

Kiegészítő melléklet

**a Palota Holding
Ingatlan-és Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2016. évi éves beszámolóhoz

Tartalomjegyzék

I. ÁLTALÁNOS JELLEGŰ KIEGÉSZÍTÉSEK

II. AZ ÉVES BESZÁMOLÓ SPECIFIKUS RÉSZE

II A. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

II B. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS

III. TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰ KIEGÉSZÍTÉSEK

IV. VAGYONI PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET ALAKULÁSA

I. Általános jellegű kiegészítések

A Kiegészítő melléklet a többször módosított számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján készült.

A Kiegészítő melléklet elkészítésének az a célja, hogy a törvényi előírásokkal összhangban bemutatásra kerüljenek mindazok az adatok, amelyek a Palota Holding ZRt. mérlegének és az eredmény kimutatásának adatain túl fontosak a Társaság vagyoni, pénzügyi helyzetének és gazdasági tevékenységének megítéléséhez.

A ZRt. tevékenység kezdete: 1992. január 1.

Működési formája: Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Cégjegyzék száma: 01-10-041768

Fő tevékenységi köre: **Ingtatlankezelés 6832 statisztikai számjel**

ZRt cégbejegyzés szerinti székhelye: 1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

A ZRt. tulajdonosa 100 %-ban a XV. kerületi Önkormányzat

A Részvénytársaságot a Tulajdonos által választott vezérigazgató képviseli és irányítja.

Vezérigazgató: Földi Tamás

A ZRt. munkáját felügyeli és ellenőrzi:

- Budapest XV. kerület Önkormányzatának Képviselő Testülete, Budapest XV. kerületi Önkormányzat
- Felügyelő Bizottság,
- Könyvvizsgáló.

Társaságunk 2015. június 30-ig a Tulajdonos XV. kerületi Önkormányzattal kötött Megbízási Szerződéses jogviszony keretei között végezte e szerződésben meghatározott ingatlankezelési feladatokat, melyek összhangban voltak a XV. kerületi Önkormányzat éves költségvetésében elfogadott előirányzatokkal.

2015. július elsejétől a tulajdonos döntésének megfelelően a XV. Kerületi Önkormányzattal kötött Vagyongazdálkodási Szerződés alapján Részvénytársaságunk az Önkormányzattól vagyongazdálkodásba átvette a nem lakás célú helyiségeket. 2015. július elsejétől az önkormányzati tulajdonú helyiségekkel való gazdálkodás társaságunk saját üzleti tevékenységévé vált.

Egyéb tevékenységként Társaságunk egyes tulajdonú társasházak kezelésével foglalkozik.

A Megbízási Szerződés V. pénzügyi finanszírozás fejezetét a Felek minden évben felülvizsgálják és aktualizálják.

A pénzügyi finanszírozás tervszámait tartalmazza az önkormányzati költségvetés és a Palota Holding ZRt. üzleti terve.

Társaságunk a Megbízási Szerződés keretein belül kezeli az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat és a Nyugdíjasházat, valamint gondoskodik az üres telkek karbantartásáról, továbbá a Vagyonkezelői Szerződés alapján saját üzleti tevékenységként kezeli és hasznosítja a nem lakás célú bérleményeket, életvédelmi helyiségeket.

2015. július elsejétől a nem lakás célú bérleményekkel kapcsolatos bevételek a Részvénytársaság bevételeit képezi, valamint a helyiségekkel kapcsolatos kiadás is a Zrt költségei között szerepel.

Társaságunk 1992. január 1-től végzi – az önkormányzati lakás- és nem lakás bérlemények kezelését, az önkormányzatot megillető lakbérek és bérleti díjak számlázását és beszedését, az ingatlanok karbantartását és javítását, továbbá az önkormányzati lakások elidegenítési tevékenységének előkészítését, és a részletfizetések kezelését.

2005. évtől az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérlőinek távfűtési díjhátralékának kezelési, behajtási tevékenysége folyamatos feladatot jelent a ZRt-nél.

2015. július 1-től a Vagyonkezelői Szerződés létrejöttével szétvált a lakások kezelése, és a lakbérek számlázása, beszedése a nem lakás célú bérlemények kezelésétől és bérleti díjainak kiszámlázásától, beszedésétől.

Az évente emelkedő távfűtési díjhátralékok behajtása további megoldandó feladatokat rónak Társaságunk dolgozóira.

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

Palota Holding Zrt által kezelt önkormányzati lakások, komfortfokozat szerinti megoszlása

Komfort-fokozat	Összesen db	Összesen m ²
Összkomfortos	1 293	64 073
Komfortos	465	18 322
Félkomfortos	103	3 505
Komfort nélküli	147	4 462
Szükséglakás	2	48
Összesen	2 010	90 410
Nyugdíjas Ház	46	1 288
Mindösszesen	2 056	91 698

2016. évben a tulajdonos Önkormányzat döntése alapján 26 db lakás értékesítése történt meg összesen 121 650 E Ft értékben. Ez teljes egészében az Önkormányzat bevételeit képezi.

A Palota Holding Zrt lakásgazdálkodási tevékenységét meghatározza a tulajdonos Önkormányzat különféle szerveinek (Egészségügyi és Szociális Bizottság, Lakásosztály) döntése.

A Palota Holding lakásgazdálkodási tevékenysége során ezen döntéseknek tesz eleget előkészítő, javaslattevő, nyilvántartó, szerződéskötő, stb. feladatainak végrehajtásával.

**A Palota Holding Zrt vagyonkezelésébe adott helyiségekre
vonatkozó 2016. december 31-i adatok**

Vagyonkezelésbe adott helyiségek állománya	362 db	27 857 m
Bérbe adott helyiségek száma	271 db	19 053 m
Kihasználatlan helyiségek száma	91 db	8 804 m

2016. évben 8 db nem lakás célú helyiség a tulajdonos Önkormányzat döntése alapján értékesítésre került. A nem lakás célú helyiségek értékesítéséből származó bevétel 46 450 E Ft volt, ami szintén az Önkormányzat bevétele.

A Társasházak közös képviselőjét ellátó csoportunk által kezelt albetétek száma

2015. XII. 31-én 3 458 db
2016. XII. 31-én 3 339 db

**A Palota Holding Zrt projektek szerinti eredmény megoszlása
2016. évben**

adatok: E Ft-ban

Megnevezés	Palota Holding tevékenységei					
	Lakás	Nem lakás önk.	Nem lakás PH	THK	Palota H. saját	összesen
<i>Bevételek</i>						
Igénybe vételi díj	0	0	2 295	0	0	2 295
Bérleti díj	0	0	192 588	0	23 793	216 381
Kiszáml.közüzemi díj	0	0	6 636	0	0	6 636
Alaptevé.bevétele	167 806	76	0	57 977	886	226 745
Egyéb továbbszáml.bev.	122 740	4 074	7 210	0	2 768	136 792
Egyéb bevételek	359 616	307	1 983	0	3 615	365 521
Saját aktivált teljesítmény értéke	0	0	0	0	11 675	11 675
Követelés visszaírt értékvesztése			0		355	355
Kártér.,késedelmi kamat bevétel	0	0	380	0	86	466
Összes bevétel	650 162	4 457	211 092	57 977	43 178	966 866
<i>Kiadások</i>						
Közvetlen bérkölttség	44 964	0	12 809	34 355		92 128
Közvetlen bérjárulék	12 165	0	3 651	9 592		25 408
Karbantartók felosztott bruttó bér ktsg	31 728	0	3 989	0	0	35 717
Felosztott bruttó bérkölttség	90 053	0	37 548	5 880		133 481
Közvetlen karb.anyag költségek	16 614	0	904	84	1 043	18 645
Közvetlen egyéb anyag költségek	274	0	7	90		371
Közvetlen közüzemi költségek	15 441	222	5 257	0	0	20 920
Társasházi közös költség	238 077	0	39 867	0	0	277 944
Közvetlen szolgáltatások	23 224	0	4 374	4 164	2	31 764

Karbantartási ktsg-e	47 660	105	10 681	0	0	58 446
Közvetlen hatósági díjak	3 343	0	375	0	1 058	4 776
Értékcsökkenés	196	0	12 577	240	0	13 013
Felosztott üzemeltetési költség	90 690	0	14 514	2 520		107 724
Továbbszámlázott költségek	71 156	4 074	7 178	0	2 999	85 407
Fizetett kés.kam	283	0	53	0	2 002	2 338
Üzemeltetési költségek összesen	685 868	4 401	153 784	56 925	7 104	908 082
Egyéb ráfordítások			584		10 713	11 297
Térítés nélküli átadás			45 291			45 291
Elszámolt értékvesztés			768		1 013	1 781
Elengedett követelés leírása					324	324
Egyéb ráfordítás összesen	0	0	46 643	0	12 050	58 693
Összes kiadás és ráfordítás	685 868	4 401	200 427	56 925	19 154	966 775
Gazdálkodás üzleti eredménye	-35 706	56	10 665	1 052	24 024	91

II. Az éves beszámoló specifikus része

Adóhatósági kapcsolatok, adóellenőrzés, szerződések

A Társaságunk adóhatóság felé teljesítendő feladatait ellátó szervezetekben változás nem történt.

A 2016. évben adóhatósági ellenőrzés nem volt, általános forgalmi adóval kapcsolatos bevallást önellenőrzéssel helyesbítettük. Határozat alapján 16 E Ft mulasztási bírság megfizetésére kötelezték a Részvénytársaságot, a feltöltési kötelezettség pár ezer forint hiánya miatt. A mulasztási bírságnak, és az önellenőrzésnek az eredményre, és a mérlegre nem volt jelentős kihatása.

A XV. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 2005. szeptember 1-től jogosult közvetlenül ellenőrizni a gazdasági társaságait. Az Önkormányzati Belső Ellenőrzési Osztály 2016. évben nem végzett ellenőrzést a Részvénytársaságnál.

A Zártkörűen Működő Részvénytársaságunk minden külső vállalkozó által elvégzett munkára szerződést köt, melyet a szerződés nyilvántartás tartalmaz.

Az önkormányzat ingatlanvagyonának karbantartási és felújítási munkáit részben saját kivitelező szervezetünkkel, részben alvállalkozók bevonásával, szerződéses jogviszony keretében végeztetjük.

A Számviteli politika fő elemei

Könyvvezetés módja:	Kettős könyvvitel
A mérleg fordulónapja:	2016. december 31.
Üzleti év:	naptári év

Részvénytársaságunk a mérleg és eredménykimutatását a 2000. évi C. Számviteli törvény 1 számú melléklete szerinti „A” típusú mérleget és az 2 számú melléklete szerinti „A” típusú összköltség eljárású eredménykimutatást készíti.

A 2015. évi záró főkönyvi kivonat és a 2016. évi nyitó főkönyvi kivonat a mérleg dokumentáció anyagában megtalálható, egyezősége biztosított.

A mérleg és az eredménykimutatás egyező főkönyvi kivonatból a törvény által előírt szerkezetben készült el.

Az előző évhez viszonyítva a számviteli politika kiegészítésre került vagyonkezelésbe vett helyiségekkel kapcsolatos nyilvántartással és elszámolással, mely szinkronban van a tulajdonossal kötött, és módosított Vagyonkezelői Szerződésben foglaltakkal.

A mérleg és az eredménykimutatás sorai a bázis időszaki adatokhoz tartalmi korrekciók nélkül hasonlíthatóak.

Értékelési eljárások:

Értékcsökkenés elszámolása:

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése – az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembe vételével – általában az eszköz bekerülése (bruttó) értékének arányában történik. Az értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris módszerrel) történik, a Számviteli Politikában rögzített elvek alapján, amely megfelel a Társasági adótörvény szerinti kulcsoknak.

Maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe, ha az eszköz hasznos élettartama végén várható realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg az eszköz beszerzési értékének (bruttó értékének) a 10 %-át.

A nullára leírt, de még használatban lévő tárgyi eszközöket a kiselejtezés napjáig érték nélkül, az analitikus nyilvántartásban eszközcsoportonként tartjuk nyilván.

Az amortizációs kulcsok az előző évhez viszonyítva nem változtak.
A terv szerinti értékcsökkenési leírást naptári napra számoljuk el.

Az 100 000,- Ft egyedi előállítású-, vagy bekerülési érték alatti vagyoni értékű jogokat, szellemi termékeket, tárgyi eszközöket azonnal – használatbavételkor – egy összegben számoljuk el költségként a számviteli politikában meghatározottak szerint.

Értékvesztés

Értékvesztést Vevőnkénti minősítés elve alapján számoltunk el a Számviteli Politikában meghatározott kulcsokkal.

Az értékvesztés mértéke, ha a követelés jelentős, vagy tartós:

- 90 - 180 napos késedelem esetén	10 %
- 181 - 360 napos késedelem esetén	20 %
- 360 napon túli késedelem esetén	50 %
- a vevő által el nem ismert követelés	100 %

2016. évi értékvesztés alakulása:

Az adóévben elszámolt értékvesztés vevői követelésre	1 781 E Ft
Előző években elszámolt értékvesztés:	1 012 E Ft.
Előző évről visszaírt vevői követelés értékvesztése	- 355 E Ft
Értékvesztés záró állománya 2016. XII.31-én	2 439 E Ft

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

Részletezése:

A 2016. évi mérleg főösszege

888 458 E Ft.

			E Ft-ban
- Befektetett eszközök	<u>2015 év</u>	<u>2016 év</u>	<u>Változás</u>
	491 047	524 588	+ 418 266

A ZRt. az Adótörvényben előírt %-os kulcsokkal terv szerinti lineáris módszerrel számolja el az értékcsökkenést az alábbi kulcsok szerint, nem jelentős, illetve nulla maradványértékkel.

Vagyoni értékű jogok	14,5 % értékcsökkenés
Gépek, berendezések	14,5 % értékcsökkenés
Járművek	20,0 % értékcsökkenés
Számítástechnikai gépek	33,0 % értékcsökkenés
Épületek	2,0 % értékcsökkenés
Építmények	3,0 % értékcsökkenés
Bérelt ingatlan	6,0 % értékcsökkenés
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok	2,0 % értékcsökkenés

A befektetett eszközök, az immateriális javak és tárgyi eszközök változását a következő táblázat mutatja be a 2016. december 31-i állapot szerinti.

Befektetett eszközöket nettó értéke 524 588 E Ft. 2016. évben a beszámoló elfogadása után a Tulajdonos úgy döntött, hogy a vagyonkezelésbe átadott nem lakás célú helyiségeket az Önkormányzatnál nyilvántartott bruttó értéken, és 2015. június 30-ig elszámolt értékcsökkenéssel kell nyilvántartásba venni. Ezért a fél évre elszámolt értékcsökkenést újra kellett számítanunk, ami 1 286 E Ft-tal csökkentette a 2015. év végi mérlegben kimutatott ingatlanok értékét. Mivel az eltérés nem érte el a mérleg főösszeg 2 %-át, ezért az értékcsökkenés a 2016. évi költségek között került elszámolásra elkülönített főkönyvi számlán. Az értékesítésre került ingatlanokat a Részvénytársaság értékesítés előtt vissza adja vagyonkezelésből az Önkormányzatnak. Az értékesített ingatlanok vételára a XV. Kerületi Önkormányzatot, mint tulajdonost illetik, így ez a bevétel a Zrt könyveiben nem jelent meg. Beszerzésre került még a BKV volt helyisége, melyet bérbeadás útján hasznosít a Részvénytársaság. A Száraznád 4-6. szám alatti telephelyünkön elvégeztettük a világítás korszerűsítését, valamint kisebb felújításokat eszközöltünk.

A létszám bővítése miatt szükségessé vált új számítástechnikai és ügyviteli eszközök, bútorok beszerzése, továbbá két gépkocsit vásároltunk, amely tételek a befektetett eszközeink értékét növelik.

2016. évben egy gépkocsit értékesítettünk, selejtezés 5 044 E Ft értékben történt, melyből 432 E Ft kisértékű tárgyi eszköz volt. Az elavult, selejtesseé vált eszközök selejtezése történt meg, melyek már használhatatlanok voltak, és nulla értéken szerepeltek a társaság könyveiben.

Egy összegben elszámolt, 100 E Ft egyedi beszerzési értéket meg nem haladó tárgyi eszközök értéke 1 370 E Ft volt az üzleti évben. Nagyrészt szerszámok, valamint kis összegű irodai berendezések kerültek beszerzésre.

Immateriális javak és tárgyi eszközök változása 2016. 12. 31.

**Állóeszközök
záró nettó
értéke: E Ft**

Állóeszközök bruttó értéke: E Ft

Állóeszközök értékcsökkenése: E Ft

Megnevezés	Bruttó érték					Értékcsökkenés							Nettó érték
	Nyitó érték	Nyitó rendezés	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó érték	Növekedés			Csökkenés	Kiértékű/terven felüli	Záró	
							Terv szerinti	Nyitó rendezés	Előző évi				
Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0							0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0							0	0
Vagyoni értékű jogok	40 076				40 076	16 782	5 997					22 779	17 297
Szellemi termék	2 861				2 861	2 861						2 861	0
Üzleti vagy cégérték	0				0	0						0	0
IMMATERIÁLIS JAVAK	42 937				42 937	19 643	5 997					25 640	17 297
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	55 991		19 831		75 822	23 376	3 201					26 577	49 245
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok	430 998	126 168	59 765	31 105	585 826	4 269	11 290	126 143	1 286	1 133		141 855	443 971
Térítés nélküli átadás			35 662	35 662	0	0						0	0
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyonértékű jogok összesen	486 989	126 168	115 258	66 767	661 648	27 645	14 491	126 143	1 286	1 133		168 432	493 216
Műszaki berendezések, gépek, járművek	4 909			501	4 408	4 909				501		4 408	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	48 143		10 317	4 111	54 349	39 733	3 608			4 109	1 042	40 274	14 075
Beruházások, felújítások	0				0	0						0	0
Beruházásokra adott előlegek	0				0	0						0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0				0	0						0	0
Kisértékű tárgyi eszközök	8 645		1 370	432	9 583	8 645				432	1 370	9 583	0
Egyéb berendezések, felszerelések	61 697		11 687	5 044	68 340	53 287	3 608			5 042	2 412	54 265	14 075
Befektetett eszközök összesen	591 623	126 168	126 945	71 811	772 925	100 575	24 096	126 143	1 286	6 637	2 412	248 337	524 588

				E Ft-ban
- Készletek	2015 év	2016 év	Változás	
	882	180	- 702	

Készletek között került kimutatásra

- Az anyag készlet, mely a karbantartó egység által vásárolt, és fel nem használt anyagok leltár szerinti értéke 180 E Ft
- A korábbi években követelés fejében átvett eszközök értéke 549 E Ft selejtezésre került, mert használhatatlanná vált, hasznosítása eredménytelen volt.

				E Ft-ban
- Követelések	2015 év	2016 év	Változás	
	140 031	159 789	+ 19 758	

Részletezése:

		E Ft-ban
- Vevők		17 112
- Követelések kapcsolt vállalkozással		138 214
- Egyéb követelések		4 463
Összesen:		159 789

2016. évben a vevőkkel szembeni, és a kapcsolt vállalkozással szembeni követelés mértéke növekedett, az egyéb követelések értéke csökkent. A vevő követelések tartalmazzák a vagyonkezelésbe átvett helyiségek bérlőinek tartozását, ami növelőleg hatott a vevői követelések állományának alakulására. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés, 16 688 E Ft-tal növekedett az előző évhez képest. A tulajdonos Önkormányzat a november és december havi elszámolás eredményeként kiállított számláinkat, csak a mérleg fordulónapját követően egyenlítette ki. Az egyéb követelések között 1 976 E Ft-tal szerepel a közüzemi szállítók jóváíró számlái alapján fennálló követelésünk. A többi követelés jelentős részét teszi ki az adóhatóság részére fizetett többlet társasági adóelőleg, valamint a dolgozók részére folyósított munkavállalói előleg összege.

Követelések részletezése

-Vevők

<u>Számlaszám</u>	<u>Megnevezés</u>	<u>Összeg</u> <u>Forintban</u>
(311)	Vegyes Vevők	19 550 907
319	Vevői követelésre elszámolt értékvesztés	- 2 438 946
311	Vegyes vevők mérlegben kimutatott követelése	17 111 961

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Megnevezés	Önkormányzat tartozása: Ft
321 Bp.XV.ker.Polgármesteri Hivatal	138 152 216
4878 Nem lakás célú bérlemények kamat túlfizetése	61 864
Követelések kapcsolt vállalkozással összesen:	138 214 080

Egyéb követelések

Ft-ban

353	Beszerzési előleg	100 000
3611	OMB Munkaváll. folyósított előleg	1 291 668
368	Különféle egyéb követelések	526 614
461	Társasági adó	492 000
4695	Iparüzési adó	77 044
4541	Szállító követelés	1 975 826
	Összes egyéb követelés	4 463 152

	<u>2015. év</u>	<u>2016. év</u>	<u>Változás</u>	<u>E Ft-ban</u>
- Pénzeszközök				
összesen:	203 886	193 211	- 10 675	

Részletezés: Ft-ban

- Pénztár 102 230

- Bankszámlák egyenlegei

A ZRt. pénzeszközeit teljes egészében az OTP Banknál vezeti.

384	OTP Bank elszámolási számla	12 490 040
3841	OTP Elszámolási betét alszámla	16 892 489
38511	OTP Bank megtakarítási számla	23 275 043

38512	OTP kártya alszámla MOK	225 099
35813	Lekötött betét OTP Bank	140 000 000
35814	Kártya számla	200 002
35816	Vagyonkezelésbe vett helyiségek tartalék számla	0
3855	Önkormányzat Elidegenítési számla	25 416

Bankszámlák egyenlegei összesen **193 108 089**

Mindösszesen pénzeszközök **193 210 319**

- Lekötött pénzeszköz

A Társaságunknak 140 000 E Ft lekötött pénzeszköze van, 1 havi lekötéssel, havonta hosszabbítjuk. Ebből idegen forrás a nem lakás és lakás bérleményekre fizetett óvadék, valamint a pályázati lakásokra fizetett óvadék.

Óvadék lakás és nem lakás célú helyiségre	52 562 940
Pályázati lakások óvadéka	12 061 060
Összesen	64 624 000

A pénzeszközök változását tételesen bemutatja a Cash-flow kimutatás.

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Üzleti év: 2016.

2016. december 31.

CASH-FLOW kimutatás

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	47 000	7 899
01.	Adózás előtti eredmény \pm	34 064	-34 996
02.	Elszámolt amortizáció +	17 938	26 752
03.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás \pm	28	1 426
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete \pm	0	0
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye \pm	0	324
06.	Szállítói kötelezettség változása \pm	-15 368	- 2 427
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása \pm	73 237	46 904
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása	2 972	144
09.	Vevőkövetelés változása	-8 346	-8 484
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása \pm	-56 141	-13 011

11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	2 025	-6 821
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	- 3409	-1 912
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-10 414	-18 574
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-10 414	- 18 574
15.	Befektetett eszközök eladása +	55	
16.	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	0
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtest. értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
19.	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
20.	Hosszú l. ny. kölcsönök és elh. bankbetétek törl., megszün., beváltása +	0	0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtest. értékpapír visszafizetése -	0	0
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
25.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
26.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú köt. változása ±	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (±I.±II.±III. sorok) +	36 586	-10 675

- Aktív időbeli elhatárolás

10 690 E Ft

391 Bevételek aktív időbeli elhatárolása

8 725 E Ft

Ft-ban

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1. | Lekötött betétek
2016. évre járó kamata | 10 828 |
| 2. | 2016. évet érintő bevételek | 8 714 509 |

Összesen:

8 725 337

**392 Költségek, ráfordítások aktív
időbeli elhatárolása**

1 965 E Ft

Ft-ban

Részletezése:

1.	Folyóiratok, közlöny előfizetés	197 014
2.	Gépkocsik és épület biztosítási díja	975 025
3.	2017. évi BKV bérlet (cafetéria)	458 400

4.	Közüzemi jóváíró számlák	116 868
5.	Éves tárhely előfizetés	212 944
6.	2017. évet érintő bérleti díj	4 464
	Összesen:	1 964 715

FORRÁSOK

A Palota Holding ZRt. mérleg főösszege
2016. 12. 31-én

888 458 E Ft

Saját tőke változása

	2015. év	2016. év	változás
Jegyzett tőke	30 000	30 000	-
Tőketartalék	42 484	42 484	-
Eredménytartalék	102 520	121 316	+ 18 796
Lekötött tartalék	-	11 859	+ 11 859
Mérleg szerinti eredmény 30 655 (Megszűnt sor, átsorolva adózott eredménybe)		-	- 30 655
Adózott eredmény		- 1 246	- 1246
Saját tőke	205 659	204 413	- 1 246

Céltartalék képzése 2016. évben nem volt.

Eredménytartalék a 2015. évi mérleg szerinti eredmény összegével növekedett, amiből 57 150 E Ft átvezetésre került lekötött tartalékba tulajdonosi döntés miatt lakásfelújítás fedezetére. Az elvégzett lakásfelújítások visszavezetésre kerültek, 45 291 E Ft. így az eredménytartalék 8 796 E Ft-tal több, mint az előző évi.

Lekötött tartalék: tulajdonosi döntés alapján a 2015. évi eredményt az eredménytartalékból 57 150 E Ft-ra ki kellett egészíteni a Részvénytársaságnak, és lekötött tartalékba átvezetni. Az elkülönített lekötött tartalékot a Palota Holding Zrt köteles lakásfelújításra fordítani, és azt térítésmentesen átadni a Tulajdonos részére. Év elején a meghatározott összeg az eredménytartalékból átvezetésre került lekötött tartalékba, ami az elvégzett felújítások után visszavezetésre került. Az elvégzett lakásfelújítások térítésmentesen átadásra kerültek az Önkormányzat, mint Tulajdonos részére. A lekötött tartalékból 35 662 E Ft nettó + 9 629 E Ft

ÁFA, összesen 45 291 E Ft értékű felújítás visszavezetésre került, a maradék 11 859 E Ft a 2017. évben elvégzett felújítás, és térítésmentes átadás után kerül feloldásra.

Adózott eredmény 2015. évben mérleg szerinti eredményként szerepelt, 2016. évtől a Számviteli törvény adózott eredményként nevesíti. Az adózott eredmény 2016. évben negatív, amelynek oka, hogy a térítésmentes átadás jelentősen megnövelte ráfordításainkat, ezáltal csökkentve az üzemi (üzleti) eredményt. Mivel a társasági adó fizetése kötelező, az adófizetési kötelezettség után az adózott eredményünk veszteség jellegű, - 1 246 E Ft.

Hátrasorolt kötelezettsége a Társaságnak nincs.

Hosszúlejáratú kötelezettségek a kapcsolt vállalkozással szemben, a vagyonkezelésbe átvett helyiségek értéke **430 665 E Ft**

Vagyonkezelésbe átvett ingatlanokkal kapcsolatos hosszúlejáratú kötelezettségek alakulása:

Nyitó kötelezettség 2015. 07.01.	433 391 418
2015. évi kezelésből átadás (ért.miatt)	-7 521 018
Elszámolt értékcsökkenés	-5 610 888
Aktivált felújítás	5 207 778
2016. év	
2016. évi kezelésből átadás (ért.miatt)	-21 726 330
2016. évi kezelésbe visszaadás	-1 256 865
Átminősítés lakásra	-89 906
Vagyonkezelésbe vétel	12 698 215
2016. évi elszámolt értékcsökkenés	-11 290 010
2016. évi aktivált felújítás Népfelkelő nélkül	24 999 551
Önkormányzati térítés (Népfelkelő)	15 169 115
Záró kötelezettség vagyonkezelésbe vétel miatt	443 971 060
Nyilvántartott kötelezettség	430 664 629
Felújítás többlet	13 306 431
	443 971 060

Kötelezettségek ellenőrzése:

Vagyonkezelésbe vett ingatlanok bruttó értéke (126 Főkönyvi számla)	585 825 794
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok elszámolt értékcsökkenése (129 Főkönyvi számla)	141 854 734
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok nettó értéke (126-129 Főkönyvi számlák egyenlege)	443 971 060
Nyilvántartott kötelezettség	430 664 629
Nyilvántartott vagyonkezelésbe vett ingatlanok nettó értéke	443 971 060
Különbözet (felújítás többlet miatt)	- 13 306 431

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen **225 577 E Ft**

Vevőktől kapott előlegek **64 624 E Ft**

Részletezése:

	<u>Ft-ban</u>
Vevőtől kapott előlegek	
(Óvadék) lakás, nem lakás célú helyiségekre	52 562 940
Pályázati lakások óvadéka	12 061 060
Összesen	64 624 000

Kötelezettségek áruszállításból, szolgáltatásból:
4541 Szállítók **17 555 E Ft**

Rövid lejáratú kötelezettségek
kapcsolt vállalkozással szemben **125 589 E Ft**

Részletezve:		<u>Ft-ban</u>
számlaszám	megnevezés	összeg
47801	Nyugdíjasház lakbér elszámolás	1 109 341
47811	Lakbér elszámolás	118 301 338
47812	Lakbér kamat, egyéb lakással kapcs. bevétel	845 320
47813	Kényszerkezelt, és vegyes elsz. Lakások bevétele	60 670
47821	Nem lakás bérleti díj	716 316
4783	Ingatlan értékesítés elsz. önkormányzattal	25 416
47851	Nyugdíjasház telefon bevétel	518
47852	Önkormányzati egyéb bevétel	793 861
478521	Önkorm. Egyéb bevétel fűtés díj	396 485
478522	Megvásárolt DHK kamat	4 193
478523	2016. évi megvásárolt fűtés	269 121
47871	Sódergödör fűtési díj	474 122
47872	Sódergödör fűtésdíj kamat	686
47873	Fűtésdíj DHK	484 746

47874	Fűtésdíj DHK kamat	64 922
47875	Távhődíj	693 125
47876	Távhődíj kamata	65 762
47878	Egyéb befizetés	454 820
478781	Feles ablakok	743 000
478782	Lakásfelújítás hjár	85 401
	Összesen	125 589 163

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

17 809 E Ft

Részletesen:

számlaszám	megnevezés	<u>Ft-ban</u> összeg
46204	Kifizetői Szja elszámolási számla	272 000
4621	SZJA elszámolási számla	1 754 000
4622	Cégautóadó	156 465
46403	EHO kötelezettség	366 000
4643	Innovációs járulék	192 000
4644	Rehabilitációs hozzájárulás	531 000
468	ÁFA elszámolási számla, XII. havi ÁFA	6 313 000
4731	Nyugdíjbiztosítási kötelezettség	1 679 000
4732	Egészségbiztosítási kötelezettség	1 379 000
4734	Szociális hozzájárulás	4 439 000
4742	Szakképzési hozzájárulás	261 000
476	Egyéb kötelezettség	455 113
311	Vevő túlfizetés	11 821
	összesen	17 809 399

Passzív időbeli elhatárolás összesen

27 803 E Ft

Költségek passzív időbeli elhatárolás **24 600 E Ft**

<u>Részletezés</u>	<u>Ft-ban</u>
1. Továbbszámlázandó távhő és egyéb költségek	2 556 863
2. Vezetők prémiuma+ járulékai	6 676 410
3. Dolgozók teljesítményének értékelése+ járulékai	8 430 110
4. Elidegenítés zárási díja	231 300
5. Közüzemi díjak (víz, csatorna, szemét, gáz, kémény)	3 489 860
6. Takarítás	210 000
7. Telefon, mobiltelefon díja	147 630
8. Tulajdoni lap másolat	42 000
9. Számítógépes programfelügyelet díja	716 000
10. Könyvvizsgálat	160 000
11. Reklám	128 190
12. Ügyviteli díj, posta költség, munkába járás, kamat, egyéb költség	72 210
13. Egyéb szolgáltatások költségei	188 919
14. Karbantartási költségek	63 588
15. Fűtésdíj	1 487 444
Összesen:	24 600 524

A passzív időbeli elhatárolás olyan költségeket tartalmaz, melyek 2017-ban kerülnek kiegyenlítésre, kifizetésre, de még a 2016. évet terhelik.

Halasztott bevételek: **3 203 E Ft**

Halasztott bevételek között kerül kimutatásra a társaságunk által pályázat útján elnyert bevétel tárgy időszakban felhasznált része. Részvénytársaságunk sikeres pályázatot nyújtott be

ingatlan kezelési szoftver megvásárlására. Az üzembe helyezéstől elszámolt értékcsökkenés pályázattal arányos része került elszámolásra egyéb bevételként, 2016. évben 860 E Ft. A még fel nem használt pályázati összeget tartalmazza a halasztott bevétel számla.

Számviteli törvény 89. § (3) bekezdés

A ZRt-nek más gazdasági társaságban nincs részesedése és nincs leányvállalata.

Számviteli törvény 89. § (4) bekezdés

a. pont A vezető tisztségviselő (vezérigazgató) részére az üzleti év után, a Vezetők Javadalmazási Szabályzata szerinti döntés alapján történik prémium kifizetése. Éves kifizetett bérkötsége: 8 820 E Ft.

A Felügyelő Bizottság részére az üzleti évben megtörtént a tiszteletdíj kifizetése, ennek összege **3 960 E Ft**

b.pont A vezérigazgató év közben 40 % célprémium-előleg kifizetésben részesült ezen kívül az üzletvezetés és a Felügyelő Bizottság részére a Társaság előleget és kölcsönt nem nyújtott.

c.pont Nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs a Társaságnak.

d.pont Az éves beszámoló aláírására jogosult személy a vezérigazgató
Földi Tamás
Lakcíme: 1155 Budapest, Naspolya u. 39.

A Részvénytársaság honlapjának címe: www.palotah.hu

Számviteli törvény 90. § (1) bekezdés

b.pont Társaságunknak halasztott ráfordítása nincs.

d.pont Halasztott bevételek között kerül kimutatásra a társaságunk által pályázat útján elnyert támogatás, mint bevétel tárgyidőszakban felhasznált része. Részvénytársaságunk sikeres pályázatot nyújtott be ingatlan kezelési szoftver megvásárlására. A szoftver két ütemben került megvalósításra még 2014-ben. Mind két ütemre nyertünk hozzájárulást a beszerzési összeg 40 %-a mértékéig. Az elnyert pályázati összegek 3 192 E Ft, és 2 740 E Ft. Az üzembe helyezéstől elszámolt értékcsökkenés pályázattal arányos része került elszámolásra rendkívüli bevételként 2014. évben 1 010 E Ft, 2015. évben 860 E Ft, 2016. évben 860 E Ft.

Számviteli törvény 90. § (2) bekezdés

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozással nincs.

Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással (anyavállalat Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)	138 214 E Ft
Rövid lejáratú követelés kapcsolt vállalkozással (anyavállalattal Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)	125 589 E Ft
Hosszú lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (anyavállalat Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)	430 665 E Ft

Számviteli törvény 90. § (3) bekezdés

Kötelezettségek, melyeknek a hátralévő futamideje több mint öt év, nincs.

Hátralévő jelentős pénzügyi kötelezettségek, amelyek a mérlegben nem szerepelnek – nincsenek.

Társaságunknak nincs zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettsége.

Kutatás, kísérleti fejlesztés céljára költség nem merült fel.

Társaságunknál kivételes nagyságú ráfordításnak minősül az Önkormányzat részére térítésmentesen átadott aktivált lakásfelújítások értéke, ami 45 291 E Ft volt.

A környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök nincsenek.

Környezetvédelmi garanciális kötelezettség nincs.

II. B. EREDMÉNYKIMUTATÁS

Az értékesítés nettó árbevétele az önkormányzati Megbízási Szerződés keretében végzett szolgáltatások továbbszámlázott ellenértékét, a vagyonkezelésbe vett nem lakás célú helyiségek hasznosításából származó bevételeket, a részvénytársaság saját helyiségeinek bérbeadásból származó bevételeit, a karbantartó csoport tevékenységének kiszámlázását, a Társasházkezelő csoportunk közös képviseleti tevékenységéből származó bevételeket, valamint kis részben az egyéb alaptevékenységhez kapcsolódó bevételeket tartalmazza.

Az Egyéb bevételek nagyobb része az Önkormányzatnak átszámlázott lakások kezelésével kapcsolatos költségeket tartalmazzák, melyek a Számviteli Politikában meghatározott módszerrel kerülnek kiszámításra. Kisebb része a nem lakás célú bérleményekkel kapcsolatos egyéb bevételekből, valamint más, a nem alaptevékenységhez kapcsolódó bevételekből származik.

Pénzügyi műveletek eredménye a pénzügyintézetektől kapott kamatok összege.

Az üzleti tevékenység eredménye
(2015. év 32 746 E Ft)

2016. év	+ 91 E Ft
Pénzügyi műveletek eredménye	+ 575 E Ft
Szokásos vállalkozási eredmény	+ 666 E Ft
Adózás előtti eredmény	+ 666 E Ft

Adófizetési kötelezettség:

Társasági adó	1 912 E Ft
Összes adófizetési kötelezettség	1 912 E Ft

Adózott eredmény - 1 246 E Ft

A társasági adó megállapítása a jövedelem (nyereség) minimum meghatározása alapján történt.

I. Bevételek részletezése:**Értékesítés nettó árbevétele**

Az értékesítés nettó árbevétele 2016. évben 588 849 E Ft.

Részletezése

	E Ft	
Megnevezés	2015.év	2016.év
Nem lakás célú helyiségek bérleti díjbevétele	92 614	192 588
Továbbszáml.+egyéb nem lakás célú hely.bevétele	1 475	13 846
Helyiség igénybevételi díj		2 295
Lebonyolítási díjak	6 200	10 808
Egyéb tovább számlázott árbevétel	4 495	2 768
Telek szerviz	4 956	4 075
Egyéb alaptev. bevétele, munkabér+járulékok	169 774	132 316
Önkorm. Lakás, nem lakás felújítás, bontás, + áthúzódó felújítások	112 999	53 486
Önkorm.lakások karbantartása továbbszáml.	60 469	52 059
Karbantartó csoport karbantartási és felújítási munkáinak kiszámlázása		25 214
Értékbecslés	150	351
Üres lakások, és nem lakások távhő díja	9 559	3306
Távhő hátralék rendezése	0	1 772
Társasházkezelő csoport közös képviseleti díja	57 302	57 977
Palota Holding ZRt. saját bevétele (bérlet.díj+egyéb)	22 709	23 870
Üres lakások, és nem lakások távhő díja		
Energia tanúsítv+ külön felújítási és egyéb keretek	9 632	12 118
Összesen	552 334	588 849

Egyéb bevételek

Megnevezés	E Ft	
	2015. évi	2016. évi
Egyéb bevételek (Önkormányzatnak átszámlázott)	354 622	318 917
Panel Program	40 840	41 627
Nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos egyéb bev.		1 984
Értékesített tárgyi eszközök		719
Egyéb más bevétel	2 390	2 274
Késedelmi kamat, kártérítés bevétele		466
Követelésekre visszaírt értékvesztés	328	355
Egyéb bevétel összesen:	398 180	366 342

Az egyéb bevételek majdnem teljes egészében a kezelt önkormányzati lakások bérlemények, valamint a Nyugdíjasház továbbszámlázott költségeinek bevétele. Ezen a soron számoljuk el a társasházak részére fizetett közös költségek és külön kiemelve a Panel programmal kapcsolatos költségek megtérítését.

Az egyéb más bevételek között szerepel a tárgyi eszköz értékesítéséből származó bevétel, a biztosító által fizetett kártérítésből, késedelmes fizetés után felszámított késedelmi kamatfizetésből jelentkező bevétel, valamint a nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos egyéb bevételek. Itt került elszámolásra a halasztott bevételekből 2016. évre elszámolt bevétel is. Előző években leírt vevői követelésekből 355 E Ft került visszairásra.

Saját teljesítmények aktivált értéke

11 675 E Ft

Saját karbantartó egységünk lakásfelújítást végzett, mely aktivására került az ingatlanok értékére. Az elvégzett lakásfelújítás, mivel a lakások az Önkormányzat tulajdonát képezik, és az ő könyvekben szerepel, térítésmentesen átadásra került. Az aktivált összeg bevételünket növelte.

II. Költségek részletezése:

Anyagköltség

34 758 E Ft

Megnevezés	2015. év	2016. év
Üzemanyag	2 642	1 969
Vízdíj, áramdíj, gázdíj	9 800	9 238
Karbantartási anyag	29 070	18 645
Nyomatvány, irodaszer, tisztítószer, egyéb anyag	4 870	4 906
Összesen	46 382	34 758

Igénybevett szolgáltatások értéke**391 224 E Ft**

A működéssel és az önkormányzati ingatlanvagyon működtetéssel kapcsolatos költségek és szolgáltatások az alábbiak.

Megnevezés	E Ft-ban	
	2015. év	2016. év
Szállítás, rakodás, konténer mozgatás, kiürítés	4 572	6 108
Karbantartás	6 649	7 213
Nem lakás célú helyiségek karbantartása	4 515	10 787
Szakkönyv, folyóirat előfizetés	375	494
Bérleti és használati díjak	1 258	1 589
Ügyviteli szolgáltatás, tűzvédelem, takarítás, porta szolgálat, egyéb szolgáltatások, közüzemi díjak (távhő, szippantás, csatorna, stb.)	22 994	29 462
Szakértői munkát végzők díjai, számítógépes ügyviteli, tevékenység, programfelügyelet, stb.	7 166	11 868
Hirdetés, reklám	2 420	1 651
Oktatás, továbbképzés	274	415
Ügyvédi munkadíjak	17 084	18 360
Könyvvizsgálat	1 895	1 920
Kéményseprés	1 149	266
Szemét szállítás (Kommunális hulladék)	12 806	11 155
Posta, telefon, fax, mobil telefon	10 012	11 259
Egészségügyi szolgáltatási költség	295	265
Tulajdoni lap másolás	638	468
Társasházakban lévő önkormányzati lakások közös költsége	235 677	236 317
Társasházi ÖKO és Panel program	40 840	41 627
Összesen:	370 619	391 224

Egyéb szolgáltatások értéke**12 496 E Ft**

Megnevezés	E Ft-ban	
	2015. év	2016. év
Hatósági díjak, egyéb költségek	2 388	1 488
Bankköltség	6 549	4 610
Biztosítási díjak	3 668	3 113
Perköltség	6 255	3 285
Összesen	18 860	12 496

Eladott áruk beszerzési értéke**584 E Ft**

2016. évben a Mac Fut 2000 Kft berendezéseit vette át Részvénytársaságunk a birtokba vétel során, amely eszközöket a helyiséget bérlő részére értékesített.

Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke**133 067 E Ft**

A XV. kerületi Önkormányzattal kötött megbízási szerződésben foglalt feladatok továbbszámlázását feladatonként, a bére adott helyiségekkel kapcsolatos, és egyéb más továbbszámlázott költségeket tartalmazza.

Anyagjellegű ráfordítások összesen**572 129 E Ft****Személyi jellegű ráfordítások****305 788 E Ft**

E Ft-ban

Megnevezés	2015. év	2016. év
Béreköltség	197 025	221 217
Személyi jellegű egyéb kifizetések	17 840	19 054
Bérfelrakások	60 215	65 517
Összesen	275 080	305 788

Értékcsökkenési leírás**26 752 E Ft**

Ft-ban

Megnevezés	2015. év	2016. év
Helyiségek értékcsökkenése tárgy évi	4 324 379	11 290 010
Helyiségek értékcsökkenése előző évi korrekció		1 286 509
Egyéb eszközök értékcsökkenése	12 906 100	12 805 354
Egy összegben leírt eszközök értéke	707 737	1 370 598
Értékcsökkenés összesen	17 938 216	26 752 471

Egyéb ráfordítás**62 106 E Ft**
E Ft-ban

Megnevezés	2015. év	2016. év
Értékesített, selejtezett tárgyi eszköz terven felüli értékcsökkenése	0	1 043
Bírságok, kártérítések, késedelmi kamatok	384	2 318
Önellenőrzési pótlék, mulasztási bírság	0	20
Gépjárműadó, súlyadó	765	783
Fővárosi önkormányzattal elszámolt iparüzési adó	6 525	8 409
Innovációs járulék	979	1 261
Nem fejlesztési célra adott támogatás	0	323
Egyéb ráfordítások	17	4
Behajthatatlan, elengedett követelések leírása	170	324
Követelésekre elszámolt Vevői értékvesztés	356	1 781
Térítésmentes átadás Tulajdonos részére	0	45 291
Készletek selejtezése	0	549
Összesen:	9 196	62 106

Céltartalékot nem képeztünk.

Vevői értékvesztést 2016. évben 1 781 Ezer Forintot számoltunk el.

III. TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰ KIEGÉSZÍTÉSEK**Részvények:**

1. típus törzsrészvény
száma „A” 000001-000191
191 db 100 000,- Ft névértékű, névre szóló részvény
2. típus törzsrészvény
száma „B” 000001-000109
109 db 100 000,- Ft névértékű, névre szóló részvény

2016. évi létszám és béradatok

	Teljes munkaidős	Rész munkaidős	Mellék-állásban foglalkoztatottak	Összesen
Fizikai	11 fő	1 fő	-	12 fő
Szellemi	48 fő	2 fő	-	50 fő
Összesen:	59 fő	3 fő	-	62 fő

Erdőkerülő u. 34.

Nyugdíjsház	Fizikai	1 fő
	Szellemi	-
Összesen:		1 fő
Központ	Fizikai	11 fő
	Szellemi	50 fő
Összesen:		62 fő

Statisztikai létszám

2016. 01. hó	61 fő	2016.07. hó	61 fő
2016.02. hó	60 fő	2016.08. hó	61 fő
2016.03. hó	62 fő	2016.09. hó	62 fő
2016.04. hó	60 fő	2016.10. hó	64 fő
2016.05. hó	59 fő	2016.11. hó	63 fő
2016.06. hó	64 fő	2016.12. hó	65 fő

Éves átlagos létszám 62 fő

Éves bérköltés: 221 217 E Ft

Személyi jellegű egyéb kifizetések: 19 054 E Ft

Társasági adó kiszámítása:

Társasági adó alap korrekciós tényezők

Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek

	<u>E Ft-ban</u>
Adótörvény szerinti értékcsökkenés	
571 Terv szerinti értékcsökkenés	25 382
572 Használatbavételkor egy összegben leírt értékcsökkenés	1 370
Terven felüli értékcsökkenés	1 043
Visszaírt értékvesztés	355
mindösszesen adóalapot csökkentő	28 150

Adózás előtti eredményt növelő jogcímek

	<u>E Ft-ban</u>
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	
571. Terv szerinti értékcsökkenés	25 382
572. Használatbavételkor egy összegben leírt értékcsökkenés	1 370
Terven felüli értékcsökkenés	1 043
Követelésekre elszámolt értékvesztése	1 781
Mulasztási bírság	16
Elengedett követelés	324
mindösszesen adóalapot növelő	29 916

Korrigált társasági adóalap kiszámítása

	E Ft-ban
- Adózás előtti eredmény	91
- Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	- 28 150
- <u>Adózás előtti eredményt növelő jogcímek</u>	<u>+ 29 916</u>
Korrigált adóalap	1 857

Az adózás előtti eredmény, valamint a korrigált adóalap sem érte el a jövedelem-nyereség minimum alapján számított adóalapot, ezért a társasági adót ez után kell megfizetni, így az adózott eredményünk negatív.

Jövedelem- (nyereség) minimum kiszámítása:

A számítás részletezése:

Értékesítés nettó árbevétele	588 849 E Ft
Egyéb bevételek	366 342 E Ft
<u>Pénzügyi műveletek bevétele</u>	<u>575 E Ft</u>
Összes bevétel:	955 766 E Ft
Számított kötelező adóalap: 955 766 E Ft 2 %-a	19 115 E Ft
Kötelezően fizetendő társasági adó	1 912 E Ft

IV. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

Társaságunk üzleti eredménye a tervezettnél lényegesen alacsonyabb összegben realizálódott, mindössze 91 E Ft. Az adózott eredmény veszteség jellegű, a kötelező társasági adókötelezettség miatt. (- 1 246 E Ft)

A Zrt pénzeszközét igyekszik gazdaságosan felhasználni, ezért pénzt megtakarítási számlán tartja. A kamatokból származó bevételünket a pénzügyi eredmény mértéke mutatja, ami a bázis időszak pénzügyi eredményéhez viszonyítva 744 E Ft-tal alacsonyabb. Ez egyrészt a pénzintézeti kamatkonstrukciók romlásából, másrészt a követeléseink növekedéséből következik.

2015. évi adózás előtti eredmény: 34 064 E Ft
2016. évi adózás előtti eredmény: 666 E Ft

2015. évi adózott eredmény: 30 655 E Ft
2016. évi adózott eredmény: - 1 246 E Ft

Bár az üzleti évet veszteséggel zártuk, de pénzügyi helyzetünk kiegyensúlyozottnak mondható a 2016. év folyamán. A Szállítói számlák határidőben kiegyenlítésre kerültek. A kötelezettségként nyilvántartott szállítói kötelezettség a januári fizetési határidejű számlákat, valamint a felújítás miatti visszatartási kötelezettséget tartalmazza. Hosszú lejáratú kötelezettségünk a vagyonkezelésbe vett ingatlanok utáni, a XV. kerületi Önkormányzattal, mint kapcsolt vállalkozással kapcsolatos kötelezettség. A rövid lejáratú kötelezettségek 55,7 %-át a XV. Kerületi Önkormányzattal, mint kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségeket tartalmazza, egyéb kötelezettségek az adóhatósággal szembeni januárban teljesítendő kötelezettségek összegét tartalmazzák. Követeléseink 86,5 %-át a kapcsolt vállalkozással szembeni követelés jelenti, melynek rendezése 2016. év elején megtörtént.

A XV. Kerületi Önkormányzati költségvetés – A Palota Holding ZRt vonatkozásában – 2016. évben több alkalommal került módosításra. Az eredeti költségvetésben előirányzott elidegenítés értékesítési jutalékát bruttó 6 350 E Ft-tal megemelte a Testület a megnövekedett lakás és helyiségek értékesítése miatt. Lakás felújításnál a Siemens lakások felújítására külön fedezetet biztosított az Önkormányzat, bruttó 13 520 E Ft erejéig

A havi üzemeltetéssel kapcsolatos elszámolásainkat a tulajdonos az év végi számlák kivételével határidőben kiegyenlítette.

A Tulajdonos és a PH ZRt. kérésére a FB tagjai munkaterv szerint végeznek vizsgálatokat.

A Részvénytársaság könyvvizsgálatra kötelezett. A 2016 évi mérleg auditálását a Triász-Audit Kft. nevében Varga Eszter hites könyvvizsgáló végzi.

2016. évben a könyvvizsgáló cég részére az alábbi bruttó kifizetés történt.

A Triász-Audit Könyvvizsgáló Kft 1 920 000 Ft+ ÁFA

A beszámolót és a mérleget

Pálfy Istvánné regisztrált mérlegképes könyvelő állította össze.

Regisztrációs száma: 148 768, lakcíme: 2170. Aszód, Kossuth u. 42-46. ½.

Likviditási mutató:E Ft-ban

1./	2015 év		2016. év	
	<u>Forgóeszközök</u>	<u>344 799</u>	<u>353 180</u>	
	Rövid lej.köt.	180 551	225 577	
		= 190,97%		= 156,56 %
2./				
	<u>Követelések</u>	<u>140 031</u>	<u>159 789</u>	
	Rövid lej. köt.	180 551	225 577	
		= 77,56%		= 70,83 %

Az 1. számú mutató változásából megállapítható, hogy a következő évben is biztosítható a kiegyensúlyozott gazdálkodás, annak ellenére, hogy a forgóeszközök kisebb mértékben növekedtek, mind a rövid lejáratú kötelezettségek. Forgóeszközeink 55 %-át a rendelkezésünkre álló pénzeszközök teszik ki.

A 2. számú mutató csökkenést mutat a bázis évhez viszonyítva. A követelések állománya kisebb mértékben növekedett, mint a rövid lejáratú kötelezettségek állománya.

A mutatók változása nem befolyásolja gazdálkodásunkat, a pénzeszközeink állománya biztosítja társaságunk likviditását.

Budapest, 2017. március 30.

Földi Tamás
vezérigazgató