

Kiegészítő melléklet

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

2015. 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.

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 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 Vagyonkezelői Szerződés alapján Részvénytársaságunk az Önkormányzattól vagyonkezelésbe átvette a nem lakás célú helyiségeket. 2015. július elsejétől az önkormányzati tulajdonú helyiségekkel való gazdálkodás társaságunk saját üzleti tevékenységként végzi.

Egyéb tevékenységként Társaságunk vegyes 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.

Palota Holding Zrt által kezelt önkormányzati lakások, komfortfokozat szerinti megoszlása

Komfort- fokozat	Összesen db	Összesen m ²
Összkomfortos	1 295	64 352
Komfortos	476	18 905
Félkomfortos	111	3 720
Komfort nélküli	156	4 543
Szükséglakás	3	62
Összesen	2 041	91 582
Nyugdíjas Ház	46	1 288
Mindösszesen	2 087	92 870

2015. évben a tulajdonos Önkormányzat döntése alapján 39 db lakás értékesítése történt meg összesen 229 152 E Ft értékben. Ez teljes egészében az Önkormányzat bevételeit képezi.

2015. július 1-én 387 db nem lakás célú helyiség vagyonkezelésbe átkerült a Palota Holding Zrt-hez Vagyonkezelési Szerződés keretében, melyből 17 db visszaadásra került értékesítés miatt. A nem lakás célú helyiségek értékesítéséből származó bevétel 82 270 E Ft volt, ami szintén az Önkormányzat bevétele.

A Társasházak közös képviselőjét ellátó csoportunk által kezelt albetétek száma

2014. XII. 31-én 2 914 db

2015. XII. 31-én 3 458 db

A Társasházi közös képviselői 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
adózás előtti nyeresége

2014 évi
17 366 E Ft

2015 évi
7 483 E Ft

az összeg részét képezi Társaságunk adózás előtti eredményének. 2015. évtől vezetői döntés értelmében a Társasházkezelő csoportnál is számolunk el általános költséget. (700 E Ft/hó)

II. Az éves beszámoló specifikus része

Adóhatósági kapcsolatok, adóellenőrzés, szerződések

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

A 2015. évben adóhatósági ellenőrzés nem volt, önellenőrzés bérrel kapcsolatos járulék bevallás esetében történt. 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 2015. 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.

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A Számviteli politika fő elemei

Könyvvizetés módja: **Kettős könyvvitel**

A mérleg fordulónapja: **2015. 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 2014. évi záró főkönyvi kivonat és a 2015. 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 Vagyonkezelői Szerződésben foglaltakkal. Társaságunk behajtási költségátalányt nem számolt el, mivel a szállítói számlákat minden esetben határidőben kiegyenlíti.

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

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 %

2015. évi értékvesztés alakulása:

Az adóévben elszámolt értékvesztés vevői követelésre	356 E Ft
Előző években elszámolt értékvesztés:	814 E Ft.
Előző évben szállítói követelésre elszámolt értékvesztés	170 E Ft
Előző évről visszaírt vevői követelés értékvesztése	- 158 E Ft
Előző évről visszaírt szállítói követelés értékvesztése	- 170 E Ft
Vevői követelésre elszámolt értékvesztés összesen	1 012 E Ft

Értékvesztés záró állománya 2015. XII.31-én **1 012 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. A Céglőny szerint 2014. január 28-án a Kft felszámolása elkezdődött, majd 2015. évben felszámolásra került, így a 2014. évben elszámolt 100 %-os értékvesztés visszaírásra került, majd behajthatatlan követelésként leírtuk a szállítói követelést.

II. A MÉRLEG

Részletezése:

A 2015. évi mérleg főösszege

839 715 E Ft.

	<u>2014 év</u>	<u>2015 év</u>	<u>E Ft-ban</u> <u>Változás</u>
- Befektetett eszközök	72 781	491 047	+ 418 266

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
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok	2,0 % értékcsökkenés

A befektetett eszközök, az immateriális javak és tárgyi eszközök változását a 8. oldalon található, 2015. december 31-i állapot szerinti táblázat mutatja be.

Befektetett eszközöket bruttó értéke 418 266 E Ft összegben növekedett összesen, melyből 433 391 E Ft a XV. Kerületi Önkormányzattól vagyonkezelői szerződés keretében vagyonkezelésbe átvett ingatlanok 2015. július 1-i értéke. A vagyonkezelésbe vett ingatlanokból 7601 E Ft bruttó értéken visszavezetésre került az Önkormányzat nyilvántartásába, mivel ezek testületi döntés alapján értékesítve lettek. Az értékesített ingatlanok vételára a XV. Kerületi Önkormányzatot, mint tulajdonost illetik, így ez a bevétel a Zrt könyveiben nem jelent meg. A létszám bővítése miatt szükségessé vált új számítástechnikai és ügyviteli eszközök beszerzése, továbbá kialakításra került az ügyfélváró, ahová új bútorok kerültek beszerzésre, amely tételek a befektetett eszközeink értékét növelik.

2015. évben selejtezés 6 692 E Ft értékben történt, melyből 14 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 708 E Ft volt az üzleti évben. Nagyrészt szerszámok, valamint kis összegű irodai berendezések, bútorok, gépek kerültek beszerzésre.

Immateriális javak és tárgyi eszközök változása 2015. 12. 31.

**Eszközök
záró nettó
értéke: E Ft**

Megnevezés	Eszközök bruttó értéke: E Ft					Eszközök értékcsökkenése: E Ft						Nettó érték	
	Bruttó érték					Értékcsökkenés							
	Nyitó érték	Átvétel	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó érték	Növekedés			Csökkenés	Átadás tulajdonosnak		Záró
						Tervszerinti	Terven felüli	Kisértékű					
Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0							0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0							0	0
Vagyoni értékű jogok	40 141			65	40 076	10 350	6 497			65		16 782	23 294
Szellemi termék	3 604			743	2 861	3 604				743		2 861	0
Üzleti vagy cégérték	0				0	0						0	0
Kisértékű immateriális javak	0				0	0						0	0
IMMATERIÁLIS JAVAK	43 745			808	42 937	13 954	6 497			808		19 643	23 294
Ingyenértékű immateriális javak													
Ingyenértékű immateriális javak	55 441		550		55 991	20 557	2 820					23 377	32 614
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok		433 391	5 208	7 601	430 998		4 324				55	4 269	426 729
Műszaki berendezések, gépek, járművek	8 062			3 153	4 909	8 062				3 153		4 909	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	46 911		3 893	2 661	48 143	38 805	3 589			2 661		39 733	8 410
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	7 952		708	15	8 645	7 952			708	15		8 645	0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	118 366	433 391	10 359	13 430	548 686	75 376	10 733		708	5 829	55	80 933	467 753
Befektetett eszközök összesen	162 111	433 391	10 359	14 238	591 623	89 330	17 230		708	6 637	55	100 576	491 047

				E Ft-ban
- Készletek	2014 év	2015 év	Változás	
	2 105	882	- 1 223	

Készletek között került kimutatásra

- 333 E Ft anyag készlet, mely a karbantartó egység által vásárolt, és fel nem használt anyagok leltár szerinti értéke.
- 549 E Ft, mely követelés fejében átvett eszközök értékét tartalmazza, melyből 2015-ében 915 E Ft értékű készlet értékesítésre került, a megmaradt készletek hasznosítását 2016. évben tervezi a Zrt.

				E Ft-ban
- Követelések	2014 év	2015 év	Változás	
	74 293	140 031	+ 65 738	

Részletezése:

	E Ft-ban
- Vevők	11 067
- Követelések kapcsolt vállalkozással	121 526
- Egyéb követelések	7 438

Összesen: **140 031**

2015. évben minden követelés jelentősen növekedett. A vevő követelések tartalmazzák a vagyonkezelésbe átvett helyiségek bérlőinek tartozását, ami 5 104 E Ft-tal növelte a vevői követelések összegét. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés, 54 305 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 3 310 E Ft-tal szerepel a közüzemi szállítók jóváíró számlái alapján fennálló követelésünk, továbbá a január havi fizetési határidő előtt kiegyenlített szállítók számlája.

Követelések részletezése

-Vevők

<u>Számlaszám</u>	<u>Megnevezés</u>	<u>Ft-ban</u> <u>Összeg</u>
(311)	Vegyes Vevők	11 067 106

Követelések kapcsolt vállalkozással

Megnevezés	Önkormányzat tartozása: Ft
321 Bp.XV.ker.Polgármesteri Hivatal	121 525 796
Követelések kapcsolt vállalkozással összesen:	121 525 796

Egyéb követelések

		<u>Ft-ban</u>
353	Beszerezési előleg	100 000
3611	OMB Munkaváll. folyósított előleg	1 484 985
368	Különféle egyéb követelések	2 457 269
3686	THK ellátmány	9 242
4695	Iparűzési adó	75 649
4541	Szállító követelés	3 310 398
	Összes egyéb követelés	7 437 543

	<u>E Ft-ban</u>		
- Pénzeszközök	<u>2014 év</u>	<u>2015 év</u>	<u>Változás</u>
összesen:	167 300	203 886	+36 586

Részletezés: Ft-ban

- Pénztár 232 800

A ZRt. pénzeszközeit teljes egészében az OTP Banknál vezeti.

- Lekötött pénzeszköz

A Társaságunknak 180 000 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	44 610 065
Óvadék lakásra	10 631 342
Pályázat ajánlati biztosíték	964 342
Összesen	56 205 447

- Bankszámlák egyenlegei

384	OTP Bank elszámolási számla	4 200 266
38511	OTP Bank megtakarítási számla	14 206 331
38512	OTP kártya alszámla MOK	412 199
35813	Lekötött betét OTP Bank	180 000 000
35814	Kártya számla	200 000
35816	Vagyonkezelésbe vett helyiségek tartalék számla	3 608 475
3855	Önkormányzat Elidegenítési számla	1 025 870

Bankszámlák egyenlegei összesen **203 653 141**

Mindösszesen pénzeszközök **203 885 941**

A pénzeszközök változását tételesen bemutatja a Cash-flow kimutatás.

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Üzleti év: 2015.

2015. 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	64 161	47 000
01.	Adózás előtti eredmény $\square \pm$	3 714	34 064
02.	Elszámolt amortizáció +	14 471	17 938
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás \pm	-25	28
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete \pm	0	0
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye \pm	0	0
06.	Szállítói kötelezettség változása \pm	23 337	-15 368
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása \pm	- 35 838	73 237
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása	2 587	2 972
09.	Vevőkövetelés változása	5	-8 346
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása \pm	59 077	-56 141
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása \pm	- 1 765	2 025

12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-1 402	- 3 409
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	- 35 579	- 10 414
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	- 35 634	- 10 414
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) +	28 582	36 586

- Aktív időbeli elhatárolás

3 869 E Ft

391 Bevételek aktív időbeli elhatárolása

1 807 E Ft

Ft-ban

1.	Lekötött betétek	
	2015. évre járó kamata	69 249
2.	2015. évet érintő bevételek	1 737 630

Összesen:

1 806 879

392 Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

2 062 E Ft

Részletezése:

Ft-ban

1.	Folyóiratok, közlöny előfizetés	204 960
2.	Gépkocsik és épület biztosítási díja	835 859
3.	2016. évi BKV bérlet (cafetéria)	916 800
4.	Közüzemi jóváíró számlák	101 096
5.	Éves tárhely előfizetés	3 851
	Összesen:	2 062 566

FORRÁSOK

A Palota Holding ZRt. mérleg főösszege
2015. 12. 31-én

839 715 E Ft

Saját tőke változása

	2014 év	2015 év	változás
Jegyzett tőke	30 000	30 000	-
Tőketartalék	42 484	42 484	-
Eredménytartalék	100 208	102 520	+ 2 312
Lekötött tartalék	-	-	
Mérleg szerinti eredmény	2 312	30 655	+ 28 343
Saját tőke	175 004	205 659	+ 30 655

Céltartalék képzése 2015 évben nem volt.

Eredménytartalék a 2014. évi mérleg szerinti eredmény összegével növekedett, mivel tulajdonosi döntés értelmében az összeget eredménytartalékba helyeztük.

Mérleg szerinti eredmény 2014. évhez képest jelentősen növekedett, mely a vagyonkezelésbe vett nem lakás célú helyiségek gazdálkodásának eredménye.

Hátrасorolt kötelezettsége a Társaságnak nincs.

Hosszúlejáratú kötelezettségek a kapcsolт vállalkozással szemben, a vagyonkezelésbe átvett helyiségek értéke **425 846 E Ft**

2015. július 1-től a XV. kerületi Önkormányzat, mint tulajdonos Vagyonkezelési Szerződés alapján a nem lakás célú helyiség ingatlanokat vagyonkezelésbe átadta a Palota Holding Zrt részére. A vagyonkezelésbe vett ingatlanok értéke a hosszúlejáratú kötelezettségek között szerepel.

Részletezve:

A vagyonkezelésbe átvett ingatlanok értéke	433 391 418 Ft
<u>Visszaadott ingatlanok (értékesítés miatt) nettó értéke</u>	<u>7 545 751 Ft</u>
Fennálló hosszú lejáratú kötelezettség	425 845 667 Ft

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen **180 551 E Ft**

Vevőktől kapott előlegek **56 205 E Ft**

Részletezése:

	<u>Ft-ban</u>
Vevőtől kapott előlegek	
(Óvadék) nem lakás célú helyiségekre	44 610 065
(Óvadék) lakás bérleményekre	10 631 040
Pályázati ajánlati biztosíték	964 342
Összesen	56 205 447

Kötelezettségek áruszállításból, szolgáltatásból:
4541 Szállítók **19 982 E Ft**

Rövid lejáratú kötelezettségek
kapcsolt vállalkozással szemben **81 244 E Ft**

<u>Részletezve:</u>		<u>Ft-ban</u>
számlaszám	megnevezés	összeg
47801	Nyugdíjasház lakbér elszámolás	905 806
47811	Lakbér elszámolás	60 726 230
47812	Lakbér kamat, egyéb lakással kapcs. bevétel	639 558
47821	Nem lakás bérleti díj	2 029 629
47822	Nem lakás kamat	12 849
4783	Ingatlan értékesítés elsz. önkormányzattal	1 025 870
47851	Nyugdíjasház telefon bevétel	2 700
47852	Önkormányzati egyéb bevétel	10 860 689
478521	Önkorm. Egyéb bevétel fűtés díj	8 707
47871	Sódergödör fűtési díj	496 088
47873	Fűtődíj DHK	165 079
47874	Fűtődíj DHK kamat	37 725
47875	Távhődíj	1 155 908
47876	Távhődíj kamata	213 528
47878	Egyéb befizetés	1 006 684
47871	Feles ablakok	1 880 296
47872	Lakásfelújítás hjár	76 583
	Összesen	81 243 929

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**23 120 E Ft**Részletesen:

számlaszám	megnevezés	<u>Ft-ban</u> összeg
461	Társasági adó	584 000
46204	Kifizetői Szja elszámolási számla	272 000
4621	SZJA elszámolási számla	463 000
4622	Cégautóadó	149 865
46403	EHO kötelezettség	335 000
4643	Innovációs járulék	164 000
4644	Rehabilitációs hozzájárulás	532 000
468	ÁFA elszámolási számla, XII. havi ÁFA	19 059 000
4731	Nyugdíjbiztosítási kötelezettség	282 000
4732	Egészségbiztosítási kötelezettség	287 000
4734	Szociális hozzájárulás	725 000
4742	Szakképzési hozzájárulás	43 000
476	Egyéb kötelezettség	106 263
311	Vevő túlfizetés	117 937
összesen		23 120 065

Passzív időbeli elhatárolás összesen**27 659 E Ft****Költségek passzív időbeli elhatárolás****23 596 E Ft**

<u>Részletezés</u>	<u>Ft-ban</u>
1. Továbbszámlázandó távhő és egyéb költségek	1 073 931
2. Vezetői prémium	4 200 000
3. Dolgozók teljesítményének értékelése	7 550 000

4. Bérjárulékok	3 348 750
5. Közüzemi díjak (víz, csatorna, szemét, gáz, kémény)	2 236 920
6. Könyvvizsgálat	160 000
7. Telefon, mobiltelefon díja	182 194
8. Tulajdoni lap másolat	47 000
9. Számítógépes programfelügyelet díja	1 439 532
10. Ügyvédi munkadíj	1 530 000
11. Takarítás	200 000
12. Ügyviteli díj, munkába járás, kamat, egyéb költség	70 234
13. Egyéb szolgáltatások költségei	791 830
14. Karbantartási költségek	106 331
15. Fűtésdíj	659 911
Összesen:	23 596 633

A passzív időbeli elhatárolás olyan költségeket tartalmaz, melyek 2016-ban kerülnek kiegyenlítésre, de még a 2015. évet terhelik.

Halasztott bevételek: 4 063 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, 2015. 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.

A Felügyelő Bizottság részére az üzleti évben megtörtént a tiszteletdíj kifizetése, ennek összege **3 864 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
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.

Számviteli törvény 90. § (2) bekezdés

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozással nincs.

Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással (anyavállalat Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)	81 244 E Ft
Rövid lejáratú követelés kapcsolt vállalkozással (anyavállalattal Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)	121 526 E Ft
Hosszú lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (anyavállalattal Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)	425 846 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.
Kutatás, kísérleti fejlesztés céljára költség nem merült fel.
Lekötött tartalék 2015. 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. 2015. július elsejétől ez kibővült a nem lakás célú helyiségek bérbeadásából származó bevételekkel.

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

Pénzügyi műveletek eredménye a pénzügyintézetől kapott kamatok összege.

Az üzleti tevékenység eredménye
(2014. év 156 E Ft)

2015. év + 32 746 E Ft

Pénzügyi műveletek eredménye + 1 318 E Ft
Szokásos vállalkozási eredmény + 34 064 E Ft
Rendkívüli eredmény 0

Adózás előtti eredmény **+ 34 064 E Ft**

Adófizetési kötelezettség:

Társasági adó 3 409 E Ft

Összes adófizetési kötelezettség **3 409 E Ft**

Adózott eredmény **30 655 E Ft**

Mérleg szerinti eredmény **30 655 E Ft**

I. Bevételek részletezése:

Értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés nettó árbevétele 2015. évben 552 334 E Ft.

Részletezése

E Ft

Megnevezés	2014.év	2015.év
Nem lakás célú helyiségek bérleti díjbevétele	0	92 614
Továbbszáml.+egyéb nem lakás célú hely.bevétele	0	1 475
Lebonyolítási díjak	2 509	6 200
Egyéb tovább számlázott árbevétel	5 373	4 495
Telek szerviz	3 998	4 956
Önkorm.lakások karbantartása továbbszáml.	61 331	60 469
Egyéb alaptev. bevétele, munkabér+járulékok	174 389	169 774
Önkorm. Lakás, nem lakás felújítás, bontás, + áthúzódó felújítások	160 205	112 999
Kontyfa bontás, + felújítás	15 748	0
Értékbecslés	272	150
Száraznád u. 5. Közéleti ház	1 041	0
Távhő hátralék rendezése	1 102	0
Társasházkezelő csoport közös képviseleti díja	53 936	57 302
Palota Holding ZRt. saját bevétele (bérldíj+egyéb)	8 243	22 709
Üres lakások, és nem lakások távhő díja	16 365	9 559
Energia tanúsítv+ külön felújítási és egyéb keretek	18 005	9 632
Összesen	522 517	552 334

Egyéb bevételek

E Ft

Megnevezés	2014. évi	2015. évi
Egyéb bevételek (Önkormányzatnak átszámlázott)	397 330	354 622
Panel Program	39 575	40 840
Egyéb bevétel	689	2 390
Követelésekre visszaírt értékvesztés	260	328
Egyéb bevétel összesen:	437 854	398 180

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 között szerepel a készletek értékesítéséből származó bevétel, kártérítésből, késedelmes fizetés után felszámított késedelmi kamatfizetésből jelentkező bevétel valamint kerekítésből adódó bevételek. Itt került elszámolásra a halasztott

bevételekből 2015. évre elszámolt bevétel is. Előző években leírt vevői követelésekből 328 E Ft került visszaírásra.

II. Költségek részletezése:

Anyagköltség

46 382 E Ft

Megnevezés	2014. év	2015. év
Üzemanyag	2 644	2 642
Vízdíj, áramdíj, gázdíj	8 759	9 800
Karbantartási anyag	20 128	29 070
Nyomatvány, irodaszer, egyéb anyag	5 326	4 870
Összesen	36 857	46 382

Igénybevett szolgáltatások értéke

370 619 E Ft

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

E Ft-ban

Megnevezés	2014. év	2015. év
Szállítás, rakodás, konténer mozgatás, kiürítés	4 404	4 572
Karbantartás	7 313	6 649
Nem lakás célú helyiségek karbantartása	0	4 515
Szakkönyv, folyóirat előfizetés	260	375
Bérleti és használati díjak	1 089	1 258
Ügyviteli szolgáltatás, tűzvédelem, takarítás, porta szolgálat, egyéb szolgáltatások, közüzemi díjak (távhő, szippantás, csatorna, stb.)	24 730	22 994
Szakértői munkát végzők díjai, számítógépes ügyviteli, tevékenység, programfelügyelet, stb.	4 517	7 166
Hirdetés, reklám	1 030	2 420
Oktatás, továbbképzés	454	274
Ügyvédi munkadíjak	16 200	17 084
Könyvvizsgálat	1 860	1 895
Kéményseprés	128	1 149
Szemét szállítás (Kommunális hulladék)	12 380	12 806
Posta, telefon, fax, mobil telefon	9 321	10 012
Egészségügyi szolgáltatási költség	275	295
Tulajdoni lap másolás	392	638
Társasházakban lévő önkormányzati lakások közös költsége	245 637	235 677
Társasházi ÖKO és Panel program	39 575	40 840
Összesen:	369 565	370 619

Egyéb szolgáltatások értéke**18 860 E Ft**

E Ft-ban

Megnevezés	2014. év	2015. év
Hatósági díjak, egyéb költségek	4 509	2 388
Bankköltség	6 863	6 549
Biztosítási díjak	1 981	3 668
Perköltség	9 521	6 255
Összesen	22 874	18 860

Eladott áruk beszerzési értéke**915 E Ft**

A korábbi években követelés fejében átvett, és 2015. évben értékesített eszközök beszerzési (beszámítási) értéke.

Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke**178 778 E Ft**

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

Anyagjellegű ráfordítások összesen**615 554 E Ft****Személyi jellegű ráfordítások****275 080 E Ft**

E Ft-ban

Megnevezés	2014. év	2015. év
Béreköltség	177 984	197 025
Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 427	17 840
Bérfelárak	53 452	60 215
Összesen	246 863	275 080

Értékcsökkenési leírás**17 938 E Ft****Egyéb ráfordítás****9 196 E Ft**

E Ft-ban

Megnevezés	2014. év	2015. év
Értékesített és megsemmisült tárgyi eszköz költségek	0	0
Bírságok, kötbér, késedelmi kamat	210	384
Önellenőrzési pótlék	0	0
Gépjárműadó	821	765
Fővárosi önkormányzattal elszámolt iparüzési adó	4 455	6 525
Innovációs járulék	668	979
Terven felüli é.cs.	0	0

Központ	Fizikai	15 fő
	Szellemi	44 fő
Összesen:		59 fő

Statisztikai létszám

2015.01. hó	59 fő	2015.07. hó	61 fő
2015.02. hó	60 fő	2015.08. hó	60 fő
2015.03. hó	60 fő	2015.09. hó	60 fő
2015.04. hó	59 fő	2015.10. hó	61 fő
2015.05. hó	59 fő	2015.11. hó	62 fő
2015.06. hó	59 fő	2015.12. hó	60 fő

Éves átlagos létszám 60 fő

Éves bérköltés: **197 025 E Ft**

Személyi jellegű egyéb kifizetések: **17 840 E Ft**

Társasági adó alapját befolyásoló tényezők

E Ft-ban

Társasági adóalapot csökkentő gazdasági események **18 266**
Társasági adóalapot növelő gazdasági események **18 294**

Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek

E Ft-ban

Adótörvény szerinti értékcsökkenés
571 Terv szerinti értékcsökkenés 17 230
572 Használatbavételkor egy összegben leírt értékcsökkenés 708
Visszaírt értékvesztés 328

mindösszesen adóalapot csökkentő 18 266

Adózás előtti eredményt növelő jogcímek

E Ft-ban

Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés
571. Terv szerinti értékcsökkenés 17 230
572. Használatbavételkor egy összegben leírt értékcsökkenés 708
Követelésekre elszámolt értékvesztése 356

mindösszesen adóalapot növelő 18 294

Társasági adó kiszámítása	E Ft-ban
- Adózás előtti eredmény	34 064
- Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	- 18 266
- Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	+ 18 294
Korrigált adóalap	34 092

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

Társasági adó kiszámítása

Jövedelem- (nyereség) minimum: (E Ft)

- Értékesítés nettó árbevétele	552 334
- Egyéb bevételek	398 181
- Pénzügyi műveletek bevétele	1 318
Összes bevétel	951 833

Bevételt csökkentő tétel	
- közvetített szolgáltatás	178 778
- ELÁBÉ	915
Korrigált összes bevétel	772 140

Kötelező adóalap: (772 140 x 2%) 15 443

Tényleges számított korrigált adóalap	34 092
Adófizetési kötelezettség összesen:	3 409

Adózott eredmény	30 655
Mérleg szerinti eredmény	30 655

IV. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

Társaságunk üzleti eredménye a tervezettnél lényegesen magasabb összegben realizálódott. Az adózott eredmény (30 655 E Ft) szintén jelentősen meghaladja mind a bázis időszak eredményét, mind a módosított üzleti tervben meghatározott eredményt. 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 1 230 E Ft-tal alacsonyabb. Ez egyrészt a pénzügyi kamatkonstrukciók romlásából, másrészt a követeléseink növekedéséből következik.

2015. évi módosított terv: 21 745 E Ft. Üzleti tevékenység eredménye
2015. évi tény: 32 746 E Ft. Üzleti tevékenység eredménye
Tény/Módosított terv: 150,6%

2014. évi adózott eredmény: 2 312 E Ft
2015. évi adózott eredmény: 30 655 E Ft

2014. évi mérleg szerinti eredmény: 2 312 E Ft
2015. évi mérleg szerinti eredmény: 30 655 E Ft

Pénzügyi helyzetünk kiegyensúlyozott volt 2015. év folyamán, a Szállítói számlák határidőben kiegyenlítésre kerültek. A kötelezettségként nyilvántartott szállítói kötelezettség a januári fizetési határidejű számlákat tartalmazza. Kötelezettségünk 70 %-át a vagyonkezelésbe vett ingatlanok utáni hosszú lejáratú kötelezettségek teszik ki, mely a XV. kerületi Önkormányzattal, mint kapcsolt vállalkozással kapcsolatos kötelezettség. Az egyéb kötelezettségek az adóhatósággal szembeni januárban teljesítendő kötelezettségek összegét tartalmazzák. Követeléseink 86,8 %-át a kapcsolt vállalkozással szembeni követelés jelenti, melynek rendezése 2016. év elején megtörtént.

A XV. Kerületi Önkormányzati költségvetés – A Palota Holding ZRt vonatkozásában – 2015. évben több alkalommal került módosításra. Az eredeti költségvetésben előirányzott keret a karbantartásnál és lakás felújításnál a szükségesen elvégzett munkák miatt kevésnek bizonyult, ezért az előirányzat emelését a képviselő testület megszavazta. 2015. évben is a Zrt bonyolította le az értékesítésre került lakások árvereztetését, melyre külön keretet biztosított az Önkormányzat.

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 2015 évi mérleg auditálását a Triász-Audit Kft. nevében Varga Eszter hites könyvvizsgáló végzi.

2015. évben a könyvvizsgáló cég részére az alábbi bruttó kifizetés történt.

A Triász-Audit Könyvvizsgáló Kft 1 895 000 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. 1/2.

Likviditási mutató:E Ft-ban

1./	2014 év		2015 év	
<u>Forgóeszközök</u>	<u>243 698</u>	= 198,64%	<u>344 799</u>	= 190,97 %
Rövid lej.köt.	122 682		180 551	
2./				
<u>Követelések</u>	<u>74 293</u>	= 60,56%	<u>140 031</u>	= 77,56 %
Rövid lej. köt.	122 682		180 551	

Az 1. számú mutató változásából megállapítható, hogy a következő évben is biztosítható a kiegyensúlyozott gazdálkodás. A forgóeszközök nagyobb mértékben növekedtek, mind a rövid lejáratú kötelezettségek. Forgóeszközeink 59 %-át rendelkezésünkre álló pénzeszközök teszik ki.

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

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

Budapest, 2016. április 4.

Földi Tamás
vezérigazgató