménye (fiz. kam. nélkül)	679	1 030	1 120	297	297
4/a. Adózás, kamatfiz. és amortizáció előtti eredm. (EBITDA)	36 461	43 750	135 283	127 847	127 847
- Értéksökkenési leírás	-153 434	-136 941	-109 549	-115 696	-115 696
4. ADÓZÁS és KAMATFIZ. ELŐTTI EREDMÉNY (EBIT)	-116 973	-93 191	25 734	12 151	12 151
- Fizetendő kamatok	-46 164	-28 373	-25 734	-12 151	-12 151
5. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-163 137	-121 564	0	0	0
- Adófizetési kötelezettség	0	0	0	0	0
6. ADÓZOTT EREDMÉNY	-163 137	-121 564	0	0	0

	2013.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2016.12.31
adatok ezer Ft-ban	tény	tény	tény	auditált	1. variáció Ing. nélkül
NEMZETKÖZI CASH FLOW KIMUTATÁS					
1. ADÓZOTT EREDMÉNY	-163 137	-121 564	0	0	0
+ Értékesítési leírás	153 434	136 941	109 549	115 696	115 696
2. BRUTTÓ CASH FLOW	-9 703	15 377	109 549	115 696	115 696
+ Folyó források változása	-185 412	-79 240	200 673	-509 586	-509 586
• Rövid lejáratú kötelezettségek változása	28 586	-119 337	-51 845	-424 741	-424 741
• Céltartalékok változása	-17 582	39 951	-95 409	-49 677	-49 677
• Passzív időbeli elhatárolások vált. (halasztott bev. nélkül)	-196 416	146	347 927	-35 168	-35 168
- Finanszírozandó forgóeszközök változása	314 851	-48 943	227 470	57 051	57 051
• Követelések változása	247 210	87 096	78 736	42 322	42 322
• Készletek változása	-3 333	1 012	4 651	2 339	2 339
• Aktív időbeli elhatárolások változása	70 974	-137 051	144 083	12 390	12 390
= Folyó mérlegváltozásokból származó cash flow összesen	129 439	-128 183	428 143	-452 535	-452 535
3. NETTÓ (MŰKÖDÉSI) CASH FLOW	119 736	-112 806	537 692	-336 839	-336 839
+ Saját tőke vált. (az ért. tart. vált-a és az adózott er. nélkül)	0	-1	0	300 000	-23 227
+ Hátrasorolt kötelezettségek változása	0	0	0	0	0
+ Hosszú lej. kötelezettségek változása	-65 310	-60 609	-56 948	-37 111	-37 111
+ Halasztott bevételek változása	0	0	0	0	0
4. BERUHÁZÁSI TEV.-EK ELŐTTI CASH FLOW	54 426	-173 416	480 744	-73 950	-397 177
5. TÉNYLEGES ZÁRÓ PÉNZESZKÖZ és ÉRTÉKPAPÍRÁLLOMÁNY	128 648	47 269	505 481	467 252	467 252

Anyagköltség (eFt)

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás	Index
Alapanyag felhasználás	66 567	62 079	-4 488	93.26%
Elektromos energia	6 188	6 116	-72	98.84%
Gáz felhasználás	8 526	4 826	-3 700	56.60%
Üzemanyag	111 276	62 037	-49 239	55.75%
Vízfelhasználás	1 096	833	-263	76.00%
Segédanyag felhasználás	19 167	11 708	-7 459	61.08%
Nyomtatvány irodaszer	1 150	1 608	458	139.83%
Munkaruha	3 770	2 967	-803	78.70%
Egyéb, nem kiemelt anyag költség	5 521	4 679	-842	84.75%
Összesen:	223 261	156 853	-66 408	70.26%

A felhasznált anyagok költsége közel 30%-kal csökkent az előző évhez képest. Ezt a változást főként a gázolaj beszerzés mennyiségének csökkenése, valamint a forgalomban lévő célgépjárművekhez felhasznált segédanyag magyarázza, ami a tevékenységünk csökkenésével magyarázható.

Igénybe vett szolgáltatások értéke (eFt)

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás	Index
Bérleti, kölcsönzési díjak	2 443	2 146	-297	87.84%
Karbantartási díjak	20 225	20 778	553	102.73%
Posta, távközlési díjak	12 122	9 249	-2 873	76.30%
Oktatás, továbbképzés	1 063	1 725	662	162.28%
Reklám, propaganda	266	119	-147	44.74%
Tanácsadás, szakértői díjak	37 086	36 770	-316	99.15%
Folyékony hulladék leeresztési díj	170 142	98 712	-71 430	58.02%
Őrzés, védelem	8 400	227	-8 173	2.70%
Szállítási és utazási költség	876	1 553	677	177.28%
Díjbeszedés, ügyfélszolgálat, adatszolgáltatás	89 479	79 617	-9 862	88.98%
Egyéb	19 247	27 932	8 685	145.12%
BVH Zrt. szolgáltatási átalány	10 058	8 243	-1 815	81.95%
Összesen:	371 407	287 071	-84 336	77.29%

Alapvetően az igénybevett szolgáltatások értékének csökkenését az elszállított mennyiség visszaesése okozta. A csatornázottság következtében az ügyfélkör csökkent, ezért ezek kiszolgálása, az ahhoz szükséges igénybe vett szolgáltatások (számlázás, ügyfélszolgálat, adatszolgáltatás) értéke is jelentősen csökkent.

Az előző években a telephely őrzés-védését külső szolgáltató végezte, míg az üzleti évben a Társaság saját alkalmazottakat foglalkoztat munkaviszony keretében.

Egyéb szolgáltatások értéke (eFt)

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás	Index
Biztosítási díjak	9 176	8 929	-247	97.31%
Tagsági díj	15	15	0	100.00%
Bankköltségek	6 407	6 364	-43	99.33%
Hatósági díjak	3 220	2 159	-1 061	67.05%
Egyéb költségek	0	609	609	n.a
Összesen:	18 818	18 076	-742	96.06%

Az egyéb szolgáltatások negatív irányú változása is a csökkenő forgalommal magyarázható.

Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke (eFt)

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás	Index
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	831 196	853 291	22 095	102.66%

A közvetített szolgáltatások értékének minimális növekedését a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepen keletkező kommunális szennyvíziszap elszállítására és elhelyezésére igénybe vett alvállalkozó által nyújtott szolgáltatások értékének növekedése okozta. Az alvállalkozó által elszállított mennyiség az előző évhez képest több mint 1500 m³-rel nőtt.

Személyi jellegű ráfordítások

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás	Index
Bérköltség	394 543	337 616	-56 927	85.57%
Személyi jellegű egyéb kifizetés	80 018	63 009	-17 009	78.74%
Bérráfordítások	119 840	102 505	-17 335	85.53%
Összesen:	594 401	503 130	-91 271	84.64%
Átlagos állományi létszám	157	123	- 34	78.00%

A csökkenő megrendelések miatt 2016. évben a létszám racionalizálása tovább folytatódott, mely elbocsátásokat vont maga után, amely több mint 20%-os létszámleépítést eredményezett. Ennek következménye a bérköltség, a járulékok és a személyi jellegű ráfordítások csökkenése.

Egyéb adatok, információk

Az üzleti évben a Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja: 2 880 E Ft

A Felügyelő Bizottság tagjai részére egyéb személyi jellegű kifizetés nem történt.

A 2016. évi és a 2013. évre visszatartott vezetői prémium, valamint annak járulékai elhatárolásra kerültek 2 404 E Ft összegben.

Értékcsökkenési leírás (eFt)

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás	Index
Terv szerinti értékcökk. lineáris leírási kulcs alapján	109 549	115 696	6 147	105.61%

Az értékcsökkenés 5.61 %-os növekedését a célgépjárművek értékcsökkenésének gyorsított elszámolása okozza. A lineáris elszámolás helyett, 2016. évtől nettó évek száma módszerrel történik az elszámolás.

Egyéb ráfordítások

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás	Index
Követelések elszámolt értékvesztése	35 503	16 066	-19 437	45.25%
Faktorálás	866 151	714 072	-152 079	82.44%
Terven felüli értékcsökkenés (selejtezés)	1 450	17 259	15 809	1190.28%
Céltartalék képzés	90 917	12 477	-78 440	13.72%
Késedelmi kamat, kártérítés, bírság	1 484	468	-1 016	31.54%
Értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	17 669	34 555	16 886	195.57%
Önkormányzattal, költségvetéssel elszámolt adók	136 027	33 167	-102 860	24.38%
Készletek értékvesztése, (selejtezés, leltárhiány)	395	301	-94	76.20%
Behajthatatlan követelés	1 524	38	-1 486	2.49%
Egyéb ráfordítások	468	2093	1 625	447.22%
Összesen:	1 151 588	830 496	-321 092	72.12%

Az egyéb ráfordítások közel 30%-os csökkenését több tétel jelentősebb változása okozta. Kiemelkedő nagyságú a faktorálás ráfordításaként kimutatott összeg csökkenése, mely a lakosság felé számlázott árbevétel visszaesésével magyarázható.

Az önkormányzattal, költségvetéssel elszámolt adók jelentős csökkenését az okozta, hogy 2015. évben került könyvelésre a XVIII. kerületi Önkormányzat által több évre visszamenőlegesen kivetett telekadó fizetési kötelezettség mintegy 76 M Ft értékben, míg 2016. évben csak a tárgyévi kötelezettség került ráfordításként elszámolásra.

BERUHÁZÁSOK

Befejezett és folyamatban lévő beruházások, fejlesztések

Fontosabb beruházások:

- A Társaság tulajdonában 12 db régi 8-10 év feletti szippantó gépjármű van, melyek tartályfelújítása és nagyobb szerkezeti egységeinek javítása folyamatos.
- Szerviz műhely hálózati légkompresszor felújítás
- Szerver szoba légkondicionáló felújítás
- Nyomtatóbeszerzés
- Főbejárat előtető elkészítése
- Belső úthálózat felújítása
- Új portai sorompó
- Irodai szellőzőrendszer felújítása
- Kerékpár és motortároló kialakítása
- Trafóház tetőszigetelés
- Irodaház kazánfelújítása.

A Társaság 2016 folyamán értékesítette a balatoni ingatlanát.

MÉRLEG

A Társaság beszámolóinak számadatait az üzletrész-értékelés alapadatai és a számítások főbb elemei című pontban mutatjuk be.

2016. évi auditált mérlegben az eszközállomány alakulása:

A Társaság az immateriális javak területén fejlesztést nem végzett, ennek következtében az immateriális javak értéke az értékcsökkenés eredményeképpen 31%-os csökkenést mutat.

A Társaság Balatonszabadi-Sóstó területén lévő üdülője értékesítésre került.

A Cséry-telep kármentesítésének bizonytalansága és az FTSZV Kft. megszüntetésének ténye ismeretében az FTSZV Kft. döntött a befejezetlen beruházáson felhalmozott kármentesítéshez kapcsolódó szakértői költségek terven felüli értékcsökkenésként történő leírásáról.

Tárgyévben csak kisebb beruházásokra került sor, így az ingatlanértékesítés és az értékcsökkenés eredményeképpen a tárgyi eszközök összértéke 21% csökkenést jelez.

Az elszállított szennyvíz csökkenése - a zavartalan üzletmenet mellett is - a készletekben visszaesést eredményezett, így a készletek értéke mintegy 11%-kal alacsonyabb az előző évinél.

A készletek nagy részét az üzem- és kenőanyagok, valamint a gépjármű alkatrészek teszik ki.

A követeléseknél 17%-os csökkenés mutatkozik az előző évihez képest. Ezt a csökkenést a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz üzemeltetéshez kapcsolódó csökkenő bevételek magyarázzák.

A Társaság pénzeszközeit nagyrészt az OTP és a K&H Banknál vezetett folyószámlán lévő pénzeszközök teszik ki. A magas pénzeszközállomány a balatoni ingatlan eladásából származó bevételt is tartalmazza. Emellett az önkormányzati kompenzáció 2016. évi elszámolásánál a folyósított kompenzáció összege is jelentősen meghaladja a működéshez elszámolt 2016. évi szükséges kompenzáció összegét. A 2016. évi kompenzáció elszámolását követően a túlkompenzáció összege (tartalmazva az ingatlangazdálkodás eredményét) a Fővárosi Önkormányzat részére visszafizetésre kerül 2017. év folyamán.

Aktív időbeli elhatárolások területén csökkenés mutatkozik 2016-ban az előző évhez képest. Ezt a csökkenést alapvetően a csatornázottság előrehaladtával a bevételekben és a költségekben jelentkező csökkenés magyarázza. Aktív időbeli elhatároláson elsősorban a 2016-ban a 2017-ben kiszámlázott, de 2016. évet érintő közel 46 millió Ft. árbevétel került elszámolásra.

adatok ezer Ft-ban	2013.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2016.12.31
	tény	tény	tény	auditált	1. variáció Ing. nélkül
NEMZETKÖZI MÉRLEG - ESZKÖZÖK					
1. FORGÓESZKÖZÖK	632 052	599 616	830 358	735 078	735 078
• Pénzeszközök	128 648	47 269	505 481	467 252	467 252
• Értékpapírok	0	0	0	0	0
• Követelések	409 075	321 979	243 243	200 921	200 921
Vevők	250 171	201 787	135 810	130 919	130 919
Egyéb követelések	158 904	120 192	107 433	70 002	70 002
• Készletek	26 925	25 913	21 262	18 923	18 923
Készletekre adott előlegek	0	0	0	0	0
Anyagok	26 920	25 913	21 262	18 923	18 923
Áruk	0	0	0	0	0
Saját termelésű készletek	5	0	0	0	0
• Aktív időbeli elhatárolások	67 404	204 455	60 372	47 982	47 982
2. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	1 028 109	799 131	712 114	560 697	237 470
• Befektetett pénzügyi eszközök	2 193	145	175	0	0
• Tárgyi eszközök	992 177	788 391	698 251	551 188	227 961
Ingatlanok	487 627	368 296	354 491	323 227	0
Gépek, berendezések, járművek	486 439	388 366	325 649	227 041	227 041
Egyéb	18 111	31 729	18 111	920	920
• Immateriális javak	33 739	10 595	13 688	9 509	9 509

adatok ezer Ft-ban	2013.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2016.12.31
	tény	tény	tény	auditált	1. variáció Ing. nélkül
3. ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (1+2)	1 660 161	1 398 747	1 542 472	1 295 775	972 548
NEMZETKÖZI MÉRLEG - FORRÁSOK					
4. FOLYÓ FORRÁSOK	1 087 979	1 008 739	1 209 412	699 826	699 826
• Rövid lejáratú kötelezettségek	914 938	795 601	743 756	319 015	319 015
Vevőktől kapott előlegek	0	0	2 539	0	0
Szállítók	592 975	260 936	131 677	139 852	139 852
Összes egyéb rövid lejáratú kötelezettség	321 963	534 665	609 540	179 163	179 163
• Céltartalékok	129 713	169 664	74 255	24 578	24 578
• Bevételek passzív időbeli elhatárolása	11 405	13 934	377 515	351 102	351 102
• Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	31 923	29 540	13 886	5 131	5 131
5. FEDEZETI TŐKE	417 514	295 949	295 949	595 949	272 722
• Saját tőke	417 514	295 949	295 949	595 949	272 722
Jegyzett tőke	242 850	242 850	242 850	242 950	242 950
Halmozott vagyonváltozások	337 801	174 663	53 099	352 999	29 772
Adózott eredmény	-163 137	-121 564	0	0	0
• Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	0	0
• Halasztott bevételek	0	0	0	0	0
6. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	154 668	94 059	37 111	0	0
7. FORRÁSOK ÖSSZESEN (4+5+6)	1 660 161	1 398 747	1 542 472	1 295 775	972 548

Források alakulása a 2016. évi auditált mérlegben:

A Társaság saját tőkéje 2016. évben jelentősen változott az előző évhez képest, mivel tulajdonosa a jegyzett tőkét 100 000 Ft.-tal felemelte, ezzel egyidejűleg pedig 299.900.000 Ft.-ot tőketartalékba helyezett.

A tőkeemelés teljes egészében nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás szolgáltatásával teljesítette a tulajdonos, hanem a tulajdonos és tag között létrejött tagi kölcsön követelés szerződés alapján fennálló 300.000.000 Ft.-os összegű tagi kölcsön követelés átminősítésével.

Az adózott eredmény 0 Ft, ugyanis az ingatlangazdálkodás eredménye a közszolgáltatás kompenzációjának csökkentésére fordítandó.

A céltartalékok között szerepel vevőkkel szembeni várható kötelezettségként 11 millió Ft., illetve két munkaügyi per 3,5 millió Ft. értékben.

Céltartalékot képzett a Társaság továbbá a várható fogyasztóvédelmi bírságokra 2 millió Ft értékben és 3,6 millió Ft. került elkülönítésre az értékesített Károlyi Sándor utcai ingatlan kárrendezésére.

A 2016. évi céltartalékot növeli az Ipacsfa utcai ingatlanon keletkezett bérlő általi kármentesítés várható összege 4,5 millió Ft.-tal.

Hosszúlejáratú kötelezettség már nincs, mivel a lízing kötelezettsége 2017-ben lejár.

A rövidlejáratú kötelezettségek között szerepel a lízing éven belüli törlesztő része 37 millió Ft értékben, a szállítók 140 millió Ft értékben, valamint egyéb rövidlejáratú kötelezettségek. Utóbbiak között az adó-, TB-re vonatkozó, valamint a munkavállalókkal szembeni kötelezettségeket tartják nyilván.

A passzív időbeli elhatárolás jelentős tétele a Fővárosi Önkormányzat részére visszafizetendő felülkompenzáció 349 millió Ft. értékben.

Passzív időbeli elhatárolások között szerepel a 2015. évet érintő, de 2016 év folyamán kibocsátásra kerülő helyesbítő számlák 2 462 ezer Ft értéke.

A költségek passzív időbeli elhatárolásából kiemelkedik a vezetői jutalom és annak járuléakai, továbbá 2016. évet érintő elszámolt költségekként a lízing kamata, a könyvvizsgálat díja.

Mérlegen kívüli tétel a 100 millió Ft-os folyószámla hitelkeret.

A 2016. évi évközi jelentéshez részletes kimutatást csatoltak a Társaságot érintő **peres ügyek** állásáról is, melynek kivonata az alábbiakban olvasható.

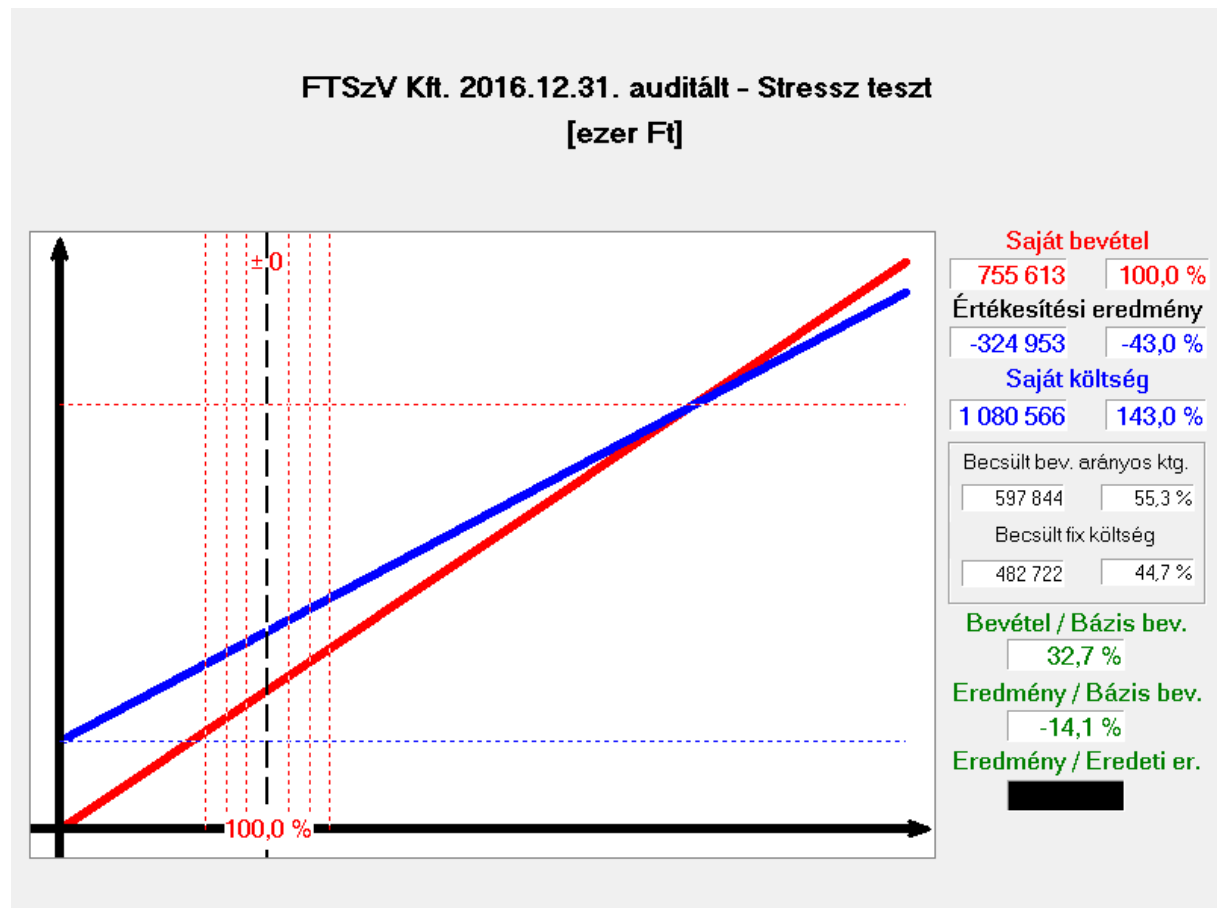
Peres fél neve, elnevezése	Társaság perbeli pozíciója	Per típusa (polgári, büntető, munkaügyi stb.)	Perérték
Velkei László I. ügye	alperes	munkaügyi per, munkajogviszony megszüntetés jogellenességének megállapítása - munkajogviszonyból származó egyéb igény - kártérítés, ügyszám: 40.M.3619/2014, valamint 4.Mpkf.690.165/2015, majd 40.M.3319/2015	1 975 221 Ft
Velkei László II. ügye	felperes, (viszontkereset vonatkozásában alperes, mely státusza a viszontkeresettől e perben elállással megszűnt)	munkaügyi, munkavállaló általi azonnali felmondás jogellenességének megállapítása, ügyszám: 37.M.876/2015, 40.M.876/2015 6.Mf.680.587/2015	0 Ft
Budapest Főváros Kormányhivatal	felperes	közigazgatási / Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 40.M.3605/2015 ügyszámon -OEP határozat megtámadása	50 066 Ft
Rékasi Zoltán	felperes	Az Ara-Service Kft "f.a." ügyvezetője, Rékasi Zoltán ellen keresetet terjesztett elő az FTSZV Kft kielégítetlen hitelezői igényként fennálló 139 985 Ft és járulékai megfizetése iránt.	139 985 Ft
Papp Tamás János	felperes	Az Atemi Kft "f.a." ügyvezetője, Papp Tamás János ellen keresetet terjesztett elő az FTSZV Kft. kielégítetlen hitelezői igényként fennálló 74 588 Ft és járulékai megfizetése iránt.	74 588 Ft
Janicsek Antal	felperes	A Car Unió 2005 Kft "f.a." ügyvezetője, Janicsek Antal ellen keresetet terjesztett elő az FTSZV Kft. kielégítetlen hitelezői igényként fennálló 53 434 Ft és járulékai megfizetése iránt.	53 434 Ft
Frizli Jenő	felperes	A Vét Invest Kft "f.a." ügyvezetője, Frizli Jenő ellen keresetet terjesztett elő az FTSZV, Kft. kielégítetlen hitelezői igényként fennálló 521 661 Ft tőke és járulékai megfizetése iránt.	521 661 Ft
Erdélyi László	alperes	munkaügyi A felperes volt munkavállaló, aki veszélyességi pótlékot, túlóradíjat és prémiumot követel	1 098 988 Ft
			3 913 943 Ft

AZ ÜZLETRÉSZ ÉRTÉKELÉSE

Valós Működési Vállalatértékről nem lehet beszélni, mivel az elemzés során elvégzett tőkeszerkezetre, likviditásra és működési és finanszírozási dinamikára vonatkozó számításokat jelentősen torzíttja a tulajdonos által végzett folyamatos kompenzáció és a 2016. év elején 100 ezer Ft-tal megemelt törzstőke és különösen a 300 millió Ft-tal megemelt tőketartalék. A működési veszteségeket kompenzáló támogatások teszik ki az 'Egyéb bevételeinek' nagy részét.

Az önfinanszírozásra való képesség hiányát a számított adatokból alább bemutatott diagramon is szemléltetjük.

Az auditált adatokból végzett számítások szerint a Társaság saját költségei 324 953 E Ft-tal, azaz 43%-kal haladják meg a saját bevételek értékét. A 15. oldalon, a nemzetközi jövedelemkimutatás táblázatban bemutatott számítások szerint a Társaság tényleges (a 853 291 ezer Ft átfolyó teljesítményekkel csökkentett) 755 613 ezer Ft összegű saját bevételei nem fedezik a tényleges (az eladott közvetített szolgáltatások értékével megegyező, átfolyó teljesítményekkel csökkentett) 1 080 566 ezer Ft összegű saját költségeit. Az értékesítési eredmény 324 613 ezer Ft veszteséget mutat.



Az üzletrész-értékelés alapadatai és a számítások főbb elemei

A Társaság gazdálkodására vonatkozó korábbi auditált és a tulajdonos által elfogadott beszámolók és jelentések tényadatait fekete karakterekkel szedve tartalmazzák az alábbi táblázatok.

Az auditált 2016. évi éves tényadatokat a következő táblázatokban mutatjuk be (kék karakterekkel).

Az üzletrész értékelése során alkalmazott feltételezésekkel felállított Ingatlanok könyv szerinti értéke nélküli modell adatait 1. variációként, lila színű karakterekkel szerepeltetjük az anyagban.

(Ebben a modellben azzal a feltételezéssel számoltunk, hogy a tevékenység FV Zrt. általi ellátásához nem igényelt – kármentesítendő - Cséry telep ingatlant teljes egészében átveszi a Fővárosi Önkormányzat, és annak könyv szerinti értéke kivezetésre kerül a Társaság könyveiből.)

adatok ezer Ft-ban	2013.12.31 tény	2014.12.31 tény	2015.12.31 tény	2016.12.31 auditált	2016.12.31 1. variáció Ing. nélkül
ESZKÖZÖK					
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	1 028 109	799 131	712 114	560 697	237 470
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	33 739	10 595	13 688	9 509	9 509
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	24 060	5 229	255	183	183
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
3. Vagyoni értékű jogok	9 602	5 366	13 433	9 326	9 326
4. Szellemi termékek	77	0	0	0	0
5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0
7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0	0	0
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	992 177	788 391	698 251	551 188	227 961
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	487 627	368 296	354 491	323 227	0
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	448 386	355 532	304 724	210 891	210 891
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	38 053	32 834	20 925	16 150	16 150
4. Tenyészállatok	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	18 111	31 729	18 111	920	920
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	2 193	145	175	0	0
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	0	0
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	0	0
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0	0	0
4. Tartósan adott kölcs. jel.tul.rész.visz.-ban álló váll.-ban	0	0	0	0	0
5. Egyéb tartós részesedés	2 000	0	0	0	0
6. Tartósan adott kölcs.egyéb rész. visz.-ban álló váll.-ban	0	0	0	0	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	193	145	175	0	0
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0	0	0
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0	0	0
B. FORGÓESZKÖZÖK	564 648	395 161	769 986	687 096	687 096
I. KÉSZLETEK	26 925	25 913	21 262	18 923	18 923
1. Anyagok	26 920	25 913	21 262	18 923	18 923
2. Befejezetlen termelés és félkésztermékek	0	0	0	0	0
3. Növények-, hizó- és egyéb állatok	0	0	0	0	0
4. Késztermékek	5	0	0	0	0
5. Áruk	0	0	0	0	0
6. Készletekre adott előlegek	0	0	0	0	0
II. KÖVETELÉSEK	409 075	321 979	243 243	200 921	200 921
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	250 171	201 787	135 810	130 919	130 919
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	68 010	32 646	32 480	4 622	4 622
3. Kőv. jelentős tul. rész. viszonyban lévő vállalk. szemben	0	0	0	0	0
4. Kőv.egyéb részesedési viszonyban álló vállalk. szemben	0	0	0	0	0
5. Váltókövetelések	0	0	0	0	0
6. Egyéb követelések	90 894	87 546	74 953	65 380	65 380
7. Követelések értékelési különbözete	0	0	0	0	0
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0	0	0
III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	128 648	47 269	505 481	467 252	467 252
1. Pénztár, csekkek	612	843	261	475	475
2. Bankbetétek	128 036	46 426	505 220	466 777	466 777
C. Aktív időbeli elhatárolások	67 404	204 455	60 372	47 982	47 982
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	67 028	204 127	52 281	47 379	47 379
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	376	328	8 091	603	603
3. Halasztott ráfordítások	0	0	0	0	0
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	1 660 161	1 398 747	1 542 472	1 295 775	972 548

	2013.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2016.12.31
adatok ezer Ft-ban	tény	tény	tény	auditált	1. variáció Ing. nélkül
FORRÁSOK					
D. SAJÁT TŐKE	417 514	295 949	295 949	595 949	272 722
I. Jegyzett tőke	242 850	242 850	242 850	242 950	242 950
Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0	0	0
II. Jegyzett de még be nem fizetett tőke (–)	0	0	0	0	0
III. Tőketartalék	441 812	441 812	441 812	741 712	418 485
IV. Eredménytartalék	-128 071	-272 378	-388 968	-388 896	-388 896
V. Lekötött tartalék	24 060	5 229	255	183	183
VI. Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0	0	0
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0	0	0
VII. Adózott eredmény	-163 137	-121 564	0	0	0
E. CÉLTARTALÉKOK	129 713	169 664	74 255	24 578	24 578
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	129 713	169 664	74 255	24 578	24 578
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0	0	0
3. Egyéb céltartalék	0	0	0	0	0
F. KÖTELEZETTSÉGEK	1 069 606	889 660	780 867	319 015	319 015
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	0	0
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	154 668	94 059	37 111	0	0
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0	0	0
2. Átváltoztatható kötvények	0	0	0	0	0
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0	0	0
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	11 115	0	0	0	0
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0	0	0
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	0	0
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	143 553	94 059	37 111	0	0
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	914 938	795 601	743 756	319 015	319 015
1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0	0	0
Ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0	0	0	0
2. Rövid lejáratú hitelek	22 232	11 115	0	0	0
3. Vevőktől kapott előlegek	0	0	2 539	0	0
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)	592 975	260 936	131 677	139 852	139 852
5. Váltótartozások	0	0	0	0	0
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcs. váll.-sal szemben	2 578	291 127	302 188	679	679
7. Rövid lej. köt. jelentős tul. visz.-ban lévő váll. szemben	0	0	0	0	0
8. Rövid lej. köt. egyéb rész. viszonyban álló váll. szemben	0	0	0	0	0
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	297 153	232 423	307 352	178 484	178 484
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0	0	0
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0	0	0
G. Passzív időbeli elhatárolások	43 328	43 474	391 401	356 233	356 233
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	11 405	13 934	377 515	351 102	351 102
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	31 923	29 540	13 886	5 131	5 131
3. Halasztott bevételek	0	0	0	0	0
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	1 660 161	1 398 747	1 542 472	1 295 775	972 548

adatok ezer Ft-ban	2013.12.31 tény	2014.12.31 tény	2015.12.31 tény	2016.12.31 auditált	2016.12.31 1. variáció Ing. nélkül
EREDMÉNYKIMUTATÁS (összki költség)					
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 400 806	1 897 828	1 739 092	1 608 904	1 608 904
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	0	0
I. Értékesítés nettó árbevétele	2 400 806	1 897 828	1 739 092	1 608 904	1 608 904
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-12	0	0	0	0
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	10	81	6 379	260	260
II. Aktivált saját teljesítmények értéke	-2	81	6 379	260	260
III. Egyéb bevételek	1 858 183	1 708 704	1 579 363	1 167 303	1 167 303
Ebből: visszaírt értékvesztés	154 023	26 515	4 511	5 518	5 518
—> Üzemi (üzleti) tev. hozamai ÖSSZESEN	4 258 987	3 606 613	3 324 834	2 776 467	2 776 467
05. Anyagki költség	354 435	301 841	223 261	156 853	156 853
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	619 666	487 142	371 407	287 071	287 071
07. Egyéb szolgáltatások értéke	24 176	20 881	18 818	18 076	18 076
08. Eladott áruk beszerzési értéke	35	1 216	0	0	0
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	832 496	874 853	831 196	853 291	853 291
IV. Anyagjellegű ráfordítások	1 830 808	1 685 933	1 444 682	1 315 291	1 315 291
10. Bérki költség	512 690	437 441	394 543	337 616	337 616
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	95 165	83 332	80 018	63 009	63 009
12. Bérjárulékok	157 300	133 537	119 840	102 505	102 505
V. Személyi jellegű ráfordítások	765 155	654 310	594 401	503 130	503 130
VI. Értéksökkenési leírás	153 434	136 941	109 549	115 696	115 696
VII. Egyéb ráfordítások	1 627 242	1 223 650	1 151 588	830 496	830 496
Ebből: értékvesztés	79 476	4 511	35 632	16 066	16 066
—> Üzemi (üzleti) tev. ráfordításai ÖSSZESEN	4 376 639	3 700 834	3 300 220	2 764 613	2 764 613
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE	-117 652	-94 221	24 614	11 854	11 854
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0	0	0
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0	0
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0	0	0
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0	0
15. Bef. pü. eszk.ból (értékpap.ból, kölcs.ból) származó bev., árf.nyer.	0	0	0	0	0
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0	0
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	773	1 014	1 131	280	280
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0	0
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	13	16	1	17	17
Ebből: értékelési különbözet	0	0	0	0	0
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	786	1 030	1 132	297	297
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0	0	0	0
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	0	0
19. Bef. pü. eszk. (értékp.ból, kölcs.ból) szárm. ráf., árf.veszt.	0	0	0	0	0
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	0	0
20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	46 164	28 373	25 734	12 151	12 151
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	4 175	8 911	3 096	3 096
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	0	0
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	107	0	12	0	0
Ebből: értékelési különbözet	0	0	0	0	0
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	46 271	28 373	25 746	12 151	12 151
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII–IX)	-45 485	-27 343	-24 614	-11 854	-11 854
—> Hozamok ÖSSZESEN	4 259 773	3 607 643	3 325 966	2 776 764	2 776 764
—> Ráfordítások ÖSSZESEN	4 422 910	3 729 207	3 325 966	2 776 764	2 776 764
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	-163 137	-121 564	0	0	0
X. Adófizetési kötelezettség	0	0	0	0	0
D. ADÓZOTT EREDMÉNY (C–X)	-163 137	-121 564	0	0	0

adatok ezer Ft-ban	2013.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2016.12.31
	tény	tény	tény	auditált	1. variáció Ing. nélkül
LIKVIDITÁSI MÉRLEG - AKTÍVÁK					
A1. Pénzeszközök és értékpapírok	128 648	47 269	505 481	467 252	467 252
• Pénztár, csekkek	612	843	261	475	475
• Bankbetétek	128 036	46 426	505 220	466 777	466 777
• Értékpapírok (forgóeszközökből)	0	0	0	0	0
• Értékpapírok (befektetett eszközökből)	0	0	0	0	0
A2. Követelések	409 075	321 979	243 243	200 921	200 921
• Vevőkkel szembeni követelések	250 171	201 787	135 810	130 919	130 919
• Váltókövetelések	0	0	0	0	0
• Összes egyéb követelés	158 904	120 192	107 433	70 002	70 002
A3. Készletek	26 925	25 913	21 262	18 923	18 923
• Vásárolt készletek (adott előlegek nélkül)	26 920	25 913	21 262	18 923	18 923
• Saját termelésű készletek	5	0	0	0	0
A4. Aktív időbeli elhatárolások	67 404	204 455	60 372	47 982	47 982
A5. Egyéb aktívák	1 028 109	799 131	712 114	560 697	237 470
• Készletekre adott előlegek	0	0	0	0	0
• Befektetett pénzügyi eszközök (értékpapírok nélkül)	2 193	145	175	0	0
• Tárgyi eszközök	992 177	788 391	698 251	551 188	227 961
• Immateriális javak	33 739	10 595	13 688	9 509	9 509
AKTÍVÁK ÖSSZESEN	1 660 161	1 398 747	1 542 472	1 295 775	972 548
LIKVIDITÁSI MÉRLEG - PASSZÍVÁK					
P1. 1 hónapon belül esedékes bér és költségvetési befizetések	297 153	232 423	214 131	120 809	178 484
P2. Szállítókkal szembeni kötelezettségek és váltótartozások	592 975	260 936	131 677	139 852	139 852
• Szállítókkal szembeni kötelezettségek	592 975	260 936	131 677	139 852	139 852
• Váltótartozások	0	0	0	0	0
P3. Rövid lejáratú kölcsönök, hitelek és egyéb kötelezetts.	24 810	302 242	395 409	58 354	679
• Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0	0	0
• Rövid lejáratú hitelek	22 232	11 115	0	0	0
• Összes egyéb rövid lejáratú köt. (kapott előlegek nélkül)	2 578	291 127	395 409	58 354	679
P4. Céltartalékok és passzív időbeli elhatárolások	173 041	213 138	465 656	380 811	380 811
• Céltartalékok	129 713	169 664	74 255	24 578	24 578
• Bevételek passzív időbeli elhatárolása	11 405	13 934	377 515	351 102	351 102
• Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	31 923	29 540	13 886	5 131	5 131
P5. Egyéb passzívák	572 182	390 008	335 599	595 949	272 722
• Halasztott bevételek	0	0	0	0	0
• Vevőktől kapott előlegek	0	0	2 539	0	0
• Hosszú lejáratú kötelezettségek	154 668	94 059	37 111	0	0
• Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	0	0
• Saját tőke	417 514	295 949	295 949	595 949	272 722
PASSZÍVÁK ÖSSZESEN	1 660 161	1 398 747	1 542 472	1 295 775	972 548
LIKVIDITÁSI PERSPEKTÍVA					
Halmazott likvid aktívák:					
HA1 = Pénzeszközök és értékpapírok	128 648	47 269	505 481	467 252	467 252
HA2 = HA1 + Követelések	537 723	369 248	748 724	668 173	668 173
HA3 = HA2 + Készletek	564 648	395 161	769 986	687 096	687 096
HA4 = HA3 + Aktív időbeli elhatárolások	632 052	599 616	830 358	735 078	735 078
Halmazott likvid passzívák:					
HP1 = 1 hónapon belül esedékes bér és k.vetési befizetések	297 153	232 423	214 131	120 809	178 484
HP2 = HP1 + Szállítókkal szembeni köt. és váltótartozások	890 128	493 359	345 808	260 661	318 336
HP3 = HP2 + Rövid lej. kölcsönök, hitelek és egyéb kötelezetts.	914 938	795 601	741 217	319 015	319 015
HP4 = HP3 + Céltartalékok és passzív időbeli elhatárolások	1 087 979	1 008 739	1 206 873	699 826	699 826
Likviditási fedezetek					
HA1 – HP1 = Azonnali likviditási fedezet	-168 505	-185 154	291 350	346 443	288 768
HA2 – HP2 = Gyors likviditási fedezet	-352 405	-124 111	402 916	407 512	349 837
HA3 – HP3 = Általános likviditási fedezet	-350 290	-400 440	28 769	368 081	368 081
HA4 – HP4 = Teljes likviditási fedezet	-455 927	-409 123	-376 515	35 252	35 252
Likviditási mutatók					
HA1 / HP1 = Azonnali likviditási mutató	0,43	0,2	2,36	3,87	2,62
HA2 / HP2 = Gyors likviditási mutató	0,6	0,75	2,17	2,56	2,1
HA3 / HP3 = Általános likviditási mutató	0,62	0,5	1,04	2,15	2,15
HA4 / HP4 = Teljes likviditási mutató	0,58	0,59	0,69	1,05	1,05

adatok ezer Ft-ban	2013.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2016.12.31
	tény	tény	tény	auditált	1. variáció Ing. nélkül
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ					
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 400 806	1 897 828	1 739 092	1 608 904	1 608 904
Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele	2 400 806	1 897 828	1 739 092	1 608 904	1 608 904
Értékesítés költségei	2 749 399	2 477 103	2 142 253	1 933 857	1 933 857
Átfolyó teljesítmények (ELÁBÉ és közvetített szolgáltatás)	832 531	876 069	831 196	853 291	853 291
Tényleges saját bevétel (átfolyó teljesítményekkel csökkentve)	1 568 275	1 021 759	907 896	755 613	755 613
Tényleges saját költség (átfolyó teljesítményekkel csökkentve)	1 916 868	1 601 034	1 311 057	1 080 566	1 080 566
Értékesítési eredmény	-348 593	-579 275	-403 161	-324 953	-324 953
+ Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege	230 941	485 054	427 775	336 807	336 807
Üzemi eredmény	-117 652	-94 221	24 614	11 854	11 854
Pénzügyi műveletek eredménye	-45 485	-27 343	-24 614	-11 854	-11 854
Adózás előtti eredmény	-163 137	-121 564	0	0	0
- Adófizetési kötelezettség	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	-163 137	-121 564	0	0	0
- Jóváhagyott osztalék	0	0	0	0	0
Visszaforgatott eredmény	-163 137	-121 564	0	0	0
Céltartalékok változása	-17 582	39 951	-95 409	-49 677	-49 677
Bruttó cash flow (Adózott eredmény + É.Cs.)	-9 703	15 377	109 549	115 696	115 696
Átlagos statisztikai létszám	206	174	157	123	123
1 havi személyi jellegű ráfordítás	63 763	54 526	49 533	41 928	41 928
1 havi nettó árbevétel	200 067	158 152	144 924	134 075	134 075
1 havi adózott eredmény	-13 595	-10 130	0	0	0
Egy főre jutó, 1 havi személyi jellegű ráfordítás	309,529	313,368	315,497	340,878	340,878
Egy főre jutó, 1 havi nettó árbevétel	971,199	908,92	923,083	1 090,04	1 090,04
Egy főre jutó, 1 havi adózott eredmény	-65,995	-58,218	0	0	0
Befektetett eszközök	1 028 109	799 131	712 114	560 697	237 470
Forgóeszközök és aktív időbeli elhatárolások	632 052	599 616	830 358	735 078	735 078
Eszközök összesen	1 660 161	1 398 747	1 542 472	1 295 775	972 548
Saját tőke	417 514	295 949	295 949	595 949	272 722
+ Egyéb tartós források	154 668	94 059	37 111	0	0
Tartós források összesen	572 182	390 008	333 060	595 949	272 722
Folyó források	1 087 979	1 008 739	1 209 412	699 826	699 826
Források összesen	1 660 161	1 398 747	1 542 472	1 295 775	972 548
Nettó forgótőke (= Tartós források - Befektetett eszközök)	-455 927	-409 123	-379 054	35 252	35 252
Saját tőke változása	-163 137	-121 565	0	300 000	-23 227
+ Egyéb tartós források változása	-65 310	-60 609	-56 948	-37 111	-37 111
Tartós források változása összesen	-228 447	-182 174	-56 948	262 889	-60 338
Befektetett eszközök változása	-187 986	-228 978	-87 017	-151 417	-474 644
Nettó forgótőke változása összesen	-40 461	46 804	30 069	414 306	414 306
Jövedelmezőségi mutató-mix minősítése	33,2 p = (D)	12,3 p = (E)	52,8 p = (C)	41,2 p = (C)	41,7 p = (C)
Kockázati mutató-mix minősítése	40,3 p = (C)	41,0 p = (C)	51,2 p = (C)	93,0 p = (A)	89,9 p = (A)
Pénzügyi összminősítés	36,8 p = (D)	26,7 p = (D)	52,0 p = (C)	67,1 p = (B)	65,8 p = (B)
SAJÁT TŐKE, STTIKUS NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	417 514	295 949	295 949	595 949	272 722

A Társaság 2016. december 31-i auditált zárómérlege szerinti statikus nettó eszközértéke, amely a könyv szerinti értékét is képviseli, 595 949 ezer Ft.

A valós értéket nem képviselő és az üzletrész értékesítésben nem szereplő ingatlan 323 227 ezer Ft könyv szerinti értékével alacsonyabb szinten gazdát cserélő üzletrész könyv szerinti értéke 272 722 ezer Ft.

Összefoglaló

Az elvégzett számítások, a fent bemutatott táblázatok és az üzletrész-értékelés fejezet elején, valamint az 1. számú melléklet végén bemutatott „Stressz teszt” diagram pontosan mutatja, hogy a Társaság gazdálkodása tartósan veszteséges, hozama negatív. A tevékenység – a nettó árbevételben mutatkozó – tényleges bevételei nem fedezik a tényleges ráfordításait, amelyeket már megtisztítottunk az átfolyó teljesítményektől.

A Társaság tartós vagyonesztése kimutatható a tulajdonos által az évente hozzáadott támogatások, illetve a kompenzáció értékével, melyeket az ingatlaneladások – ugyancsak az egyéb bevételek között megjelenő – egyszeri összege csökkent.

A kötelező közfeladatok ellátása a jövőben is a mindenkori Közzolgáltatási szerződésben szereplő tulajdonosi kompenzáció, illetve támogatás mellett biztosítható.

A tevékenység folytatásának különlegesen szigorú feltételeire, a tulajdonosi jogokat – ezen túl is – folyamatosan kézben tartó Fővárosi Önkormányzat személyének változatlanóságára, és az üzletrész átruházásban résztvevők kötött körére való tekintettel a megrendelés a könyv szerinti értékforma meghatározására vonatkozik.

Alapeset szerinti számítások a 2016.12.31-i auditált adatokkal.

A számításokban figyelembe vett adatok alapesetben a 2016.12.31-i auditált adatokat tükrözik, amelyek tartalmazzák a tevékenység ellátásához szükséges 2016. évben megemelt jegyzett tőke és a tőketartalékba helyezett vagyonnövelő támogatások összegét, valamint a Társaság mérlegében könyv szerinti értéken szereplő kötelezettségeket, követeléseket és a tárgyi eszközöket. (Utóbbiba beleértve a – Fővárosi Közgyűlés 10. sz. mellékletben olvasható anyagok szerint hamarosan – a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerülő, Cséri telep ingatlan könyv szerinti értékét is.)

Az 1. számú mellékletben látható diagramok bemutatják, hogy – a jelenlegi finanszírozási mód esetén – a tevékenység továbbfolytatása nincs veszélyeztetve. A Társaság jelenleg – a tulajdonosi támogatásokat követően – rendelkezik a működéséhez szükséges nettó forgótőkével.

A FV Zrt. által felvázolt bevéternövekedés az agglomerációból várható többlettel, valamint az esetlegesen kedvezőbb szerződési feltételek elérése a ráfordítások terén (pl. leeresztőhelyi díj) jelentősen csökkentheti a nullszaldós működéshez szükséges Fővárosi kompenzáció mértékét.

A tevékenység folytatására vonatkozó részletesebb tervek, illetve az azokat megalapozó szerződések megkötése előtt érdemes körültekintően eljárni a Fővárosi Önkormányzat érdekeinek képviseletében. (pl. a ráfordítások között megjelenő leeresztőhelyi díj mértékének megállapítása, illetve az erre vonatkozó szerződés megkötése komoly megtakarításokat eredményezhet.)

**Alapesetben a 2016. év végi auditált beszámoló adatai alapján:
az FTSZV Kft. BVH Zrt. tulajdonában álló 100%-os üzletrész
statikus nettó eszközértéke kerekítve: 596 millió Ft, azaz ötszázkilencvenhat-millió forint.**

Ez az összeg tartalmazza
az értékesítés tárgyát nem képező ingatlan 323 millió Ft-on nyilvántartott értékét is.

Az ingatlan értéke nélküli, 1. variációnak nevezett feltételezés szerinti értékelési modell

A megrendelésnek megfelelően – tekintetbe véve „a Cséry-telep kármentesítésének előkészítésére, a Vidékfejlesztési Minisztériummal kötött támogatási szerződés 2. módosítására, valamint a műszaki beavatkozási változat jóváhagyására” című a Fővárosi Közgyűlés által 1819-1820/2016.(12.07.) számon elfogadott javaslatot (ld. 10 sz. melléklet) – kidolgoztuk azt a jelen anyagunkban 1. variációnak nevezett modellt, amely azzal a feltételezéssel készült, mintha a 2016.12.31.

fordulónapi adatokban már nem szerepelne a kármentesítésre szoruló ingatlan. (Tehát mintha a Cséry telep, már nem a Társaság tulajdonában lenne, hanem már átkerült volna a Budapest Főváros Önkormányzat könyveibe. A környezeti ártalom nélkül kalkulált ingatlan értékét többszörösen meghaladó kármentesítést a Fővárosi Önkormányzat és a Magyar Állam fogja elvégezni az ingatlanon.) A tevékenység ellátásához a FV Zrt. sem igényli az ingatlan tulajdonjogát.

Az 1. variációnak nevezett számítások alapján, amely azzal a feltételezéssel készült, hogy a Társaság 2016.12.31. napjára várható mérlegadataiból már kivezették a – kármentesítés várható összege miatt – pozitív értéket nem képviselő Cséry telep ingatlan könyv szerinti értékét,
az FTSZV Kft. BVH Zrt. tulajdonában álló 100%-os üzletrész „Ingatlan nélküli” statikus nettó eszközértéke kerekítve: 273 millió Ft, azaz Kettőszázhetvenhárom-millió forint.

A számítások eredményeit feldolgozó diagramokat az 1. sz. mellékletben mutatjuk be.

Az alapesetre vonatkozó diagramok közül csak azokat szerepeltetjük kétszer az 1. számú mellékletben, ahol eltérés mutatkozik az alapeset és az ingatlan nélküli 1. variáció adataiban.

Az ingatlan térítésmentes elvétele nem jelent számottevő romlást a társaság megítélésében. Az átadásra kerülő üzletrész helyzete stabil. Ez látható a 31. oldalon táblázatában bemutatott likviditási helyzet vizsgálatában, az 1. számú melléklet végén a cégértékelésben, és a pozíció térképen.

Tekintettel arra, hogy a tulajdonosváltás esetén az ingatlan nélküli vagyontörzsről az új tulajdonos FV Zrt. tulajdonába, így az 1. variációban modellezett üzletrészérték figyelembevételét javasoljuk.

Budapest, 2017. március 10.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
 Zártkörűen Működő Részvénytársaság

 1.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.

MELLÉKLETEK

- | | |
|-------------------|--|
| 1. sz. melléklet: | A 2016.12.31. várható adatok elemzése alapján készült diagramok; |
| 2. sz. melléklet | A Társaság 2015.12.31-i zárónappal készült elfogadott éves beszámolója; |
| 3. sz. melléklet | Üzleti jelentés 2015.; |
| 4. sz. melléklet | Kiegészítő melléklet 2015. mérleggel és eredmény-kimutatással és a könyvvizsgálói jelentés; |
| 5. sz. melléklet | 2016. évi üzleti terve; |
| 6. sz. melléklet | A Társaság 2016. III. negyedévi jelentése |
| 7. sz. melléklet | A Társaság Elektronikusan Tárolt Cégbírálat |
| 8. sz. melléklet | FTSZV Alapító Okirata |
| 9. sz. melléklet | Közszolgáltatási szerződés annak 1. és 2. módosításával |
| 10. sz. melléklet | CSÉRY TELEP KÁRMENTESÍTÉS Főv. Kgy. előterjesztés 1-9 mellékleteivel |
| 11. sz. melléklet | A Társaság 2016. évi auditált beszámolója és üzleti jelentése (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet, könyvvizsgálói jelentés) |

A 2016.12.31. évi auditált adatok elemzése alapján készült diagramok 1. számú melléklet

**FTSZV Kft. 2016.12.31. auditált - Tényleges jövedelmezőség
[ezer Ft]**

Értékesítés

Bevételek: 755 613 + 853 291 = 1 608 904



= 69,9 (83,2) %



Ráfordítások: 1 080 566 + 853 291 = 1 933 857

**FTSZV Kft. 2016.12.31. auditált - Tényleges jövedelmezőség
[ezer Ft]**

Adózás előtt összesen

Bevételek: 1 092 420 + 1 684 084 = 2 776 504



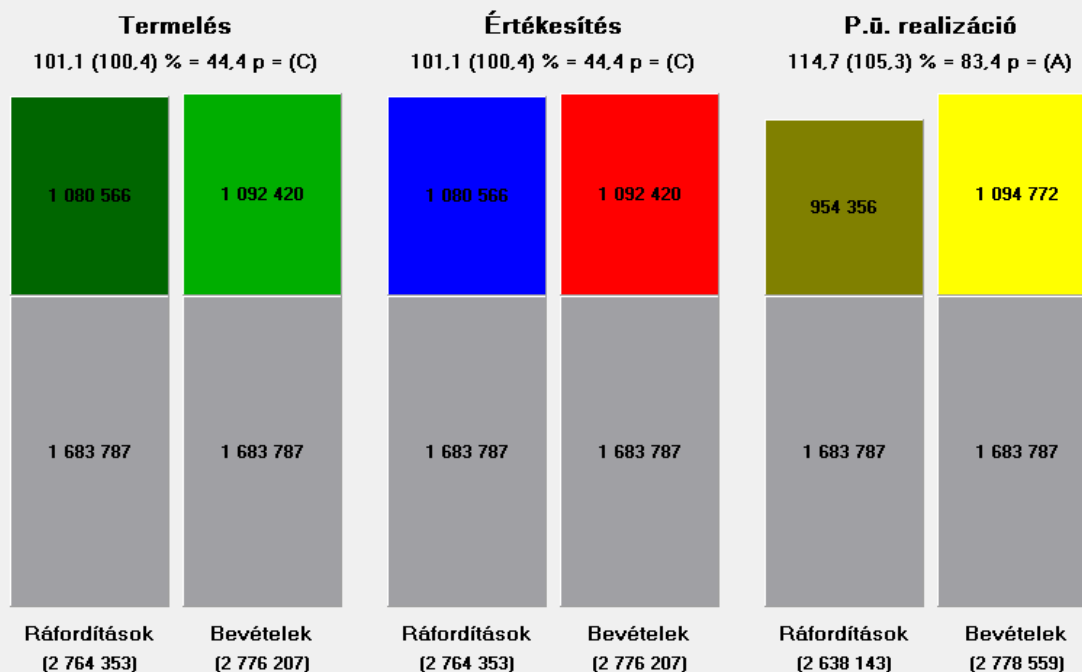
= 100,0 (100,0) %



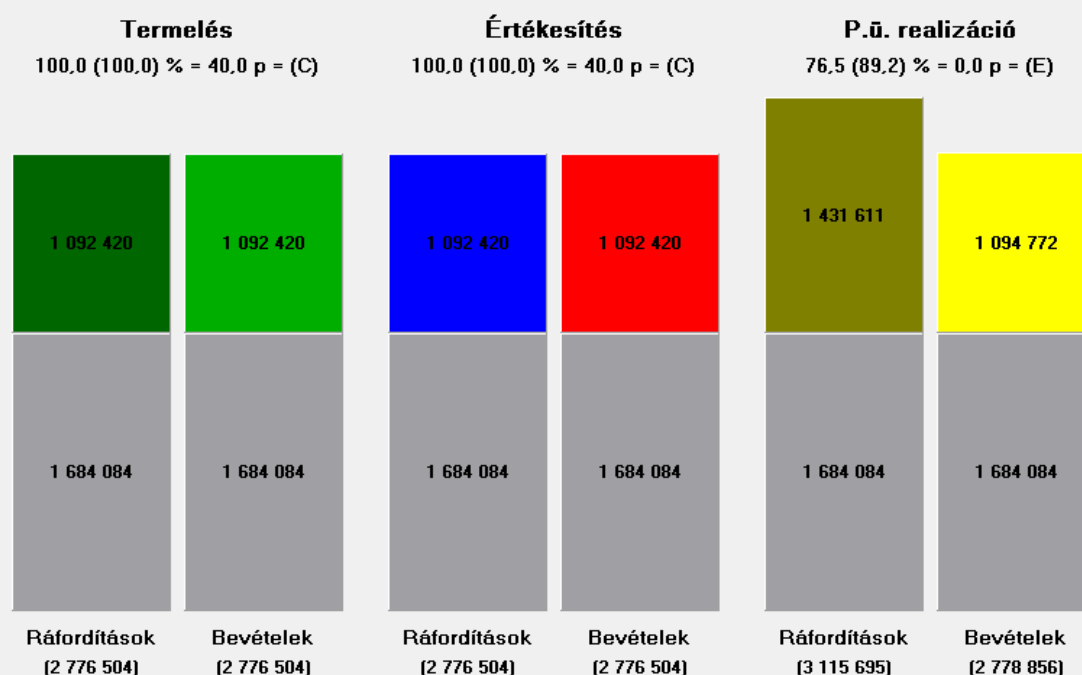
Ráfordítások: 1 092 420 + 1 684 084 = 2 776 504

A 2016.12.31. évi auditált adatok elemzése alapján készült diagramok

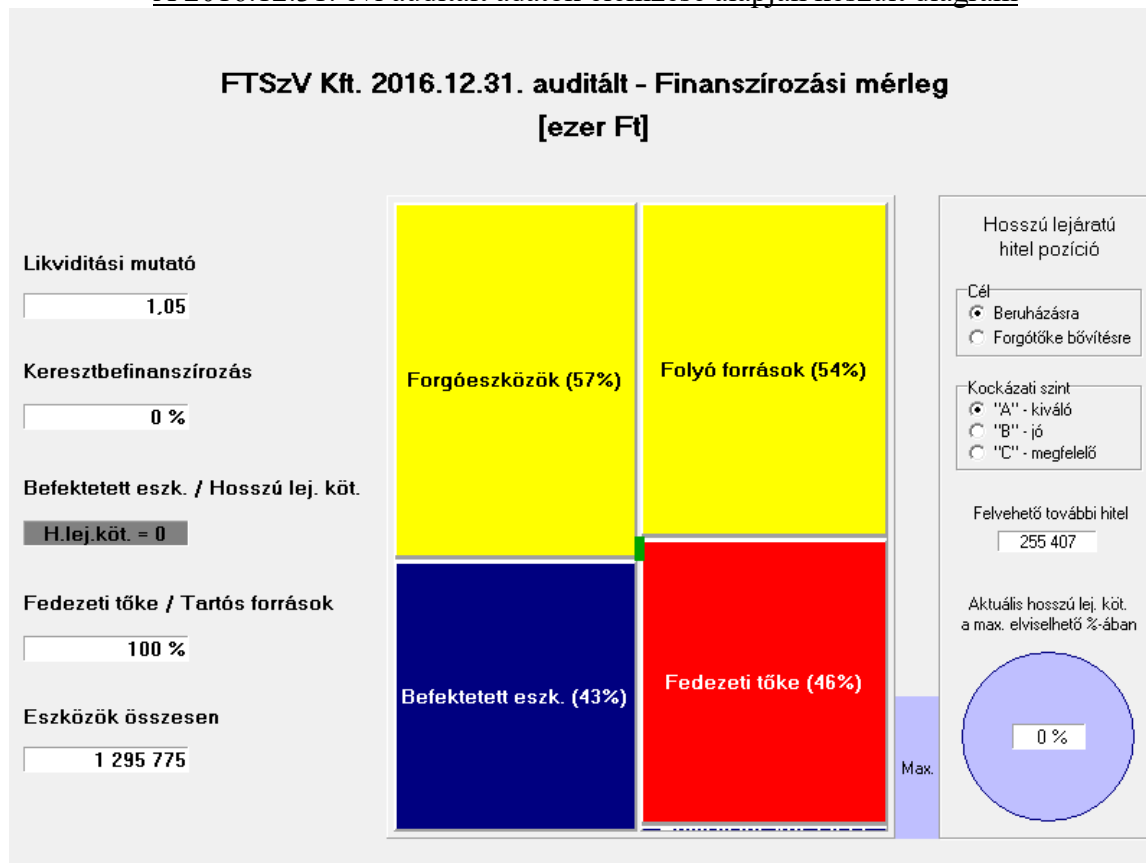
FTSZV Kft. 2016.12.31. auditált - Teljesítményviszonyok: Üzemi (üzleti)
[ezer Ft]



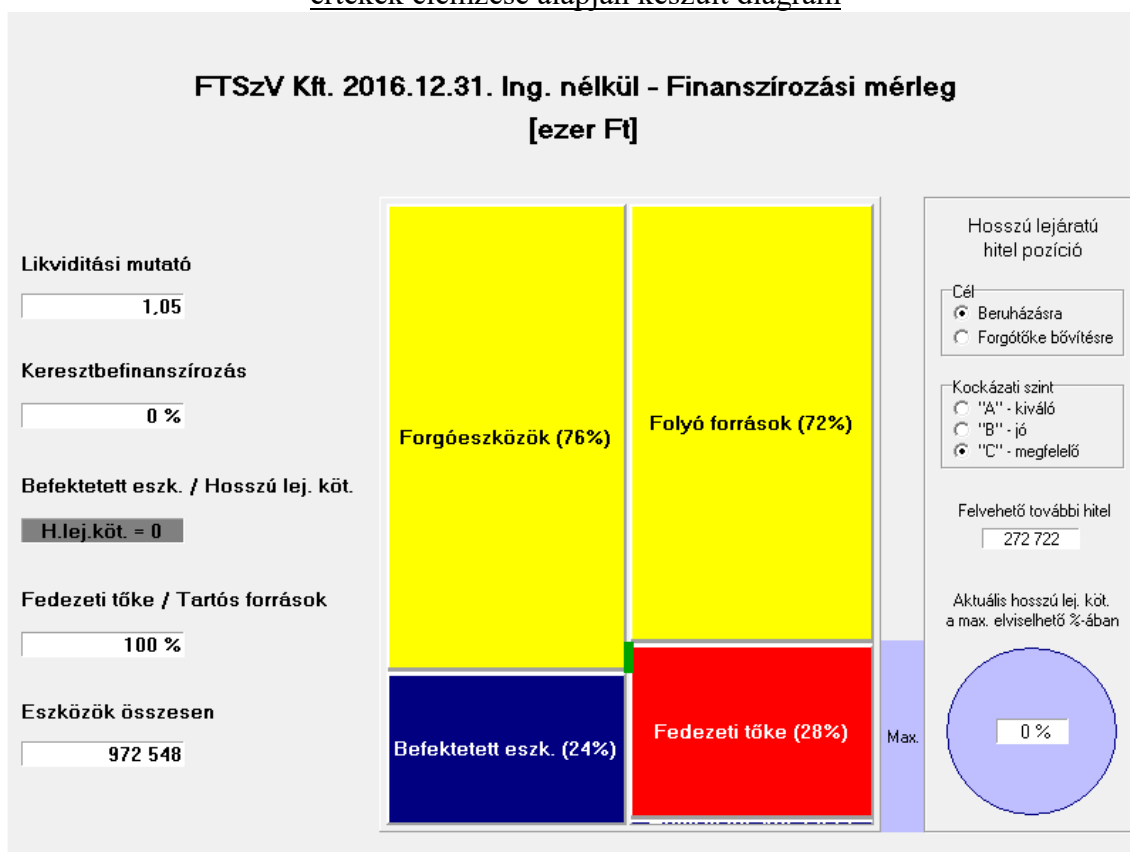
FTSZV Kft. 2016.12.31. auditált - Teljesítményviszonyok: Adózás előtt
[ezer Ft]



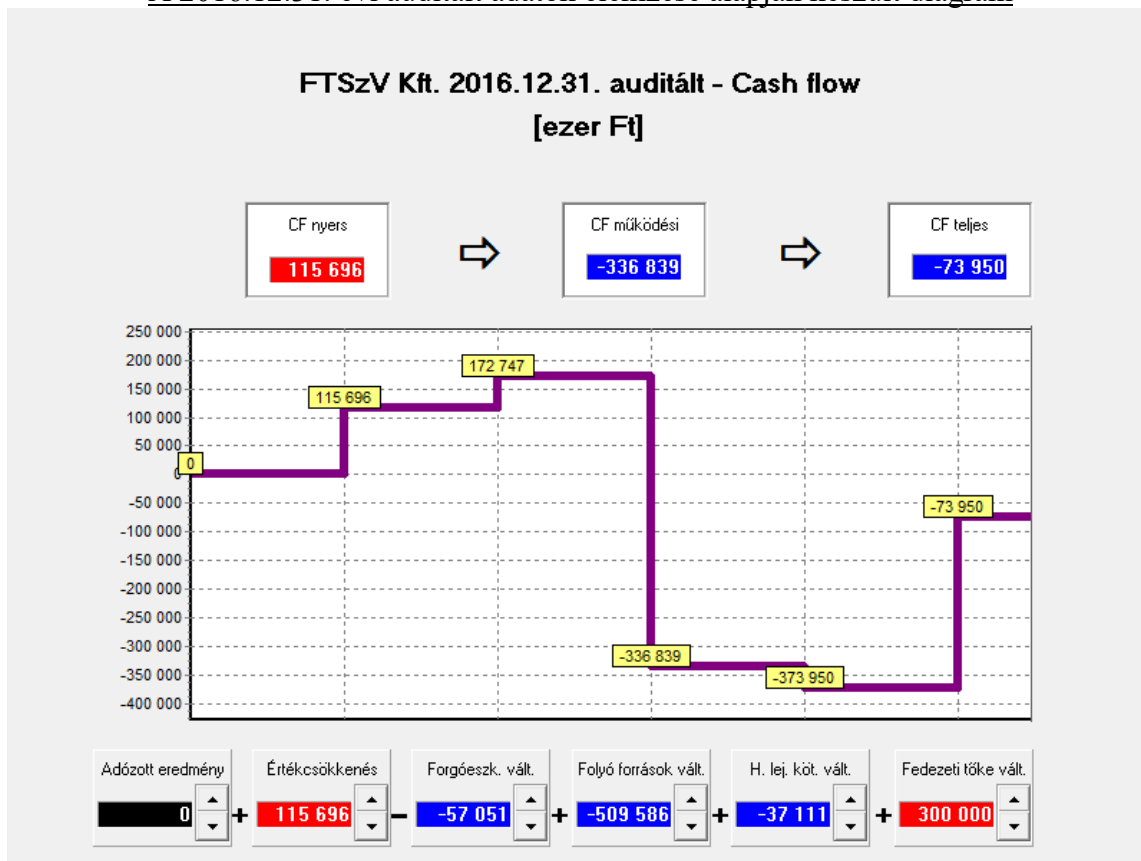
A 2016.12.31. évi auditált adatok elemzése alapján készült diagram



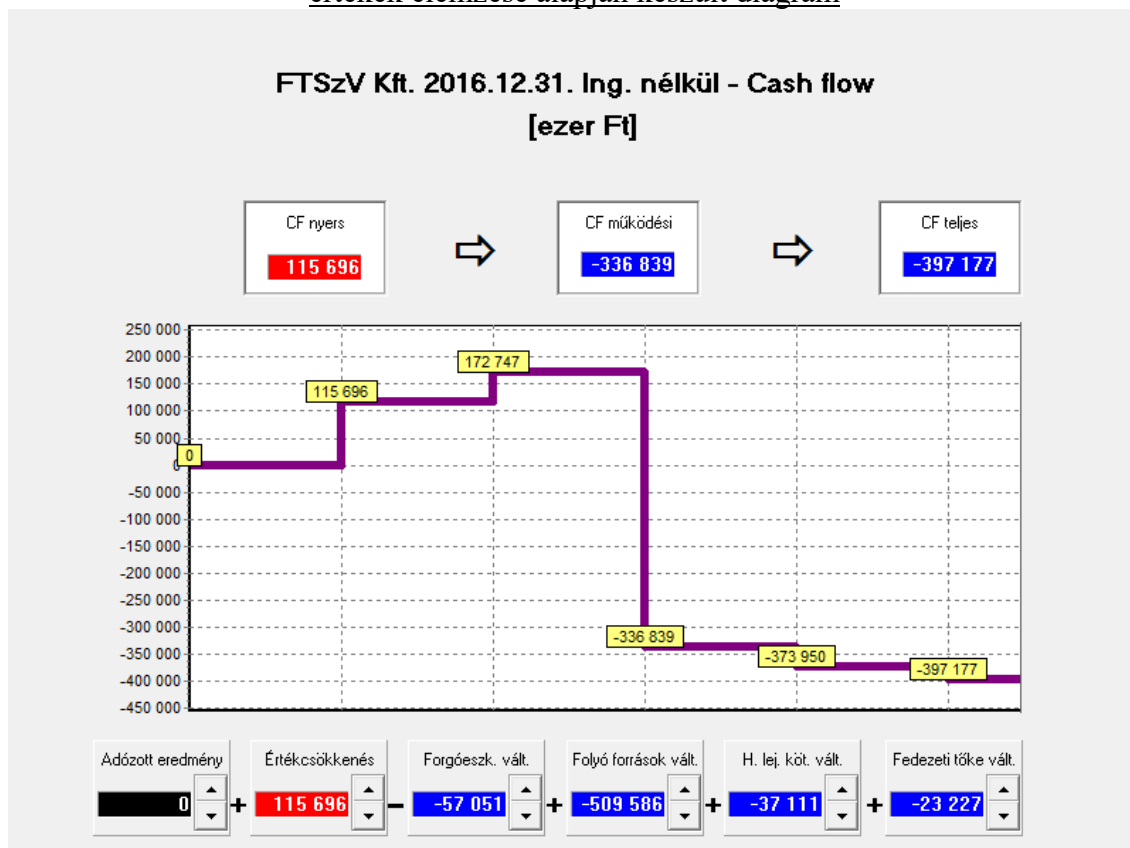
Az ingatlan nélküli, azaz az 1. variáció szerinti feltételezéssel számított értékek elemzése alapján készült diagram



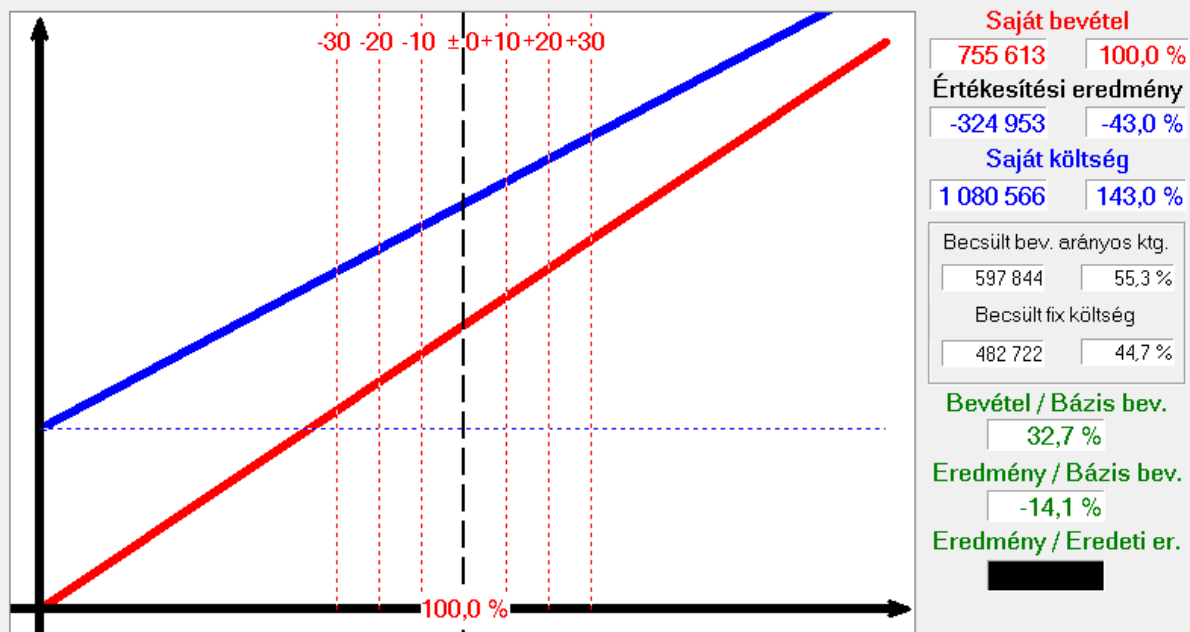
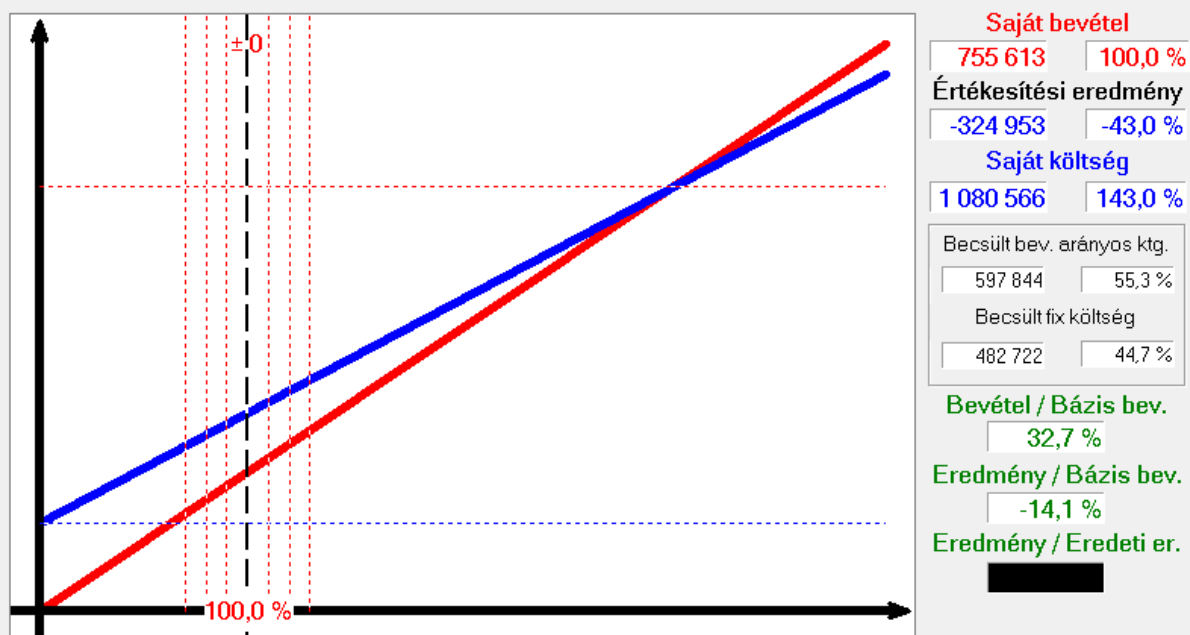
A 2016.12.31. évi auditált adatok elemzése alapján készült diagram



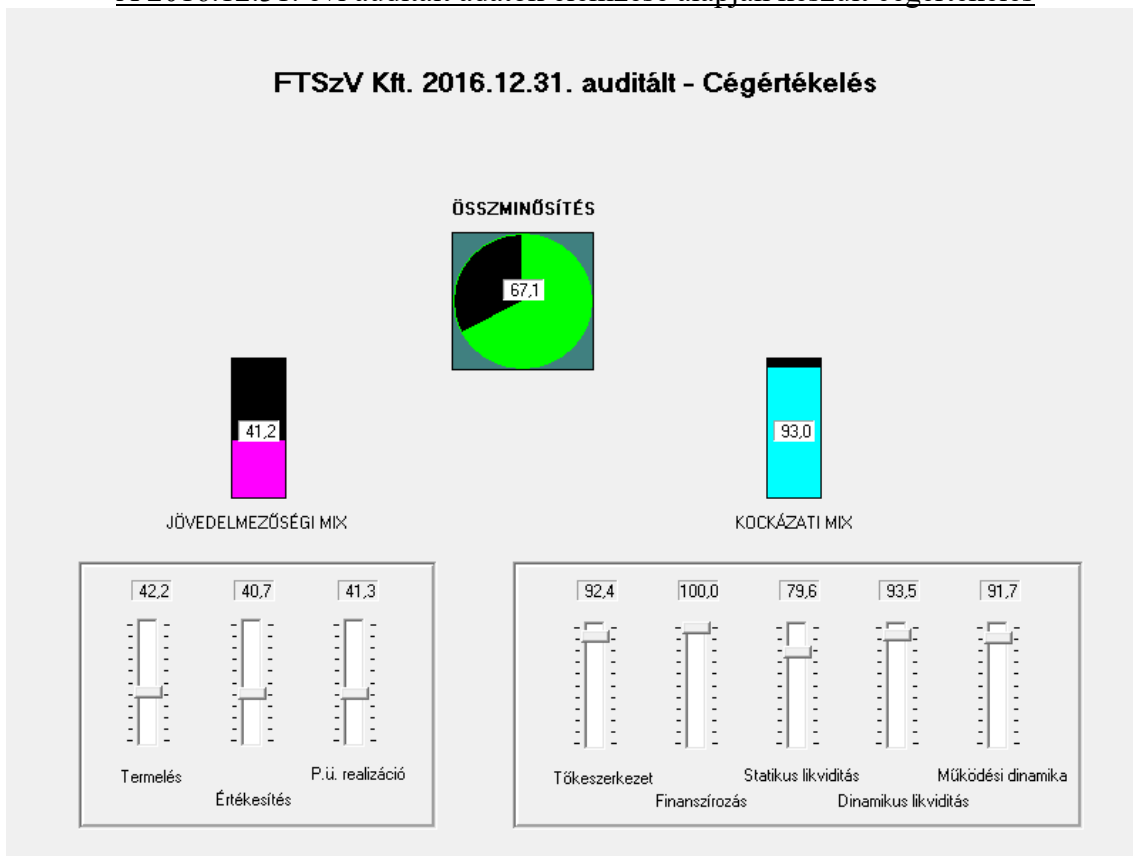
Az ingatlan nélküli, azaz az 1. variáció szerinti feltételezéssel számított értékek elemzése alapján készült diagram



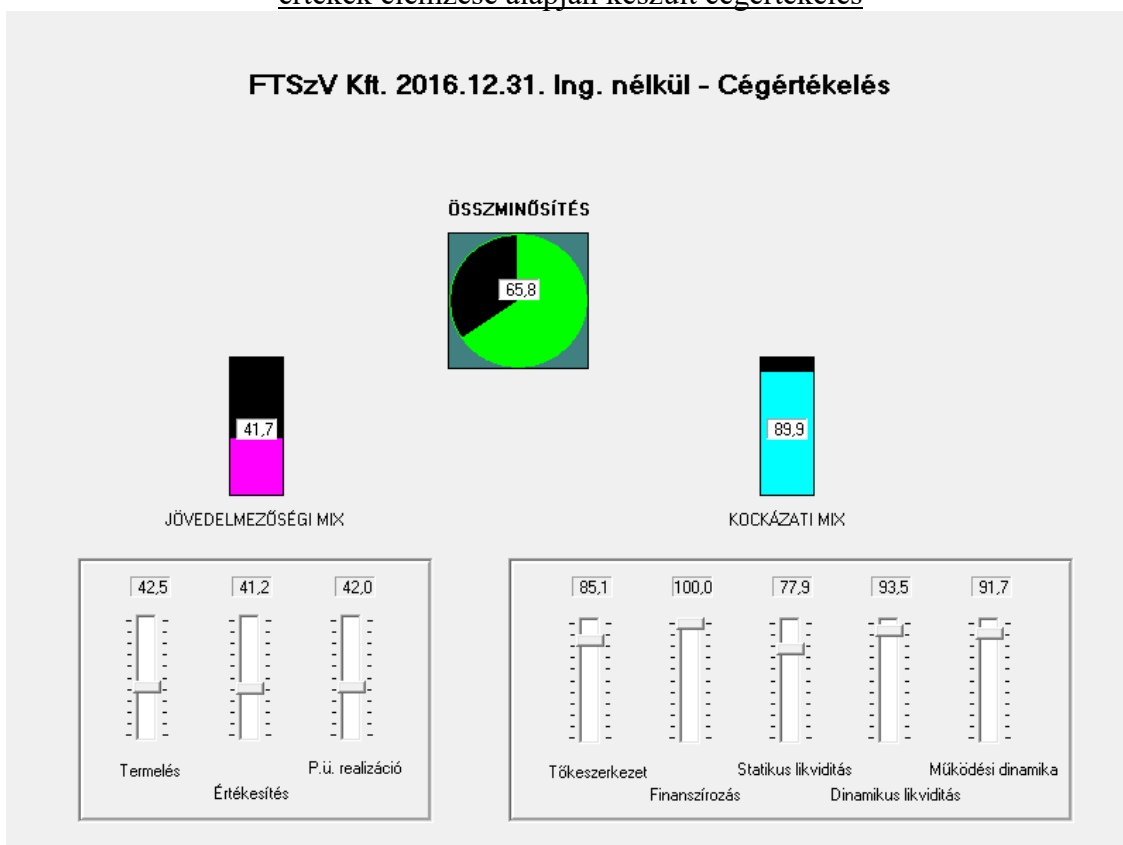
A 2016.12.31. évi auditált adatok elemzése alapján készült diagramok

FTSZV Kft. 2016.12.31. auditált - Stressz teszt
[ezer Ft]FTSZV Kft. 2016.12.31. auditált - Stressz teszt
[ezer Ft]

A 2016.12.31. évi auditált adatok elemzése alapján készült cégértékelés

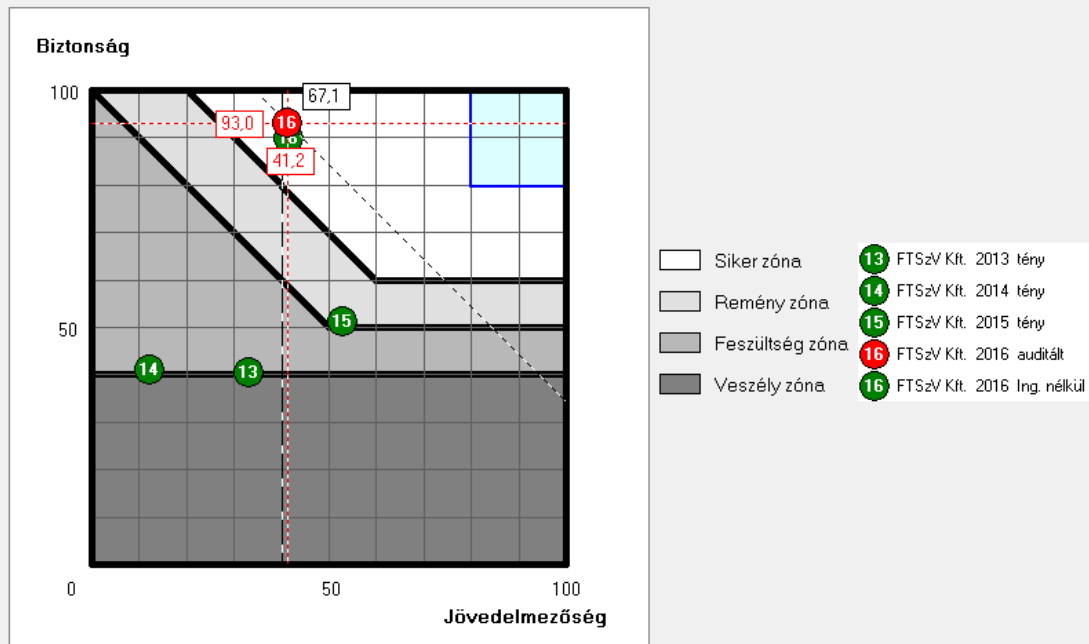


Az ingatlan nélküli, azaz az 1. variáció szerinti feltételezéssel számított értékek elemzése alapján készült cégértékelés



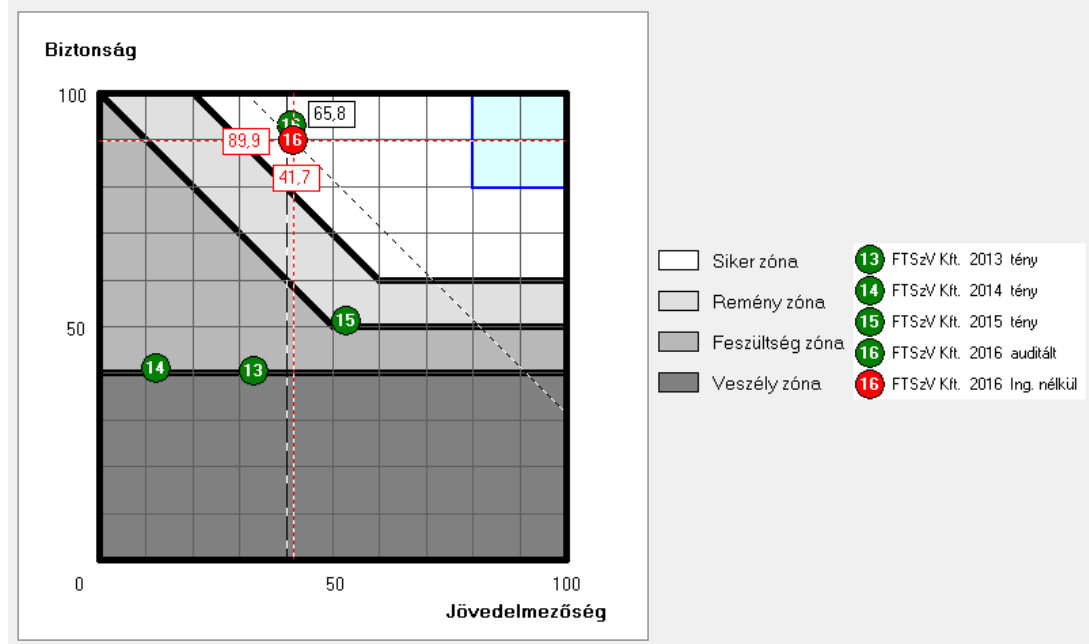
A 2016.12.31. évi auditált adatok elemzése alapján készült pozíció térkép

FTSZV Kft. 2016.12.31. auditált - Pozíció térkép

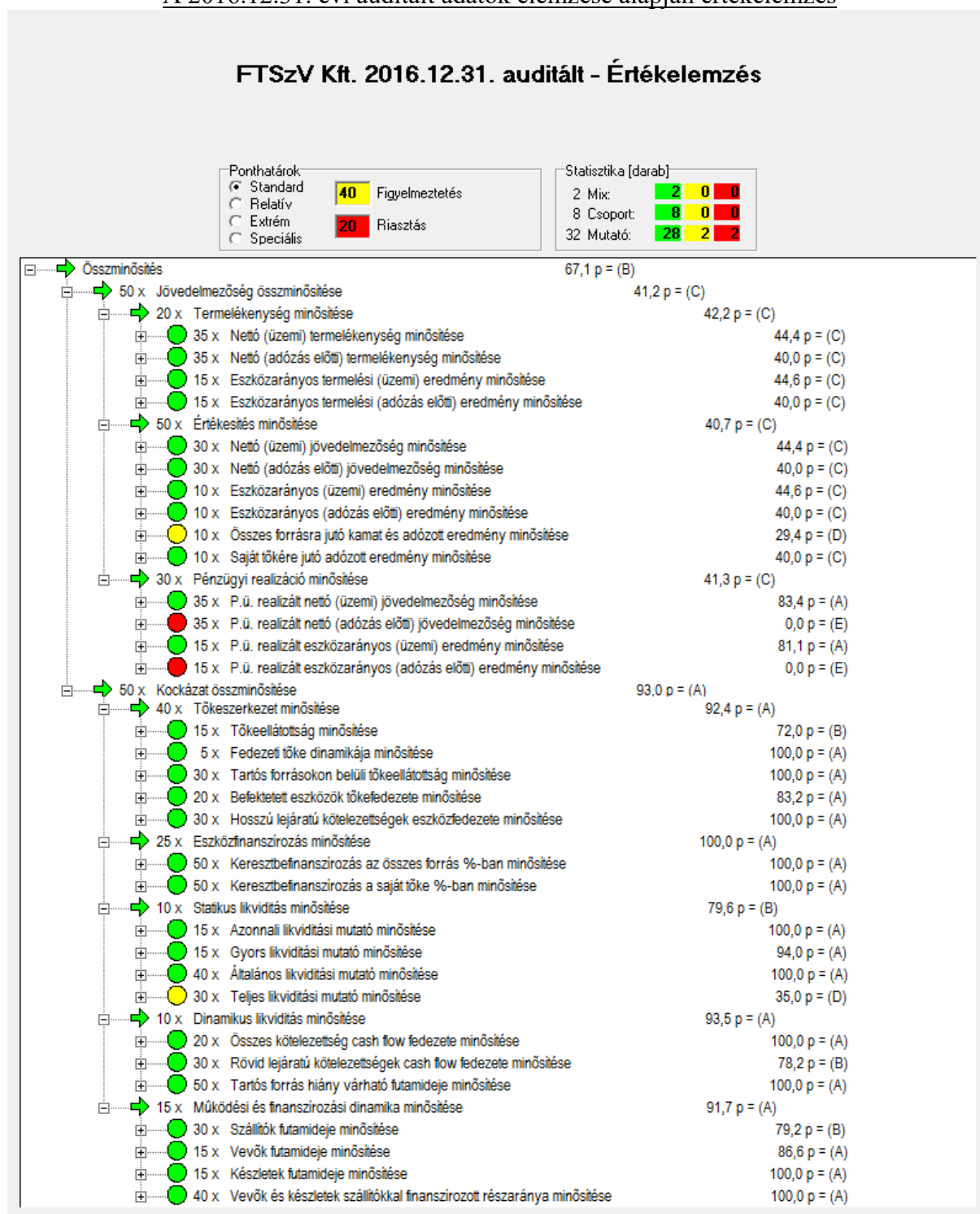


Az ingatlan nélküli, azaz az 1. variáció szerinti feltételezéssel számított értékek elemzése alapján készült pozíció térkép

FTSZV Kft. 2016.12.31. Ing. nélkül - Pozíció térkép



A 2016.12.31. évi auditált adatok elemzése alapján értékelemzés



Az ingatlan nélküli, azaz az 1. variáció szerinti feltételezéssel számított
értékek elemzése alapján készült értékelemzés

FTSZV Kft. 2016.12.31. Ing. nélkül - Értékelemzés

Ponthatárok		
• Standard	40	Figyelmeztetés
○ Relatív		
○ Extrém	20	Riasztás
○ Speciális		

Statistika [darab]		
2 Mix:	2	0
8 Csoport:	8	0
32 Mutató:	27	3

Összminősítés	65,8 p = (B)
50 x Jövedelmezőség összminősítése	41,7 p = (C)
20 x Termelékenység minősítése	42,5 p = (C)
35 x Nettó (üzemi) termelékenység minősítése	44,4 p = (C)
35 x Nettó (adózás előtti) termelékenység minősítése	40,0 p = (C)
15 x Eszközarányos termelési (üzemi) eredmény minősítése	46,1 p = (C)
15 x Eszközarányos termelési (adózás előtti) eredmény minősítése	40,0 p = (C)
50 x Értékesítés minősítése	41,2 p = (C)
30 x Nettó (üzemi) jövedelmezőség minősítése	44,4 p = (C)
30 x Nettó (adózás előtti) jövedelmezőség minősítése	40,0 p = (C)
10 x Eszközarányos (üzemi) eredmény minősítése	46,1 p = (C)
10 x Eszközarányos (adózás előtti) eredmény minősítése	40,0 p = (C)
10 x Összes forrásra jutó kamat és adózott eredmény minősítése	32,5 p = (D)
10 x Saját tőkére jutó adózott eredmény minősítése	40,0 p = (C)
30 x Pénzügyi realizáció minősítése	42,0 p = (C)
35 x P.ü. realizált nettó (üzemi) jövedelmezőség minősítése	83,4 p = (A)
35 x P.ü. realizált nettó (adózás előtti) jövedelmezőség minősítése	0,0 p = (E)
15 x P.ü. realizált eszközarányos (üzemi) eredmény minősítése	85,6 p = (A)
15 x P.ü. realizált eszközarányos (adózás előtti) eredmény minősítése	0,0 p = (E)
50 x Kockázat összminősítése	89,9 p = (A)
40 x Tőkeszerkezet minősítése	85,1 p = (A)
15 x Tőkeellátottság minősítése	36,1 p = (D)
5 x Fedezeti tőke dinamikája minősítése	44,0 p = (C)
30 x Tartós forrásokon belüli tőkeellátottság minősítése	100,0 p = (A)
20 x Befektetett eszközök tőkefedezete minősítése	87,4 p = (A)
30 x Hosszú lejáratú kötelezettségek eszközfedezete minősítése	100,0 p = (A)
25 x Eszközfinanszírozás minősítése	100,0 p = (A)
50 x Keresztfelfinanszírozás az összes forrás %-ban minősítése	100,0 p = (A)
50 x Keresztfelfinanszírozás a saját tőke %-ban minősítése	100,0 p = (A)
10 x Statikus likviditás minősítése	77,9 p = (B)
15 x Azonnali likviditási mutató minősítése	100,0 p = (A)
15 x Gyors likviditási mutató minősítése	82,5 p = (A)
40 x Általános likviditási mutató minősítése	100,0 p = (A)
30 x Teljes likviditási mutató minősítése	35,0 p = (D)
10 x Dinamikus likviditás minősítése	93,5 p = (A)
20 x Összes kötelezettség cash flow fedezete minősítése	100,0 p = (A)
30 x Rövid lejáratú kötelezettségek cash flow fedezete minősítése	78,2 p = (B)
50 x Tartós forrás hiány várható futamideje minősítése	100,0 p = (A)
15 x Működési és finanszírozási dinamika minősítése	91,7 p = (A)
30 x Szállítók futamideje minősítése	79,2 p = (B)
15 x Vevők futamideje minősítése	86,6 p = (A)
15 x Készletek futamideje minősítése	100,0 p = (A)
40 x Vevők és készletek szállítókkal finanszírozott részaránya minősítése	100,0 p = (A)