

PALOTA HOLDING ZRt.
1156. Budapest, Száraznád u. 4-6.
Vezérigazgató

**PALOTA HOLDING
INGATLAN- ÉS VAGYONKEZELŐ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

ÜZLETI JELENTÉSE

2013. évről

TARTALOMJEGYZÉK:

Bevezetés

1. Vezetői összefoglaló
2. A Palota Holding bevételeinek és kiadásainak alakulása
3. Pénzügyi-, jövedelmi helyzet alakulása
4. Eredmény alakulása
5. Mérleg
6. Létszám és bérghazdálkodás
7. A Palota Holding ZRt. tevékenységében a mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események
8. A környezetvédelem hatása a Palota Holding ZRt. gazdálkodására, pénzügyi helyzetére
9. A Palota Holding ZRt. várható fejlődése

1. Vezetői összefoglaló

A Számviteli törvény gazdasági társaságokra vonatkozó előírásai szerint a Palota Holding Zrt.-nek az éves beszámolóval egyidejűleg üzleti jelentést is kell készítenie. Az üzleti jelentés célját, tartalmát és elkészítésének módját, hitelesítését szintén a Számvitelről szóló törvény szabályozza.

Fő tevékenységünk az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek, továbbá az üres telkek kezelése, üzemeltetése, karbantartása, felújítása, nyilvántartása és értékváltozásainak dokumentálása.

Részvénytársaságunk foglalkozik az önkormányzati bérlemények bérleti és egyéb szolgáltatási díjainak kiszámlázásával és azok beszedésével, továbbá a kintlévőségek nyilvántartásával és a tartozások behajtásával.

A beszedett bérleti és egyéb szolgáltatási díjak az Önkormányzat bevételeit képezik, annak könyveiben jelennek meg, azaz Társaságunk mérlegét és eredmény-kimutatását semmilyen mértékben nem befolyásolják.

A Palota Holding Zrt. kezeli és üzemelteti a XV. Kerület Erdőkerülő u. 34. szám alatt található Nyugdíjasházat, továbbá a XV. Kerület Száraznád u. 5. szám alatt található Közéleti Házat (ez utóbbit 2014. április 30-ig).

Részvénytársaságunk az ingatlanok bérbeadásához kapcsolódóan foglalkozik a jogszabályokból és a bérleti szerződésekből eredő jogok és kötelezettségek teljesítéséből vagy a mulasztásokból adódó, jogi vonatkozású feladatok (felmondások, végrehajtási ügyek, peres eljárások, stb.) ellátásával is. A jogi ügyek intézését külső ügyvédi iroda (3 fő ügyvéd) végzi megbízási szerződés alapján, akiknek munkáját 2 fő saját munkavállalónk segíti.

A bérleti díjak nyilvántartása mellett kezeljük a részletre elidegenített lakások részletfizetéseiből az Önkormányzat költségvetésébe befolyó bevételeket is, amelyeket ugyancsak az Önkormányzat beszámolója tartalmaz.

Az önkormányzati ingatlanok kezelése mellett saját vállalkozási tevékenységként társasházkezeléssel foglalkozik részvénytársaságunk.

A Palota Holding Zrt. 2013. évi üzleti jelentése tartalmát tekintve azokra a gazdasági tevékenységekre tér ki, amelyek a bevételszerző üzleti tevékenysége körébe tartoznak.

A Palota Holding Zrt. üzleti jelentésének célja, hogy a 2013. évről szóló beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be a Társaság vagyoni-, pénzügyi-, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetét, hogy az a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon a tulajdonos Önkormányzat és a nyilvánosság számára.

A 2013-as gazdasági évet a Palota Holding Zrt. pozitív üzleti eredménnyel zárta.

Az adózás előtti eredmény:	5 732 E Ft.
Üzleti tevékenységünk eredménye:	1 237 E Ft
Adózott eredmény:	4 382 E Ft

Bevételeink a tervezettnél kis mértékben magasabb szinten, kiadásaink pedig alacsonyabb mértékben realizálódtak, ami az üzleti tevékenységünk eredményében mutatkozik. Üzleti tevékenységünk eredménye a tervezett 94 E Ft helyett 1 237 E Ft lett. Bevételeink teljesí-

tését befolyásolta a 2012. évben elvégzett felújítások 2013. évben történő továbbszámlázása, ami 48 millió forintot tett ki.

Kiadásaink mérséklődését elsősorban a takarékos gazdálkodásunk és az üzemeltetési költségek alakulása befolyásolta. Az önkormányzati költségvetésben engedélyezett nettó üzemeltetési előirányzat felhasználásánál közel 10 millió forintot, az előirányzatmódosítás utáni teljes költségkeretet tekintve 28 millió forintot megtakarítottunk (ebből 6,4 millió forint az előirányzathoz viszonyított munkabér megtakarítás).

A **bevételi és kiadási tervünket** az önkormányzati költségvetésben meghatározott előirányzat összege határozta meg. 2013. évben –az előző évekhez viszonyítva– mintegy kétszáz millió forinttal magasabb előirányzathoz gazdálkodhattunk. A megemelt előirányzatot az jelentette, hogy 2012. évben felújítási kerettel ugyan nem rendelkezünk, de a 2013. évre lakás és nem lakás célú helyiségek felújítására engedélyezett keret megközelítette a 200 millió forintot, ami már tartalmazta a 2012. évről áthúzódó felújítások értékét.

Kiadásaink további csökkentése érdekében a folyamatosan felülvizsgáltuk korábbi szállítói szerződéseinket, és új partnereket kerestünk, akikkel kedvezőbb feltételekkel tudunk szerződést kötni. Ezen felül egyes tevékenységeket belső létszámmal, saját dolgozóink foglalkoztatásával végeztettünk el.

A Zrt. rendszeres „Szállítói” körébe tartoznak a közműszolgáltató társaságok, a **felújítási, karbantartási feladatok** ellátása körében a tervező és szolgáltató vállalkozók, az egyéb feladatok ellátásában pedig más közreműködő külső vállalkozók.

Az elvégzett feladatok az előírásoknak megfelelően szerződéssel alátámasztottak.

Meghatározó szerepet játszott tevékenységünkben az Önkormányzatot illető bevételek beszedése, így a lakbér, helyiség bérleti díj, egyéb szolgáltatások díja, továbbá a megvásárolt távhődíj-tartozások behajtása. A bevételek tényleges teljesítéséről havonta elszámolást készítettünk az Önkormányzat részére, és a tárgy hónapot követően az Önkormányzatot illető bevételek átutalásra kerültek. Ezen bevételek közvetlenül az Önkormányzatot illetik, nem részei az üzleti eredményünknek.

Önkormányzatot illető bevételek és kiadások alakulása

(a bevételek alakulására Társaságunknak nem volt közvetlen befolyása.)

a) Lakással kapcsolatos bevételek

adatok: E Ft-ban

M e g n e v e z é s	2013.évi eredeti bevételi előirányzat	2013.évi módosított bevételi előirányzat	2013.évi tényleges bevétel
Önkormányzati lakások lakbér bevétele	330 000	330 000	317 679
Lakások különszolgáltatási díja	52 000	52 000	44 380
Lakással kapcsolatos egyéb bevételek	20 000	20 000	12 371
Lakással kapcsolatos kamat bevétel	3 800	3 800	1 663
Lakással kaps. bírság, kártérítés bevétele	0	0	
Lakás bérbeadás bevétele	405 800	405 800	376 093

b) Lakással kapcsolatos kiadások

adatok: E Ft-ban

M e g n e v e z é s	2013. eredeti előirányzat	2013. módosított előirányzat	2013. évi teljesítés
Lakáshoz kapcs. bérkötség+ járulékai	120 931	120 931	120 041
Lakás üzemeltetés	97 219	97 219	108 757
Lakás közös költség	213 800	213 800	213 156
Lakás karbantartás	43 000	43 000	39 596
Lakások és Nyugdíjas Ház összes üzemelt.ktsgei	474 950	474 950	481 550
Költöztetés		3 150	0
Közösségi Ház (Szárznád u. 5.) üzemeltetési ktsg.	1 000	3 500	3 173
Kezességvállalás FŐTÁV kamat nélkül (lakás)	32 000	77 276	73 025
Üres lakások fűtésdíja		10 470	10 970
ÖKO és Panel program	39 283	39 283	38 111
Elidegenítési bonyolítási díj (lakás)	1 500	1 500	413
Lakás bérl.díjhátralék csökk.ösztönz.	900	900	534
Egyéb üzemeltetés (lakás)	1 000	1 000	180
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (lakáshoz)	72 239	77 654	76 588
Lakással kapcsolatos összes kiadás	622 872	689 683	684 544

c) Nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos bevételek

adatok: E Ft-ban

M e g n e v e z é s	2013.évi eredeti bevételi előirányzat	2013.évi módosított bevételi előirányzat	2013.évi tényleges bevétel
V/2 Nem lakás c. helyiségek bérleti díja	225 000	225 000	197 266
Nem lakások különszolgáltatási díja	8 000	8 000	2 955
Nem lakással kapcsolatos egyéb bevételek	10 000	10 000	7 979
Nem lakással kapcsolatos kamat bevételek	1 200	1 200	1 164
Nem lakással kapcs. kártérítés, bírság bevételek	0	0	0
Nem lakással kapcs. bevételek	244 200	244 200	209 364

d) nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos kiadások

adatok: E Ft-ban

M e g n e v e z é s	2013. eredeti előirányzat	2013. módosított előirányzat	2013. évi teljesítés
Nem lakással kapcs. bérkötség + járulékai	47 030	47 030	40 631
nem lakás üzemeltetés	40 552	40 552	37 976
nem lakás közös költség	35 200	35 200	32 946
nem lakás karbantartás	7 000	7 000	2 394
Nem lakások összes üzemelt.ktsgei	129 782	129 782	113 947
Önkormányzati telkek karbantartása	7 000	4 500	3 082
Nem lakás bérl.díjhátralék csökkentés ösztönzése	600	600	226
Üres helyiségek fűtésdíja		5 500	5 000
Vásárolt termék és szolg. ÁFÁ-ja (nem lak-hoz)	27 589	28 399	24 113
Nem lakással kapcsolatos összes kiadás	164 971	168 781	146 368

Táblázatainkból kitűnik, hogy míg a nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos gazdálkodás nyereséges, addig a lakással kapcsolatos veszteséges.

A lakásgazdálkodás eredményét döntő módon befolyásolta, hogy tovább nőtt az üres lakások száma, ami a bevételek elmaradását és a ráfordítások növekedését okozta. 2013. évben 31 kilakoltatás volt, ami tovább növelte az üres lakások számát, ugyanakkor növelte a hátralékok összegét is, hiszen a bérlőket azért kellett kilakoltatni, mert hosszabb ideje nem tettek eleget fizetési kötelezettségeiknek.

2. Palota Holding bevételeinek és kiadásainak alakulása

Bevételeink három részből tevődnek össze:

1. Az önkormányzattal kötött megbízási szerződésben foglalt feladatok elvégzése után továbbszámlázott költségek, melyek a kiadásaink között is megjelennek. Ennek egy kisebb része az értékesítés nettó árbevételei között, nagyobb része (üzemeltetési költség továbbszámlázása, közös költség áthárítása) az egyéb bevételek között jelennek meg.
Ezek a tételek a Zrt. gazdálkodási eredményét nem befolyásolják.
2. Egyes tevékenységeink eredményessége után meghatározott jutalékot fizet az Önkormányzat a megbízási szerződésben foglaltaknak megfelelően. (bérlési díj behajtási jutalék, elidegenítés lebonyolításáért számított jutalék, fűtés hátralék behajtása után számított jutalék). Ezek tételeikben nem jelentős bevételek, de külön sorokon tartalmazza az önkormányzati költségvetés, ezért mi is külön tarjuk nyilván.
Ezek a jutalékok a Társaságunk számára nyereséget hoznak.

3. A Palota Holding Zrt saját vállalkozása után kiszámlázott bevételek, melyek a társasházi közös képviselőt ellátásából származó bevételek, továbbá a Palota Holding épületében lévő, saját tevékenységünkre nem használt helyiségek bérbeadásának bevételei, és egyéb a gazdálkodással kapcsolatos bevételek.

Ezek a tételek érdemi hatással vannak a Társaság eredményességére.

Bevételeinket nagymértékben befolyásolja az ingatlankezelői tevékenység végzéséért kapott díjazás – bérköltség és járulékaik, melyek a költségvetési előirányzathoz viszonyítva 95,7%-ban teljesültek, továbbá az önkormányzattal kötött megbízási szerződésben foglalt feladatokra előirányzott összegek. Ezeket a feladatokat közbeszerzési vagy versenyeztetési eljárásban kiválasztott külső kivitelezők bevonásával teljesítjük. A munkák ellenértékét a kivitelezők számlái alapján, a számlákkal megegyező összegben továbbszámlázzuk az Önkormányzat részére (Társaságunk számára árrést, nyereséget nem tartalmaznak).

Önálló tevékenységünk egyik jelentős bevétele a társasházi közös képviselői csoportunk tevékenységéből származó közös képviselői díjbevételek. Ebből 2013. évben realizált bevétel némileg meghaladta a tervezett bevételt. A tervezett 53 000 E Ft-tal szemben 54 262 E Ft realizálódott, ugyanis több háznál is sikerült elnyerni a közös képviselőt. Másik saját bevételünk az üres (saját rendelkezésű) helyiségeink bérbeadásából származó bevétel (6 111 E Ft), mely elmarad mind a tervezett szinttől, mind az előző években ezen jogcímen elért bevételeinktől.

Az üres helyiségeket nehéz kiadni, elsősorban a kereslet hiánya miatt, ezért bérleményünk kihasználtsági foka csökkent az előző évekhez viszonyítva. Az üresen maradt épületrészben a saját karbantartó csoportunk számára műhelyt alakítottunk ki.

Egyéb bevételeink tartalmazzák az általunk kezelt önkormányzati ingatlanvagyon működtetésének Önkormányzat részére átszámlázott költségeit. Ebből 246 millió forint a társasházi közös költségek megtérítése az Önkormányzat által, valamint a Panel programban való részvételünk következtében fizetendő 38 millió forint. Az üzleti évben jelentősen emelkedett az üres lakások és nem lakások száma, ami megemelte a közüzemi költségeket, ugyanis az üres lakások után a tulajdonost terhelik a szolgáltatási díjak.

A **pénzügyi műveletek bevételei** a lekötött saját és idegen forrásból származó pénzeszközök kamatai, mely a tárgy évben mintegy fele volt az előző évben realizálódott bevételnek (némileg elmaradt a tervezettől). A tárgy évi alacsony pénzintézeti kamatkonstrukciók, valamint a lekötött betéteink jelentős csökkenése miatt alacsonyabb értéken terveztük kamat bevételeinket. Pénzügyi eredményünk lényegesen, 56 %-kal alacsonyabb a bázis időszak pénzügyi eredményénél.

Vezetői döntés alapján a Szállítói számlák és egyéb kötelezettségek kiegyenlítéséig a megtakarítási számla nap végi egyenlege is kamatozik a mindenkori érvényben lévő banki kamatkondíciókkal.

Rendkívüli ráfordításként számoltuk el két fő bérlő felé továbbszámlázott karbantartást, melyet a bérlő nem fogadott el, a bíróság neki adott igazat, így elengedett követelésként került elszámolásra.

Kiadások

Dologi-, működési és felhalmozási jellegű kiadások éves módosított előirányzata bruttó összege **1 123 920 E Ft, melyből 17 778 E Ft a 2012.évről áthúzódó pénzmaradvány volt, valamint bruttó 63 299 e Ft az előző évről áthúzódó felújítás.** A felhasználás bruttó 964 096 E Ft. 2013. évről 2014. évre húzódik át több közbeszerzésen meghirdetett felújítás, így nyílászárók cseréje, bruttó 31 750 E Ft, Kontyfa utcai felújítás bruttó 42 672 E Ft, lakások, nem lakások bontása bruttó 18 161 E Ft értékben.

Az anyagköltségek, melyek tartalmazzák a felhasznált anyagok értékét, valamint a közüzemi díjak közül a víz, az áram és a gázdíjat, - melyet a 100 százalékban önkormányzati tulajdonú ingatlanok és üres lakások után a tulajdonos köteles megfizetni – a tervezetthez viszonyítva 122,51 %-ra teljesültek. Ez a túlteljesítés annak következménye, hogy a saját karbantartó csoport tevékenysége során mintegy 14,5 millió forint karbantartási anyagot épített be kezelt ingatlanjainkba.

Egyéb igénybevett szolgáltatások tartalmazzák a közüzemi díjakat (szemét, csatornadíj, stb.) az ügyvédi, könyvvizsgálati, munkavédelmi, a karbantartási és programkövetési, a posta és telefonköltségeket, és egyéb, a működéshez szükséges további szolgáltatásokat. Legjelentősebb része a társasházi közös költség, ami 2013. évben a Panel program miatti fizetési kötelezettségünkkel együtt 284 millió forintot tett ki.

Az egyéb igénybevett szolgáltatások a tervezettnél megfelelően alakultak.

Egyéb szolgáltatások soron került elszámolásra a bankköltség, a vagyon, felelősség és gépkocsi biztosítások, valamint a bérleti hátralékok behajtása miatt kezdeményezett eljárások után fizetett végrehajtói és a közjegyzői díjak. Ezek a tervezettnél 28,19 %-kal, 4,5 millió forinttal magasabb értéken teljesültek.

Különösen jelentős a bankköltségünk növekedése, ami a bevezetett tranzakciós díj következménye. Itt több mint 100 %-os a túlteljesítés. Végrehajtói és közjegyzői költségként 2013. évben 7,4 millió forint került kifizetésre, hasonló mértékben, mint a bázis évben.

A bérleti díj hátralékok behajtására a megfelelő jogi és egyéb intézkedéseket megtesszük. A bérlet anyagi és szociális helyzete miatt sokszor nem vezet eredményre a jogi intézkedés sem.

Közvetített szolgáltatások tartalmazzák a megbízási szerződésünkben meghatározott feladatok teljesítése után az Önkormányzat felé változatlan formában továbbszámlázott tételeket. Ez a tervezetthez viszonyítva 21,4 %-os költségnövekedést mutat. Ennek oka, hogy a terv összeállításánál a pénzmaradvány miatt áthúzódó tételekkel nem számoltunk. Ha a pénzmaradvánnyal korrigáljuk a tervezett összeget, valamint figyelembe vesszük az év közbeni előirányzat módosításokat, a teljesítés 37 %-kal elmarad a módosított tervtől. Ennek oka, hogy közbeszerzés miatt több felújítás is áthúzódik a 2014. évre. Pl.: nyílászárók cseréje nettó 25 millió forint, Kontyfa utcai beruházás nettó 33,6 millió forint, lakás, nem lakás célú helyiségek bontása nettó 14,3 millió forint.

A közvetített szolgáltatások legnagyobb hányadát a felújítási, karbantartási munkák továbbszámlázása teszi ki.

Felújítási munkák részletezése:

A lakások felújítására felhasznált összeg 2013. évben a következőképpen alakult:

Előirányzat:	nettó	133 290 E Ft
	ÁFA	35 989 E Ft
	bruttó	169 279 E Ft
Felhasználva:	2013. évi elvégzett, kifizetett	46 238 E Ft
	2012. évben elvégzett, de csak	
	2013. évben kifizetett	63 299 E Ft
	2014. évre áthúzódó kifizetések	4 613 E Ft
	<u>2014 évre áthúzódó teljesítés,</u>	
	<u>nyílászárók (közbeszerzés)</u>	<u>31 750 E Ft</u>
	bruttó	145 900 E Ft

A Zsókvár 46-62. sz. alatti társasházban lévő önkormányzati tulajdonú lakások külső nyílászáróinak cseréje történt meg 11 604 E Ft értékben a PH4-2013 Nyílászárók tárgyú közbeszerzési eljárás keretében. A társasház jelenleg uniós projekt keretében energetikai korszerűsítési felújításon esik át.

A lakások felújítási költségeinek jelentős részét az elavult elektromos hálózatok teljes, illetve részleges felújításának költségei teszik ki. A vállalkozó kiválasztására a PH1-2013 Felújítási munkák II. és a PH3-2013 Lakások villanyszerelési felújítása tárgyú közbeszerzési eljárásban került sor. Ehhez párosultak az esetleges fűtőkorszerűsítéssel járó munkák költségei. Ezen munkákra szükség volt egyrészt a lakott lakások esetén balesetveszély jelentkezőkor, másrészt az átköltözések, bérlőkijelölésű lakások bérbeadása és pályázati lakások felújítása során.

2013-ban pályázati üres lakások külső kivitelező által történő felújítására nem került sor.

2013-ban a PH6-2013 Nyílászárók cseréi tárgyú közbeszerzési eljárást indítottunk. 2014-ben a lakások nyílászáróinak cseréit tervezzük végrehajtani fele összegben a bérlők, fele összegben a bérbeadó költségterítésével nettó 25,0 M Ft értékben.

A nem lakások felújítására felhasznált összeg 2013. évben a következőképpen alakult:

Előirányzat:	nettó	48 700 E Ft
	ÁFA	13 149 E Ft
	Bruttó	61 849 E Ft
Felhasználva:	2013. évi elvégzett	17 726 E Ft
	2014. évre áthúzódó	348 E Ft
	<u>2014 évre áthúzódó,</u>	
	<u>Kontyfa 2-8 (közbeszerzés)</u>	<u>42 672 E Ft</u>
	bruttó	60 746 E Ft

Az Önkormányzat megrendelésére az Újpalotai Piac mellett lévő szolgáltató épületeket lebontottuk a *PH2-2013 Szolgáltató épületek bontása* tárgyú közbeszerzési eljárás keretében nettó 4.959 E Ft költséggel. Tárgyi bontás előkészítése a piac és környezete átépítésének. Az Önkormányzat megrendelésére Társaságunk elvégezte a Sztáray téren található, a templom előtti és a Pestújhelyi úton álló pavilonok bontását nettó 690 E Ft értékben.

2013-ban a *PH7-2013 Kontyfa 2-8. szám alatti üzlethelyiségek felújítása, átalakítása* tárgyú közbeszerzési eljárást indítottunk. 2014.-ben az újpalotai piac átépítéséhez kapcsolódóan a társasház földszinti homlokzatának felújítását, a bérlemények részleges, a bérbeadást megelőző előkészítési munkákat tervezzük nettó 33,6 M Ft értékben.

2013-ban a *PH5-2013 Épületek, épületrész bontása* tárgyú közbeszerzési eljárást indítottunk. 2014-ben a jogerős hatósági engedélyek birtokában leszerződünk bontási munkákra bruttó 18.161 E Ft összegben. Cégünk egyéb, önkormányzati beruházásokat érintő feladatokból is kivette részét. Így a Kontyfa 2-8. szám alatti társasház mellett elhelyezkedő szolgáltató épületek bontásra kerültek (PH2-2013) bruttó 6,3 millió forint értékben. A Sztáray téren lévő pavilonokat, mind a templom előtt, mind a Pestújhelyi úton lebontottuk.

Karbantartási tevékenység alakulása 2013. évben:

A karbantartási munkák alapját lakossági bejelentések, saját vizsgálatok, valamint közvetve a tulajdonosi megrendelések képezik. Jellegüket tekintve a lakás rendeltetészerű használatát biztosítják. Azokat a munkákat végezzük el, melyek a bérleti szerződés szerint a bérbeadó feladatát, illetve életveszély elhárítását képezik, vagy az Önkormányzat utasítása, illetve megrendelése alapján kell elvégezni. Karbantartási tevékenység terhére végezzük a hideg- és meleg-vízmérő órák hatóságilag előírt cseréjét és hitelesítését is.

A felújítási munkák alapját képezik a lakossági bejelentések, saját vizsgálatok, valamint közvetve a tulajdonosi megrendelések. Az üres lakás és nem lakás célú helyiségek ismételt használatba vételéhez jelentős felújítási munkákra van szükség, amelyek a felújítási források jelentős részét lekötik.

A külső vállalkozók megbízásai mellett, illetve azok részleges kiváltására 2012-ben célként tűztük ki a saját karbantartó-felújító csoport létrehozását, amit még abban az évben megkezdtünk, és 2013.-ban tovább fejlesztettünk. A csoportot felszereltük a munkavégzéshez szükséges szerszámokkal, ami elengedhetetlen feltétele a hosszú távú és jó minőségű munkavégzésnek. A csapat gerincét a 8 fős felújító-karbantartó csoport alkotja, amely mellett 2 fős asztalos helyreállítási munkákat végző kis csapattal is rendelkezünk.

Jelenleg festő, asztalos, ablakszigetelő, kőműves, hideg- és melegburkoló, vasszerkezeti és vízszelvényi munkákat tudunk végezni, ezeken a területeken rendelkezünk szakemberekkel. A munkavégzéshez szükséges eszközöket beszereztük, az alapfeltételeket megteremtettük és folyamatosan bővítjük, hiszen folyamatosan bővülnek a feladataink is.

A munkálatok elvégzéséhez Részvénytársaságunk biztosított egy 134 m² alapterületű műhelyt, ami praktikusán Társaságunk székhelyén, a Száraznád u. 4-6. szám alatt található.

A kollégák építési helyszínekre történő szállításához, az építőanyagok és szerszámok mozgatásához rendelkezünk gépjárművekkel. Jelenleg 3 db tehergépjárművet használ a saját kivitelező csoportunk (párhuzamosan több helyszínen is dolgoznak).

A munkájuk jelentős részét a bérbeadással kapcsolatos pályázati lakások helyrehozatala képezte. Ezen munkák magukba foglalják a hideg- és meleg-burkolási munkákat, a konyhai, fürdőszobai vízszelvény munkákat, az asztalos munkákat, külső- és belső nyílászárók rendbehozatalát, illetve szükség szerinti cseréjét, konyhaszekrények rendbehozatalát, cseréjét, festést mázolás. A fennmaradó felújítási munkákat eseti vállalkozási szerződések, megrendelések alapján külső vállalkozók végezték. Ezen munkák magukba foglalták a villanszerelési munkákat, valamint a gáz- és fűtészselvény munkákat. Külső vállalkozók végezték el olyan kivitelezési munkákat, amelyre a saját munkacsoportnak kapacitással nem rendelkezett, viszont a sürgősségre tekintettel a kivitelezés nem túrt halasztást.

A saját karbantartó csoport számos karbantartási munkát is végzett. További asztalos javítási munkát végzett a felújító csoporttól függetlenül az asztalos munkatársunk segédmunkás segédlettel. Ennek során a meglévő és javítható nyílászárókat állították helyre folyamatosan.

A fizikai állomány költségei egyrészt állnak a működési célú költségek között szereplő bérköltségből. Ennek összege 2013-ban megközelítőleg járulékokkal együtt 24 millió Ft volt. Másrészt a beépített építési anyagok bekerülési összegei a karbantartási keret részeként voltak elszámolva. Ennek összege 2013-ban nettó 14.5 millió Ft volt.

A karbantartásra felhasznált összeg 2013.-ban a következőképpen alakult:

A működési költségen belül van felosztva a karbantartásra tervezett összeg 50 millió Ft volt 2013. évben.

Felhasználva: külső karbantartók által	27 426 E Ft
saját karbantartó csoport	
által felhasznált anyag	<u>14 567 E Ft</u>
nettó	41 993 E Ft

A 2013-ban számolt felújítási munkákon túl a saját kivitelező csoportunk a felújításokhoz kapcsolódóan közel **40 millió Ft** értékben végzett lakás karbantartási munkákat, de ezen munkák bérköltségei nem a felújítási és nem a karbantartási keretet terhelték, hanem a Palota Holding Zrt. a saját bérköltségeiből gazdálkodta ki.

További karbantartási munkákat jelentettek a lakossági bejelentések, valamint belső vizsgálatok eredményeként elvégzett karbantartási munkák. Az asztalos munkatárs és segédje által elvégzett nyílászáró helyreállítási munkák szintén saját munkaerő által végrehajtott karbantartási munkának minősültek, és ennek megfelelően történt a költségelszámolásuk.

Személyi jellegű ráfordításaink: tervezett bérkeretünket 98,4 %-ban használtuk fel. Részvénytársaságunknál több éve nem volt bérfejlesztés, ezért munkavállalóink béreit

átlag 3,9 %-kal emeltük október hónaptól. Személyi jellegű egyéb kifizetéseink 91,53 %-ban teljesültek. Összes személyi jellegű ráfordításaink teljesülése 98,26 %.

Ráfordítási kiadásaink 7,5 %-kal magasabban alakultak a tervezettnél. A jelenlegi vevő követeléseinkre 2013. évben 254 E Ft értékvesztést számoltunk el, valamint az EMFESZ Első Magyar Földgáz és Energiakereskedelmi Kft-vel szemben fennálló 170 E Ft követelésünket szintén értékvesztésként számoltuk el, mivel a Cégekülönyben közzétették a Kft. felszámolását.

3. Pénzügyi, jövedelmi helyzet alakulása

Az előző évek kialakult elszámolási rendszerét folytatva, 2013. évben az Önkormányzattal kötött Megbízási Szerződésben foglaltaknak megfelelően, havi elszámolásokban rögzítettük a gazdasági eseményeket. A pénzügyi teljesítések banki átutalások formájában megtörténtek mind az Önkormányzat, mind a Palota Holding Zrt. részéről.

A Társaságunk bevételei az Önkormányzat 2014. évi költségvetési rendeletének elfogadásáig a 2014. évi átmeneti költségvetési gazdálkodásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerint és a Megbízási Szerződés folytonossága alapján – 2013. évi finanszírozás havi 1/12 szintjén realizálódhat.

4. Eredmény alakulása 2013. évben

A Palota Holding ZRt. 2013. évi üzemi tevékenység eredménye **1 237 E Ft.**

2013. évi adózott eredménye 4 382 E Ft.

A nehéz gazdasági helyzet ellenére is biztatóak eredményeink, és bízunk benne, hogy az elkövetkező üzleti évet is eredményesen zárjuk.

Év végi záró pénzeszközeink mértéke 75 millió forinttal csökkent a bázis évhez viszonyítva, de figyelembe véve, hogy követeléseink 90 %-a a tulajdonossal szemben áll fenn, a meglévő pénzügyi eszközök értéke még biztosítja a likviditáshoz szükséges mértéket.

A PALOTA HOLDING ZRt. gazdálkodása és pénzügyi helyzete kiegyensúlyozott.

5. Mérleg

A 2013. évi mérleg főösszege 329 970 E Ft (előző évben: 336 745 E Ft).

Mérleg főösszegünk 6 775 E Ft csökkenést mutat. Az eszközök szerkezetében minimálisváltozás következett be az előző évhez képest. Mind a befektetett eszközök aránya, mind a forgóeszközök aránya minimális csökkenést mutat. Az aktív időbeli elhatárolások aránya nem jelentős.

A forgóeszközök belső összetételében lényeges változás következett be. A követelések állományának növekedésével szemben a pénzeszközök állománya jelentősen csökkent a

bázis évhez viszonyítva. További összetétel változás, hogy a készletre vett közvetített szolgáltatások 2013. évben értékesítve lettek, ezáltal állományuk lecsökkent.

Források összetételének változása:

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Saját tőke	168 310	49,98	172 692	52,34	102,60
Jegyzett tőke	30 000	8,91	30 000	9,09	100,00
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék	42 484	12,62	42 484	12,88	100,00
Eredménytartalék	95 826	28,46	95 826	29,04	100,00
Lekötött tartalék					
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény			4 382	1,33	
Céltartalékok					
Kötelezettségek	147 352	43,76	135 178	40,97	91,74
Hátrasorolt kötelezettség					
Hosszú lejáratú kötelezettségek					
Rövid lejáratú kötelezettségek	147 352	43,76	135 178	40,97	91,74
Passzív időbeli elhatárolások	21 083	6,26	22 100	6,70	104,82
FORRÁSOK(PASSZIVÁK)ÖSSZESEN	336 745	100,00	329 970	100,00	97,99

A források összetételében minimális szerkezeti változás mutatkozik. A saját tőke növekményét a mérleg szerinti eredmény növekedése okozta. A kötelezettségek állománya minimálisan csökkent, aminek egy része a szállítókkal szembeni kötelezettségeink, valamint az önkormányzattal, mint tulajdonossal szembeni kötelezettségek csökkenése a bázis időszakhoz viszonyítva.

Az egyéb kötelezettségek között jelentkező, adóhatósággal szembeni kötelezettségek értéke szinte változatlan az előző évhez képest.

A passzív időbeli elhatárolások abszolút összegben számított növekedése 1 017 E Ft.

A befektetett eszközök anyagi háttérét saját forrásból biztosítjuk, bár a tulajdonos döntése alapján a Részvénytársaság 2012. évi eredményét, valamint az előző években felhalmozott eredménytartalék egy részét, összesen 63 299 E Ft értékben osztalékként kivette a Tulajdonos. Meglévő pénzeszközeink azonban fedezetet nyújtanak fejlesztéseinkre. A 2013. évben 3 936 E Ft összegben történt eszköz beszerzés. 2012. évben már bevezettük az új vagyonyilvántartó és számlázó rendszert, melyet tovább bővítettünk 2 524 E Ft értékben, és még szeretnénk bővíteni, hogy egy egységes integrált vagyonyilvántartó programot tudjunk használni.

Kis értékű tárgyi eszközt 1 347 E Ft összegben szereztünk be, melyek túlnyomó többségét a saját karbantartók által használt szerszámok teszik ki.

6. Létszám és bérgazdálkodás

2013. december 31.-i záró létszámunk a bázis időszak 49 fővel szemben 52 főre emelkedett, melyből 49 fő teljes munkaidős, 3 fő részmunkaidős munkavállaló. A teljes munkaidős munkavállalók közül 11 fő fizikai alkalmazott.

A tárgy évben tovább bővítettük létszámunkat 2 fő fizikai alkalmazottal, akik a saját karbantartó csoportunkban dolgoznak, és 1 fő felsőfokú végzettségű energetikust is felvettünk.

Béreköltségünk felhasználása 98,41 %-os, a tervezettől elmarad. Dolgozóink részére teljesítményük értékeléseként összesen kb. egy havi bérnek megfelelő összegű, teljesítménytől függően differenciált jutalmat fizettünk ki. Bérfejlesztést 2013. október hónaptól hajtottunk végre, átlag 3,9 %-ban (a Részvénytársaságnál az ezt megelőző három évben nem volt bérfejlesztés).

7. A Palota Holding Zrt. tevékenységében a mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

A PALOTA HOLDING Zrt. üzleti folyamatában a mérleg fordulónapja 2013. december 31. A mérleg fordulónapja után ismertté vált költségeket és ráfordításokat, valamint a 2013. évet érintő bevételeket időbeli elhatárolásként figyelembe vettük az üzleti év mérlegének és beszámolójának elkészítésénél.

8. A környezetvédelem hatása a Palota Holding Zrt gazdálkodására, pénzügyi helyzetére

A környezetvédelemnek közvetlenül nincs hatása a PALOTA HOLDING Zrt sajátos jellegű üzleti tevékenységére, annak gazdálkodására, pénzügyi helyzetére.

9. A Palota Holding Zrt. várható fejlődése

A PALOTA HOLDING Zrt. 2013. és 2014. évek üzletmenetének kiegyensúlyozott helyzetét és gazdasági tevékenységének várható alakulását döntően a tulajdonos és egyben az üzleti megrendelések nagy részét biztosító XV. Kerületi Önkormányzat saját tulajdonú ingatlanokra vonatkozó fenntartási és kezelési üzletpolitikája határozza meg.

A Képviselő-testület által elfogadott Vagyongazdálkodási Konceptió és az ahhoz kapcsolódó Ingatlan-gazdálkodási Program már tartalmazza azokat a célokat, gazdálkodási elveket, módszereket és a megvalósításukhoz szükséges intézkedéseket is, amelyekkel megteremthetők az eredményes és felelős önkormányzati ingatlan-gazdálkodás jogszabályi (önk. rendelet), működési és szervezeti feltételei.

A Zrt. számít arra, hogy az önkormányzati ingatlan-gazdálkodásban 2014.-ben jelentős strukturális és működésbeli változások lesznek. Ezek a változások az Önkormányzat kö-

zeljövőben meghozandó döntéseitől függenek, és lényegesen befolyásolni fogják az ingatlangazdálkodás bevételi- és költségszerkezetét is.

Budapest, 2014. március 12.

Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató