

Kiegészítő melléklet

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

2014. 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. vagyoni, pénzügyi helyzetének, a mérleg és az eredmény kimutatás adatain túl fontosak a Társaság gazdasági tevékenységének megítéléséhez.

A ZRt. tevékenység kezdete: 1992. január 1.

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

Cégjegyzék száma: 01-10-041768

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

A ZRt. munkáját felügyeli és ellenőrzi:

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

Társaságunk a Tulajdonos XV. kerületi Önkormányzattal kötött Megbízási Szerződéses jogviszony keretei között végzi e szerződésben meghatározott feladatokat, melyek összhangban vannak a XV. kerületi Önkormányzat éves költségvetésében elfogadott előirányzatokkal.

Egyéb tevékenységként Társaságunk vegyes tulajdonú társasházak kezelésével foglalkozik.

A Megbízási Szerződés V. pénzügyi finanszírozás fejezetét 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 lakás- és nem lakás bérleményeket, üres telkeket, életvédelmi helyiségeket, a Nyugdíjsházat. Kiszámlázza és beszedi a bérleti díjakat.

Elvégzi a felújítási, karbantartási munkákat.

A kezelési, üzemeltetési feladatköréhez tartozik a Nyugdíjsház működtetése.

Társaságunk 1992. január 1-től végzi – az önkormányzati lakás- és nem lakás bérlemények kezelését, az önkormányzatot megillető lakbérek és bérleti díjak számlázását és beszédését, az önkormányzati lakások elidegenítési tevékenység előkészítését, a részletfizetések kezelését.

2005. évben az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérlőinek távfűtési díjhátralékának kezelési, behajtási tevékenysége új feladatként jelentkezett a ZRt-nél.

E tevékenységekkel felmerülő feladatok – programfejlesztés, hátralékok behajtása, stb. – további megoldandó feladatokat rónak Társaságunk dolgozóira.

2002. évben ZRt-nk dolgozói elkészítették a kezelésünkben lévő Önkormányzat tulajdonát képező vagyongatásster felfektetését, biztosítva ezzel a 2002. december 31-i számviteli bruttó érték egyezőséget.

Az adatok egyeztetése, folyamatos karbantartása, a változások továbbvitele, az elkövetkezendő években is igen munkaigényes és szakmai ismereteket igénylő feladatokat jelent.

**Palota Holding Zrt által kezelt önkormányzati lakások,
komfortfokozat szerinti megoszlása**

Komfort-fokozat	Összesen db	Összesen m ²
Összkomfortos	1 301	64 647
Komfortos	494	19 463
Félkomfortos	121	4 020
Komfort nélküli	161	4 818
Szükséglakás	3	62
Összesen	2 080	93 010
Nyugdíjas Ház	46	1 288
Mindösszesen	2 126	94 298

Nem lakás célú helyiségek: 430 db, 30 718 m²

A Társasházak közös képviseletét ellátó csoportunk által kezelt albetétek száma

2013. XII. 31-én 2 955 db

2014. XII. 31-én 2 914 db

A Társasházi közös képviseleti csoportunk költségeit, illetve árbevételüket elkülönített számlákon vezetjük. A csoport eredménye csak a közvetlen költségek levonása után keletkezett nyereséget mutatja, az nem tartalmaz közvetett költségeket.

A Társasházkezelő csoportunk	2013 évi	2014 évi
adózás előtti nyeresége	18 896 E Ft	17 366 E Ft

az összeg részét képezi Társaságunk adózás előtti eredményének.

II. Az éves beszámoló specifikus része

Adóhatósági kapcsolatok, adóellenőrzés, szerződések

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

A 2014. évben adóhatósági ellenőrzés nem volt, önellenőrzés az ÁFA bevallás esetében történt egy esetben szállítói jóváíró számla késedelmes érkezése miatt. Az önellenőrzésnek a mérlegre nem volt kihatása.

A XV. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 2005. szeptember 1-től jogosult közvetlenül ellenőrizni a gazdasági társaságait. Az Önkormányzati Belső Ellenőrzési Osztály 2013. évben az ellenőrzési munkaterve alapján elkezdte a gazdasági társaság működésének, gazdálkodásának átfogó rendszervizsgálatát, mely áthúzódott 2014. évre. Az ellenőrzés jegyzőkönyvben rögzítette a megállapításokat, melyre intézkedési terv készült.

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.

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A Számviteli politika fő elemei

Könyvvizetés módja: **Kettős könyvvitel**

A mérleg fordulónapja: **2014. 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 2013. évi záró főkönyvi kivonat és a 2014. 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 a támogatás számviteli elszámolásával, továbbá a törvény által meghatározottak szerinti módosítások kerültek átvezetésre.

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

Az amortizációs kulcsok az előző évhez viszonyítva nem változtak.

A terv szerinti értékcsökkenési leírást naptári napra számoljuk el.

A terv szerinti értékcsökkenési leírás elszámolását a Számviteli Politikában rögzített elvek alapján számolja el a Társaság, amely megfelel a Társasági adótörvény szerinti kulcsoknak.

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

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 %

2014. évi értékvesztés alakulása:

Az adóévben elszámolt értékvesztés vevői követelésre	235 E Ft
Előző években elszámolt értékvesztés:	839 E Ft.
Előző évről visszaírt értékvesztés	- 260 E Ft
Vevői követelésre elszámolt értékvesztés	814 E Ft
A szállítói követelésre elszámolt értékvesztés	170 E Ft

Értékvesztés záró állománya 2014. XII.31-én **984 E Ft**

Az EMFESZ Első Magyar Földgáz és Energiakereskedelmi Kft számlázta a gázdíjat társaságunk részére, melyből helytelen számlázás miatt 170 E Ft követelésünk keletkezett. A Kft többszöri felszólításunk ellenére sem fizette meg követelésünket. Időközben a Céggközlöny szerint 2014. január 28-án a Kft felszámolása elkezdődött, ezért már 2014. évben 100 %-os értékvesztés került elszámolásra a szállítói követeléssel szemben.

II. A MÉRLEG

Részletezése:

A 2014. évi mérleg főösszege

322 373 E Ft.

	E Ft-ban		
- Befektetett eszközök	<u>2013 év</u>	<u>2014 év</u>	<u>Változás</u>
	51 618	72 781	+ 21 163

A ZRt. az Adótörvényben előírt %-os kulcsokkal terv szerinti értékcsökkenéssel 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

A befektetett eszközök, az immateriális javak és tárgyi eszközök változását a 8. oldalon található, 2014. december 31-i állapot szerinti táblázat mutatja be.

Befektetett eszközöket bruttó értéke 33 585 E Ft összegben növekedett. A tárgy évben a XV. kerületi Önkormányzattól a Kontyfa u. 2-6. szám alatti helyiségek bérleti jogát vásároltuk meg 20 millió Forint értékben. Az integrált ingatlan nyilvántartó programunk bővítésére 6 852 E Ft-ot fizettünk ki, melynek támogatására 2 740 800 Ft pályázati pénzt nyertünk. Száraznád utcai székhelyünkön fűtőkorszerűsítést végeztünk 4 538 E Ft értékben, továbbá számítástechnikai és egyéb eszközök beszerzése történt 2 196 E Ft értékben. Karbantartó csoportunk részére 3 db használt tehergépkocsit 922 E Ft értéken szereztünk be. Elavult, és nem használt eszközöket, továbbá a nem használt programokat leselejteztük, összesen 1 745 E Ft értékben. Ebből 94 E Ft kisösszegű eszközök között volt nyilvántartva. A kivezetett eszközök mindegyike 0 nyilvántartási értéken szerepelt.

Egy összegben elszámolt, 100 E Ft egyedi beszerzési értéket meg nem haladó tárgyi eszközök értéke 2 048 E Ft volt az üzleti évben. Nagyrészt szerszámok, valamint kis összegű irodai berendezések, gépek kerültek beszerzésre.

Immateriális javak és tárgyi eszközök változása 2014. 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	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	Nyitó érték	Növekedés			Csökkenés	Átsorolás	Záró	
							Tervszerinti	Terven felüli	Kisértékű				
Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0							0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0							0	0
Vagyoni értékű jogok	13 645	26 852	356		40 141	5 106	5 600			356		10 350	29 791
Szellemi termék	3 814		210		3 604	3 814				210		3 604	0
Üzleti vagy cégérték	0				0	0						0	0
Immateriális javak értékhelyesbítése	0				0	0						0	0
Kisértékű immateriális javak	0				0	0						0	0
IMMATERIÁLIS JAVAK	17 459	26 852	566		43 745	8 920	5 600			566		13 954	29 791
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	50 903	4 538			55 441	17 971	2 586					20 557	34 884
Műszaki berendezések, gépek, járművek	8 720		658		8 062	8 720				658		8 062	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	45 142	2 196	427		46 911	34 995	4 237			427		38 805	8 106
Tenyészállatok	0				0	0						0	0
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	5 998	2 048	94		7 952	5 998			2 048	94		7 952	0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	110 763	8 782	1 179		118 366	67 684	6 823		2 048	1 179		75 376	42 990
Befektetett eszközök összesen	128 222	35 634	1 745		162 111	76 604	12 423		2 048	1 745		89 330	72 781

	2013 év	2014 év	Változás	E Ft-ban
- Készletek	1 464	2 105	+ 641	

Készletek között került kimutatásra

- 641 E Ft anyag készlet, mely a karbantartó egység által vásárolt, és fel nem használt anyagok leltár szerinti értéke.
- 1 464 E Ft, mely követelés fejében átvett eszközök értékét tartalmazza, 2015. évben értékesítésre kerül.

	2013 év	2014 év	Változás	E Ft-ban
- Követelések	134 041	74 293	- 59 748	

Részletezése:

	E Ft-ban
- Vevők	2 693
- Követelések kapcsolt vállalkozással	67 221
- Egyéb követelések	4 379

Összesen: **74 293**

2014. évben jelentősen csökkent a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés, 59 908 E Ft-tal. A tulajdonos Önkormányzat igyekezett kiegyenlíteni számláinkat, csak a fizetési határidőben áthúzódó követelések, valamint a decemberben befolyt lakbér és egyéb önkormányzati bevételek előlegként átutalt, és a tényleges befolyás közötti különbözetek jelentik a záró állományt.

Követelések részletezése

-Vevők

<u>Számlaszám</u>	<u>Megnevezés</u>	<u>Ft-ban</u> <u>Összeg</u>
(311)	Vegyes Vevők	2 693 035

Követelések kapcsolt vállalkozással

Megnevezés	Önkormányzat tartozása: Ft
321 Bp.XV.ker.Polgármesteri Hivatal	66 486 494
47851 Nyugdíjasház telefon bevétel	1 600
47852 Önkormányzatot illető egyéb bevétel	299 497
47873 Fűtésdíj DHK	2 085
47 874 Fűtésdíj DHK kamat	35 978
47878 Önkormányzati egyéb befizetések	266 052
478781 Feles ablakok miatti bevételek	129 053
Követelések kapcsolt vállalkozással összesen:	67 220 759

Egyéb követelések

Ft-ban

353 Beszerzési előleg	100 000
3611 OMB Munkaváll. folyósított előleg	940 312
368 Különbféle egyéb követelések	565 576
461 Társasági adó	111 000
4643 Innovációs járulék	56 000
46951 Iparüzési adó	783 630
4541 Szállító követelés	1 821 982
Összes egyéb követelés	4 378 500

E Ft-ban

- Pénzeszközök	<u>2013 év</u>	<u>2014 év</u>	<u>Változás</u>
összesen:	138 718	167 300	+28 582

Részletezés:

Ft-ban

- Pénztár

193 390

A ZRt. pénzeszközeit teljes egészében az OTP Banknál vezeti.

- Lekötött pénzeszköz

A Társaságunknak 130 000 E Ft lekötött pénzeszköze van, 1 havi lekötéssel, havonta hosszabbítjuk. Ebből idegen forrás a nem lakás és lakás bérleményekre fizetett óvadék.

Óvadék nem lakás célú helyiségre	46 290 129
Óvadék lakásra	9 142 640
Összesen	55 432 769

- Bankszámlák egyenlegei

384	OTP Bank elszámolási számla	11 673 732
38511	OTP Bank megtakarítási számla	24 612 671
38512	OTP kártyaalszámla MOK	490 047
35813	Lekötött betét OTP Bank	130 000 000
35814	Kártya számla	215 880
3855	Önkormányzat Elidegenítési számla	113 924

Bankszámlák egyenlegei összesen **167 106 254**

Mindösszesen pénzeszközök **167 299 644**

A pénzeszközök változását tételesen bemutatja a Cash-flow kimutatás.

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Üzleti év: 2014.

2014. 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	-68 782	- 64 161
01.	Adózás előtti eredmény $\square \pm$	5 732	3 714
02.	Elszámolt amortizáció +	9 855	14 471
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás \pm	270	-25
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete \pm	0	0
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye \pm	-14	0
06.	Szállítói kötelezettség változása \pm	- 2 898	23 337

07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	- 9 276	- 35 838
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása	1 017	2 587
09.	Vevőkövetelés változása	871	5
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	- 74 779	59 077
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	1 790	- 1 765
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-1 350	- 1 402
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	- 7 793	- 35 579
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	- 7 807	- 35 634
15.	Befektetett eszközök eladása +	14	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) +	- 76 575	28 582

- Aktív időbeli elhatárolás

5 894 E Ft

391 Bevételek aktív időbeli elhatárolása

2 688 E Ft

Ft-ban

1., Lekötött betétek
2014 évre járó kamata

82 524

2. 2014. évet érintő bevételek

2 605 887

Összesen:

2 688 411

**392 Költségek, ráfordítások aktív
időbeli elhatárolása**

3 206 E Ft

Ft-ban

Részletezése:

1.		Folyóiratok, közlőny előfizetés	186 830
2.		Gépkocsik és épület biztosítási díja	1 178 552
3.		2015. évi BKV bérlet (cafetéria)	1 146 000
4.		Közüzemi jóváíró számlák	694 999
		Összesen:	3 206 381

FORRÁSOK

A Palota Holding ZRt. mérleg főösszege
2014. 12. 31-én

322 373 E Ft

Saját tőke változása

	2013 év	2014 év	változás
Jegyzett tőke	30 000	30 000	-
Tőketartalék	42 484	42 484	-
Eredménytartalék	95 826	100 208	+ 4 382
Lekötött tartalék	-	-	-
Mérleg szerinti eredmény	4 382	2 312	- 2 070
Saját tőke	172 692	175 004	+ 2 312

Céltartalék képzése 2014 évben nem volt.

Eredménytartalék a 2013. évi mérleg szerinti eredmény összegével növekedtek, mivel tulajdonosi döntés értelmében az összeget eredménytartalékba helyeztük.

Mérleg szerinti eredmény 2013. évhez képest mérsékeltebb lett, mindössze 2 312 E Ft, ezt nagymértékben befolyásolta a pénzügyi tevékenységünk eredménye, mivel a lekötött pénzeszközünk után járó kamatok a banki konstrukciók következtében csökkenő mértéket mutatnak.

Hátrasorolt kötelezettsége a Társaságnak nincs.

Hosszúlejáratú kötelezettségek nincsenek.

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen 122 682 E Ft

Vevőktől kapott előlegek 55 904 E Ft

Részletezése:

	<u>Ft-ban</u>
Vevőtől kapott előlegek	
(Óvadék) nem lakás célú helyiségekre	46 290 129
(Óvadék) lakás bérleményekre	9 142 640
Pályázati ajánlati biztosíték	471 616
Összesen	55 904 385

**Kötelezettségek áruszállításból, szolgáltatásból:
4541 Szállítók 35 350 E Ft**

**Rövid lejáratú kötelezettségek
kapcsolt vállalkozással szemben 2 671 E Ft**

<u>Részletezve:</u>		<u>Ft-ban</u>
számlaszám	megnevezés	összeg
47801	Nyugdíjasház lakbér elszámolás	16 884
47811	Lakbér elszámolás	1 344 765
47812	Lakbér kamat, egyéb lakással kapcs. bevétel	19 606
47813	Kényszer kezelt épületek bevételei	133 054
47814	Kényszer kezelt épületek bevételeinek kamata	26 000
47821	Nem lakás bérleti díj	634 790
47822	Nem lakás kamat	4 037
4783	Ingtalan értékesítés elsz. önkormányzattal	113 924
478521	Önkorm. Egyéb bevétel fűtés díj	30 153
47871	Sódergödör fűtési díj	61 640
47875	Távhődíj	251 551
47876	Távhődíj kamata	24 280
47877	Szippantási díj	10 000
	Összesen	2 670 684

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**28 757 E Ft**Részletesen:

számlaszám	megnevezés	<u>Ft-ban</u> összeg
46204	Kifizetői Szja elszámolási számla	397 000
4621	SZJA elszámolási számla	1 941 000
4622	Cégautóadó	168 900
46403	EHO kötelezettség	406 000
4644	Rehabilitációs hozzájárulás	531 600
468	ÁFA elszámolási számla, XII. havi ÁFA	18 812 000
4731	Nyugdíjbiztosítási kötelezettség	1 341 000
4732	Egészségbiztosítási kötelezettség	1 101 000
4734	Szociális hozzájárulás	3 574 000
4742	Szakképzési hozzájárulás	208 835
476	Egyéb kötelezettség	276 058
összesen		28 757 393

Passzív időbeli elhatárolás**Költségek passzív időbeli elhatárolás****19 764 E Ft**

<u>Részletezés</u>	<u>Ft-ban</u>
1. Továbbszámlázandó távhő és egyéb költségek	2 583 395
2. Vezetői prémium	3 087 000
3. Dolgozók teljesítményének értékelése	6 853 000
4. Bérjárulékok	2 683 800
5. Közüzemi díjak (víz, csatorna, szemét, gáz, kémény)	1 338 905
6. Könyvvizsgálat	155 000
7. Telefon, mobiltelefon díja	122 375

d.pont 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. A szoftver két ütemben került megvalósításra, 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 1 010 E Ft.

Számviteli törvény 90. § (2) bekezdés

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozással nincs.

Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással 2 671 E Ft
(anyavállalat Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)

Rövid lejáratú követelés kapcsolt vállalkozással 67 221 E Ft
(anyavállalattal Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)

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.

Kutatás, kísérleti fejlesztés céljára költség nem merült fel.

Lekötött tartalék 2014. évben a Zrt-nél nincs.

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 ellenértékét, a részvénytársaság bérbeadásból származó bevételeit, valamint a Társasházkezelő csoportunk kiszámlázásait tartalmazza.

Az Egyéb bevételek majdnem teljes egészében az Önkormányzatnak átszámlázott költségeket tartalmazzák.

Pénzügyi műveletek eredménye a pénzügyintézettől kapott kamatok összege.

Az üzleti tevékenység eredménye
(2013. év 1 237 E Ft)

2014. év + 156 E Ft

Pénzügyi műveletek eredménye + 2 548 E Ft

Szokásos vállalkozási eredmény	+ 2 704 E Ft
Rendkívüli eredmény	+ 1 010 E Ft
Adózás előtti eredmény	+ 3 714 E Ft

Adófizetési kötelezettség:

Társasági adó	1 402 E Ft
Összes adófizetési kötelezettség	1 402 E Ft

Adózott eredmény **2 312 E Ft**

Mérleg szerinti eredmény **2 312 E Ft**

I. Bevételek részletezése:

Értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés nettó árbevétele 2014. évben 522 517 E Ft.

Részletezése

Megnevezés	E Ft	
	2013.év	2014.év
Lebonyolítási díjak	1 353	2 509
Egyéb tovább számlázott árbevétel	4 013	5 373
Telek szerviz	3 082	3 998
Önkorm.lakások karbantartása tovább száml.	41 990	61 331
Egyéb alaptev. bevétele, munkabér+járulékok	160 672	174 389
Önkorm. Lakás, nem lakás felújítás, bontás, + áthúzódó felújítások	100 963	160 205
Kontyfa bontás, + felújítás	5 127	15 748
Értékbecslés	173	272
Száraznád u. 5. Közéleti ház	3 698	1 041
Távhő hátralék rendezése	73 025	1 102
Társasházkezelő csoport közös képviseleti díja	54 263	53 936
Palota Holding ZRt. saját bevétele (bérletdíj+egyéb)	7 116	8 243
Üres lakások, és nem lakások távhő díja	14 669	16 365
Energia tanúsítvány+ külön felújítási és egyéb keretek		18 005
Összesen	470 144	522 517

Egyéb bevételek

E Ft

Megnevezés	2013. évi	2014. évi
Egyéb bevételek (Önkormányzatnak átszámlázott)	392 897	397 330
Panel Program	38 111	39 575
Egyéb bevétel	296	689
Követelésekre visszaírt értékvesztés	154	260
Egyéb bevétel összesen:	431 458	437 854

Az egyéb bevételek majdnem teljes egészében a kezelt önkormányzati lakások és nem lakás bérlemények, valamint a Nyugdíjsház 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 biztosítótól kapott kártérítés, egyéb más kártérítés, tárgyi eszköz értékesítés és kerekítésből származó bevételeket tartalmaz. Előző években leírt vevői követelésekből 260 E Ft került visszaírásra.

II. Költségek részletezése:

Anyagköltség

36 857 E Ft

Megnevezés	2013. év	2014. év
Üzemanyag	1 735	2 644
Vízdíj, áramdíj, gázdíj	14 741	8 759
Karbantartási anyag	14 567	20 128
Nyomtatvány, irodaszer, egyéb anyag	5 465	5 326
Összesen	35 508	36 857

Igénybevett szolgáltatások értéke

369 565 E Ft

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

E Ft-ban

Megnevezés	2013. év	2014. év
Szállítás, rakodás, konténer mozgatás, kiürítés	4 336	4 404
Karbantartás	5 963	7 313
Szakkönyv, folyóirat előfizetés	491	260
Bérleti és használati díjak	859	1 089
Ügyviteli szolgáltatás, tűzvédelem, takarítás, porta szolgálat, egyéb szolgáltatások, közüzemi díjak	26 135	24 730

(távhő, szippantás, csatorna, stb.)		
Szakértői munkát végzők díjai, számítógépes ügyviteli, tevékenység, programfelügyelet, stb.	5 176	4 517
Hirdetés, reklám	466	1 030
Oktatás, továbbképzés	571	454
Ügyvédi munkadíjak	15 800	16 200
Könyvvizsgálat	1 860	1 860
Kéményseprés	674	128
Szemét szállítás (Kommunális hulladék)	12 257	12 380
Posta, telefon, fax, mobil telefon	9 679	9 321
Egészségügyi szolgáltatási költség	230	275
Tulajdoni lap másolás	615	392
Társasházakban lévő önkormányzati lakások közös költsége	246 103	245 637
Társasházi ÖKO és Panel program	38 111	39 575
Összesen:	369 326	369 565

Egyéb szolgáltatások értéke

22 874 E Ft

E Ft-ban

Megnevezés	2013. év	2014. év
Hatósági díjak, egyéb költségek	4 458	4 509
Bankköltség	5 428	6 863
Biztosítási díjak	2 986	1 981
Perköltség	7 921	9 521
Összesen	20 793	22 874

Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke

262 899 E Ft

A XV. kerületi Önkormányzattal kötött megbízási szerződésben foglalt feladatok továbbszámítását tartalmazza feladatonként.

Anyagjellegű ráfordítások összesen

692 195 E Ft

Személyi jellegű ráfordítások

246 863 E Ft

E Ft-ban

Megnevezés	2013. év	2014. év
Béreköltség	161 282	177 984
Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 022	15 427
Bérjárulékok	49 307	53 452
Összesen	225 611	246 863

Értékcsökkenési leírás

14 471 E Ft

Egyéb ráfordítás

6 686 E Ft
E Ft-ban

Megnevezés	2013. év	2014. év
Értékesített és megsemmisült tárgyi eszköz költségek	0	0
Bírságok, kötbér, késedelmi kamat	479	210
Önellenőrzési pótlék	0	0
Gépjárműadó	999	821
Fővárosi önkormányzattal elszámolt iparűzési adó	4 039	4 455
Innovációs járulék	606	668
Terven felüli é.cs.	0	0
Egyéb ráfordítások	6	90
Behajthatatlan követelések leírása	22	207
Követelésekre elszámolt Vevői értékvesztés	424	235
Készletekre elszámolt értékvesztés	0	0
Összesen:	6 575	6 686

Behajthatatlan követelésként leírásra került 207 E Ft, ami 4 vevővel szembeni kis összegű követelés volt, behajtása gazdaságtalan.

Céltartalékot nem képeztünk.

Vevői értékvesztést 2014. évben 235 Ezer Forintot számoltunk el.

Rendkívüli ráfordítás

Rendkívüli ráfordítás elszámolásra nem történt 2014. évben.

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

2014. évi létszám és béradatok

	Teljes munkaidős	Rész munkaidős	Mellék-állásban foglalkoztatottak	Összesen
Fizikai	16 fő	1 fő	-	17 fő
Szellemi	41 fő	2 fő	-	43 fő
Összesen:	57 fő	3 fő	-	60 fő

Erdőkerülő u. 34.

Nyugdíjsház	Fizikai	1 fő
	Szellemi	-

Összesen: 1 fő

Központ	Fizikai	16 fő
	Szellemi	43 fő

Összesen: 59 fő

Statisztikai létszám

2014.01. hó	53 fő	2014.07. hó	59 fő
2014.02. hó	53 fő	2014.08. hó	58 fő
2014.03. hó	54 fő	2014.09. hó	59 fő
2014.04. hó	54 fő	2014.10. hó	59 fő
2014.05. hó	55 fő	2014.11. hó	58 fő
2014.06. hó	56 fő	2014.12. hó	60 fő

Éves átlagos létszám 57 fő

Éves bérköltség: 177 984 E Ft

Személyi jellegű egyéb kifizetések: 15 427 E Ft

Társasági adó alapját befolyásoló tényezők

E Ft-ban

Társasági adóalapot csökkentő gazdasági események **14 843**
Társasági adóalapot növelő gazdasági események **14 706**

Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek

	<u>E Ft-ban</u>
Adótörvény szerinti értékcsökkenés	
571 Terv szerinti értékcsökkenés	12 423
572 Használatbavételkor egy összegben leírt értékcsökkenés	2 048
Visszaírt értékvesztés	260
Behajthatatlan követelésből az értékvesztésként el nem számolt rész	112
mindösszesen adóalapot csökkentő	14 843

Adózás előtti eredményt növelő jogcímek

	<u>E Ft-ban</u>
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	
571. Terv szerinti értékcsökkenés	12 423
572. Használatbavételkor egy összegben leírt értékcsökkenés	2 048
Követelések értékvesztése	235
mindösszesen adóalapot növelő	14 706

Társasági adó kiszámítása

	E Ft-ban
- Adózás előtti eredmény	3 714
- Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	- 14 843
- Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	+ 14 706
Korrigált adóalap	3 577

Mivel mind az adózás előtti eredmény, mind a korrigált adóalap alacsonyabb, mint a jövedelem-(nyereség) minimum alapján számított adóalap, ezért a társasági adót is a jövedelem –(nyereség) minimum alapján kell számítani.

Társasági adó kiszámítása

Jövedelem- (nyereség) minimum: (E Ft)

- Értékesítés nettó árbevétele	522 517
- Egyéb bevételek	437 854
- Pénzügyi műveletek bevétele	2 548
- Rendkívüli bevétel	1 010
Összes bevétel	963 929
Bevételt csökkentő tétel (közvetített szolgáltatás)	262 899
Korrigált összes bevétel	701 030
Kötelező adóalap: (701 030 x 2%)	14 021

Számított adó: 14 021 x 10 % =

1 402

Adófizetési kötelezettség összesen: 1 402

Adózott eredmény 2 312

Mérleg szerinti eredmény 2 312

IV. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

Társaságunk üzleti eredménye a tervezettnél magasabb összegben realizálódott. Az adózott eredmény 5 004 E Ft-tal mérsékeltebb a bázis időszak eredményénél. 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 6 112 E Ft-tal alacsonyabb. Ez egyrészt a pénzügyi kamatkonstrukciók romlásából, másrészt a követeléseink növekedéséből következik.

2014. évi terv: 32 E Ft. Üzleti tevékenység eredménye

2014. évi tény: 156 E Ft. Üzleti tevékenység eredménye

Tény/Terv: 487,5%

2013. évi adózott eredmény: 4 382 E Ft

2014. évi adózott eredmény: 2 312 E Ft

2013. évi mérleg szerinti eredmény: 4 382 E Ft

2014. évi mérleg szerinti eredmény: 2 312 E Ft

Pénzügyi helyzetünk kiegyensúlyozott volt 2014. év folyamán, a Szállítói számlák határidőben kiegyenlítésre kerültek. A kötelezettségeként nyilvántartott szállítói kötelezettség jelentős része a felújítási munkák után szerződésben meghatározott jól teljesítési garancia kötelezettség, aminek rendezése 2015. évben történik. Kötelezettségünk 51 %-át az adóhatósággal szembeni januárban teljesítendő kötelezettségek teszik ki. Követeléseink 90 %-át a kapcsolt vállalkozással szembeni követelés jelenti, melynek rendezése 2015. év elején megtörtént.

A XV. Kerületi Önkormányzati költségvetés – A Palota Holding ZRt vonatkozásában – 2014. évben több alkalommal került módosításra. Bővítésre került a felújítás a hagyományos épületek talajvíz elleni szigetelésére tervezett összeggel, továbbá más felújításra is vállalkozási szerződés megkötésére került sor az Önkormányzat és a Palota Holding között, mely bővítette felújítási keretünket. 2014. évben az értékesítésre került lakások árvereztetését is Részvénytársaságunk végezte, melyre külön keretet biztosított az Önkormányzat. Átcsoportosítást kértünk a nem lakás célú helyiségek bontására, mivel a Pázmány 41. (volt Orgonagyár) közbeszerzésen meghirdetett bontására a költségvetésben meghatározott keret kevésnek bizonyult.

A havi üzemeltetéssel kapcsolatos elszámolásainkat a tulajdonos határidőben kiegyenlítette.

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

A 2014 évi mérleg auditálását a Triász-Audit Kft. nevében Varga Eszter hites könyvvizsgáló végzi.

2014. évben a könyvvizsgáló cég részére az alábbi bruttó kifizetés történt.

A Triász-Audit Könyvvizsgáló Kft 1 860 000 Ft+ ÁFA

A beszámoló és mérleg összeállításáért felelős:

Pálfi Istvánné regisztrált mérlegképes könyvelő.

Regisztrációs száma: 148 768, lakcíme: 2170. Aszód, Kossuth u. 42-46. 1/2.

Likviditási mutató:

E Ft-ban

1./	2013 év		2014 év	
<u>Forgóeszközök</u>	<u>274 223</u>	= 202,86%	<u>243 698</u>	= 198,64 %
Rövid lej.köt.	135 178		122 682	
2./				
<u>Követelések</u>	<u>134 041</u>	= 99,16%	<u>74 293</u>	= 60,56 %
Rövid lej. köt.	135 178		122 682	

Az 1. számú mutató változásából megállapítható, hogy a következő évben is biztosítható a kiegyensúlyozott gazdálkodás. Mind a forgóeszközök, mind a rövid lejáratú kötelezettségek csökkenő mértéket mutat, de a forgóeszközeink lényegesen meghaladják kötelezettségeinket.

A 2. számú mutató lényegesen alacsonyabb, mint a bázis évben. A követelések állománya jelentősen lecsökkent, a rövid lejáratú kötelezettségek állománya csak alig 10 %-kal csökkent.

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

Budapest, 2015. március 12.

Készítette: **Pálfi Istvánné**

Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató