

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER**

Polgármester

2013 MARCH 16

Atvette:

Ülés száma: 1-59-7/2013.

Iktatószám: 1-75-87-1/2013

Az ülés időpontja: 2013. március 27.

TÁJÉKOZTATÓ

**a Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt.
2012. évi előzetes mérlegének bemutatásáról**

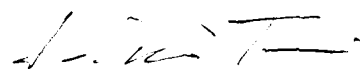
Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2012. december 19-i ülésén tárgyalta a Palota Holding Zrt. 2012. évi gazdálkodásával összefüggő egyes kérdésekről szóló előterjesztést.

Az 1185/2012.(XII.19.) ök. számú határozatával úgy döntött, hogy felkéri a Palota Holding Zrt. vezérigazgatóját, hogy készítse el és mutassa be a 2012. gazdasági év előzetes mérlegét az üzleti eredmény számbavétele céljából.

A fentiekre tekintettel a csatolt mellékletekben bemutatom a Palota Holding Zrt. 2012. gazdasági évét bemutató előzetes mérlegét, valamint az ahhoz tartozó üzleti jelentést, kiegészítő mellékletet és könyvvizsgálói jelentést.

Budapest, 2013. március „13.”



László Tamás
polgármester

- Mellékletek:**
1. az 1185/2012.(XII.19.) ök. számú határozat
 2. a Palota Holding Zrt. 2012. évi előzetes mérlege
 3. üzleti jelentés
 4. kiegészítő melléklet
 5. könyvvizsgálói jelentés

skó.

1185/2012. (XII. 19.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, felkéri a Palota Holding Zrt. vezérigazgatóját, hogy készítse el és mutassa be a 2012. gazdasági év előzetes mérlegét az üzleti eredmény számbavétele céljából.

Felelős : polgármester

Határidő : 2013. március 31.

(Jogszályi hivatkozás: 1990. évi LXV. törvény 91.§ (1) bek., 2000. évi C. törvény.)

(Szavazati arány: 14 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 5 tartózkodás)

1	0	7	0	6	9	9	6	6	8	3	2	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	1	7	6	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság a vállalkozás megnevezése

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6., 414-7100 a vállalkozás címe, telefonszáma

2012. december 31.

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2013. március 8.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statisztikai számjel: 10706996-6832-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-041768

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2012. december 31.

MÉRLEG

1 / 1

Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)	53 782	0	53 666
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	7 300	0	8 010
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5.	Vagyoni értékű jogok	7 300	0	8 010
6.	Szellemi termékek	0	0	0
7.	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8.	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9.	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	46 482	0	45 656
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	37 642	0	35 465
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	8 840	0	10 191
14.	Tenyészállatok	0	0	0
15.	Beruházások, felújítások	0	0	0
16.	Beruházásokra adott előleg	0	0	0
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sorok)	0	0	0
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21.	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb rész. visz. álló váll.-ban	0	0	0
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
25.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
26.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Budapest, 2013. március 8.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statisztikai számjel: 10706996-6832-114-01
Cégjegyzék szám: 01-10-041768

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2012. december 31.

MÉRLEG

1 / 2

Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
27.	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	290 328	0	277 160
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)	0	0	49 008
29.	Anyagok	0	0	0
30.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
31.	Növedék-, hizó- és egyéb állatok	0	0	0
32.	Késztermékek	0	0	47 544
33.	Áruk	0	0	1 464
34.	Készletekre adott előlegek	0	0	0
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sorok)	54 741	0	12 859
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	9 457	0	3 864
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	36 081	0	4 564
38.	Követelések egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	0	0	0
39.	Váltókövetelések	0	0	0
40.	Egyéb követelések	9 203	0	4 431
41.	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
42.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)	0	0	0
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
45.	Egyéb részesedés	0	0	0
46.	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
47.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
48.	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)	235 587	0	215 293
50.	Pénztár, csekkek	199	0	489
51.	Bankbetétek	235 388	0	214 804
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55. sorok)	5 041	0	5 919
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 126	0	2 708
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 915	0	3 211
55.	Halasztott ráfordítások	0	0	0

56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+27.+52. sor)	349 151	0	336 745
-----	---	----------------	----------	----------------

Budapest, 2013. március 8.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statisztikai számjel: 10706996-6832-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-041768

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2012. december 31.

MÉRLEG

1 / 3

Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
57.	D. Saját tőke (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67. sor)	221 723	0	231 609
58.	I. JEGYZETT TŐKE	30 000	0	30 000
59.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0	0
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
61.	III. TŐKETARTALÉK	42 484	0	42 484
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	137 113	0	149 239
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (65.-66. sorok)	0	0	0
65.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	12 126	0	9 886
68-	E. Céltartalékok (69.-71. sorok)	0	0	0
69.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
70.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
71.	Egyéb céltartalék	0	0	0
72.	F. Kötelezettségek (73.+77.+86. sor)	103 350	0	84 053
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76. sorok)	0	0	0
74.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcs. váll. szemben	0	0	0
75.	Hátrasorolt köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	0	0	0

76.	Hátrasorolt köt.-ek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
-----	---	---	---	---

Budapest, 2013. március 8.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statisztikai számjel: 10706996-6832-114-01
Cégjegyzék szám: 01-10-041768

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2012. december 31.

MERLEG
1 / 4

Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78.-85. sorok)	0	0	0
78.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
79.	Átváltoztatható kötvények	0	0	0
80.	Tartozások kötvénykibocsátások	0	0	0
81.	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
82.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
83.	Tartós kötelezettségek kapcsolt váll. szemben	0	0	0
84.	Tartós köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	0	0	0
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87. és 89.-97.)	103 350	0	84 053
87.	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
88.	Ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
89.	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
90.	Vevőtől kapott előlegek	46 482	0	47 725
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	19 216	0	14 906
92.	Váltótartozások	0	0	0
93.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben	2 743	0	294
94.	Rövid lejáratú köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	0	0	0
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	34 909	0	21 128
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0

98.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)	24 078	0	21 083
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	24 078	0	21 083
101.	Halasztott bevételek	0	0	0
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor	349 151	0	336 745

Budapest, 2013. március 8.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(Összköltség eljárással)
 2 / 1

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	389 418	0	336 992
2.	Export értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)	389 418	0	336 992
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±3.+4.)	0	0	0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	397 461	0	420 241
	Ebből: visszaírt értékvesztés	1 141	0	2 129
5.	Anyagköltség	17 360	0	24 622
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	340 990	0	363 755
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	16 711	0	12 613
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	173 121	0	117 978
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)	548 182	0	518 968
10.	Béreköltség	150 343	0	152 438
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 214	0	15 474
12.	Bérbírlékok	45 797	0	48 024
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	216 354	0	215 936
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	8 253	0	9 413
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	11 151	0	12 718
	Ebből: értékvesztés	1 846	0	351
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	2 939		198

Budapest, 2013. március 8.

 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

Statisztikai számjel: 10706996-6832-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-041768

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2012. december 31.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(Összköltség eljárással)
2 / 2

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott	0	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	7 037	0	10 989
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	7 037	0	10 989
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0
	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.±20.+21.)	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	7 037	0	10 989
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	9 976	0	11 187
X.	Rendkívüli bevételek	3 816	0	0
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	3 816	0	0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	13 792	0	11 187
XII.	Adófizetési kötelezettség	1 666	0	1 301
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	12 126	0	9 886
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	12 126	0	9 886

Budapest, 2013. március 8.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

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

ÜZLETI JELENTÉSE

2012. 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 bérigazgatás
7. A Palota Holding ZRt. üzleti folyamatában 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 a gazdasági társaságokra vonatkozó előírásai szerint a Palota Holding ZRt.-nek az éves beszámolóval egyidejűleg üzleti jelentést is kell készíteni. Az üzleti jelentés célját, tartalmát és elkészítésének módját, hitelesítését szintén a Számvitelről szóló törvény szabályozza.

Fő tevékenységünk az önkormányzat tulajdonában lévő lakás, nem lakás célú helyiségek, üres telkek kezelése, üzemeltetése, karbantartása, felújítása, nyilvántartása, és értékváltozásainak dokumentálása. Részvénytársaságunk foglalkozik az önkormányzati bérlemények bérleti és egyéb szolgáltatási díjainak kiszámlázásával és azok beszedésével. A beszedett bérleti és egyéb szolgáltatási díjak az önkormányzat bevételét képezik, annak könyveiben jelennek meg.

A Palota Holding Zrt kezeli és üzemelteti a XV. Kerület Erdőkerülő u. 34. szám alatt található Nyugdijasházat, továbbá a XV. Kerület Száraznád u. 5. szám alatt található Közéleti Házat.

Részvénytársaságunk az ingatlanok bérbeadásához kapcsolódóan foglalkozik a bérlők hátralékainak kezelésével, nyilvántartásával és behajtásával 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. 2012. 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 2012. 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 2012-es gazdasági évet a Palota Holding ZRt. pozitív üzleti eredménnyel zárta.

Az adózás előtti eredménye 11 187 E Ft.

Üzleti tevékenységünk eredménye: 198 E Ft

Adózott eredmény: 9 886 E Ft

Lényegében mind saját bevételeink, mind kiadásaink kis mértékben a tervezettnél magasabb, de az előző évinél alacsonyabb mértékben realizálódtak. Bevételünk teljesítését, valamint kiadásaink mérséklődését is befolyásolta az üzemeltetési költségek alakulása. Az önkormányzati költségvetésben engedélyezett nettó előirányzatot teljes mértékben felhasználtuk. Áthúzódó tételként, az előirányzat módosításként a Kontyfa utcai épületek bontására engedélyezett összeg húzódik át a 2013. évre, mivel a bontásra közbeszerzési eljárás került kiírásra.

A **bevételi és kiadási tervünket** az önkormányzati költségvetésben meghatározott előirányzat összege határozza meg. 2012. évben –az előző évekhez viszonyítva– mintegy száz millió forinttal kevesebb előirányzatról kellett gazdálkodnunk. 2012. évre pénzmaradványként húzódott át a 2011. őszi közbeszerzési pályázaton meghirdetett lakások felújításának és a nyílászárók cseréinek költsége, valamint dologi kiadások között a 2011. évben teljesített, de pénzügyileg nem rendezett kiadások.

Kiadásaink további csökkentése érdekében a korábbi szállítói szerződéseinket felülvizgáltuk, és kedvezőbb feltételekkel új szerződéseket kötöttünk, ezen felül egyes tevékenységeket belső létszámmal, saját dolgozóink foglalkoztatásával végeztük 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 játszik tevékenységünkben az önkormányzatot illető bevételek beszedése, így a lakbér, helyiség bérleti díj, egyéb szolgáltatások díja, megvásárolt távhődíjtartozások behajtása. A bevételek tényleges teljesítéséről havonta elszámolás készül az önkormányzat részére, és a tárgy hónapot követően az őket illető bevételek átutalásra kerülnek. Ezen bevételek közvetlenül az Önkormányzatot illetik, nem részei az üzleti eredményünknek, ezeket társaságunk elkülönített számlákon tartja nyilván, és a havonkénti elszámolások keretében átutaljuk az Önkormányzat bankszámlájára.

Önkormányzatot illető bevételek és kiadások alakulása

a) Lakással kapcsolatos bevételek

M e g n e v e z é s	2012.évi eredeti bevételi előirányzat	2012.évi tényleges bevétel
Önkormányzati lakások lakbér bevétele	390 000	311 836
Lakások különszolgáltatási díja	50 000	44 245
Lakással kapcsolatos egyéb bevételek	18 000	16 538
Lakással kapcsolatos kamat bevétel	1 000	1560
Lakással kapcs. bírság, kártérítés bevétele	0	
Lakás bérbeadás bevétele	459 000	374 179

b) Lakással kapcsolatos kiadások

M e g n e v e z é s	2012. eredeti előirányzat	2012. évi teljesítés
Lakáshoz kapcs. bérköltség+ járulékai	110 119	106 057
Lakás üzemeltetés	113 989	98 789

Lakás közös költség	202 211	208 320
Lakás karbantartás	40 000	46 437
Lakások és Nyugdíjas Ház összes üzemelt.ktsgei	466 319	459 603
Közösségi Ház (Szárznád u. 5.) üzemeltetési ktsg.	2 500	2 500
Kezességvállalás FŐTÁV kamat nélkül (lakás)	28 000	28 000
ÖKO és Panel program	35 000	35 000
Elidegenítési bonyolítási díj (lakás)	750	750
Lakás bérl.díjhátralék csökk.öszköz.	1 360	583
Egyéb üzemeltetés (lakás)	1 500	286
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (lakáshoz)	73 734	68 956
Lakással kapcsolatos összes kiadás	609 163	595 678

c) Nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos bevételek

M e g n e v e z é s	2012.évi eredeti bevételi elői- rányzat	2012.évi tényleges bevétel
V/2 Nem lakás c. helyiségek bérleti díja	260 000	199 020
Nem lakások különszolgáltatási díja	10 000	3 146
Nem lakással kapcsolatos egyéb bevételek	12 000	6 276
Nem lakással kapcsolatos kamat bevételek	4 000	1 338
Nem lakással kapcs. kártérítés, bírság bevételek	0	
Nem lakással kapcs. bevételek	286 000	209 780

d) nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos kiadások

M e g n e v e z é s	2012. eredeti előirányzat	2012. évi teljesítés
Nem lakással kapcs. bérköltség + járulécai	47 147	40 909
nem lakás üzemeltetés	22 209	42 338
nem lakás közös költség	39 600	34 349
nem lakás karbantartás	3 000	3 067
Nem lakások összes üzemelt.ktsgei	111 956	120 663
Önkormányzati telkek karbantartása	5 000	5 000
Nem lakás bérl.díjhátralék csökk.öszközése	640	157
Vásárolt termék és szolg. ÁFÁ-ja (nem lak-hoz)	21 064	24 655
Nem lakással kapcsolatos összes kiadás	138 660	150 475

Táblázatainkból kitűnik, hogy míg a nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos gazdálkodás nyereséges, addig a lakással kapcsolatos veszteséges. A lakás állományunk közel négyeszerese a kezelt helyiségeknek, azon kívül jelentős részük leromlott állapotú, közel 90 %-uk alkalmatlan a rendeltetésszerű használatra. 2012. évben 160 körül volt a kilakoltatás, ami 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 része az értékesítés nettó árbevételei között, nagyobb része (üzemeltetési költség továbbszámlázása, közös költség áthárítása) az egyéb bevételek között jelennek meg.
2. Egyes tevékenységünk eredményessége után meghatározott jutalékot fizet az önkormányzat a megbízási szerződésben foglaltaknak megfelelően. (lakbér behajtási jutalék, elidegenítés lebonyolításáért számított jutalék, fűtés hátralék behajtása után számított jutalék) Ezen tételeiben nem jelentős bevételek, de ezeket is tartalmazza az önkormányzati költségvetés.
3. A Palota Holding Zrt saját vállalkozása után kiszámlázott bevételek, melyek a társasházi közös képviselőt ellátásából származó bevételek, továbbá a Palota Holding épületében tevékenységünkre nem használt helyiségek bérbeadásának bevételei, és egyéb a gazdálkodással kapcsolatos bevételek.

Bevételeinket nagymértékben befolyásolja az ingatlankezelői tevékenység végzéséért kapott díjazás – bérköltség és járulékai, mely 96,1 %-ban teljesült, 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.

A bérnél megtakarított összeget a kezelt ingatlanállomány karbantartására használtuk fel, mely így az előirányzathoz viszonyítva 7,7 %-os túlteljesítést eredményezett.

Önálló tevékenységünk egyik jelentős bevétele a társasházi közös képviselői csoportunk tevékenységéből származó közös képviselői bevételek. Ebből 2012. évben a tervezett 47 000 E Ft-tal szemben 52 012 E Ft realizálódott, ugyanis több háznál is sikerült elnyerni a közös képviselőt. Másik saját bevételünk üres helyiségeinek bérbeadásából származó bevétel, mely lényegesen alatta marad a 2011. évben realizált bevételnek, ugyanúgy, mint a tervezett szintnek, ugyanis 8 500 E Ft-tal szemben 7 722 E Ft volt a bevétel.

Sajnos az üres helyiségeket nehéz kiadni, elsősorban a kereslet hiánya miatt, ezért bérleményünk kihasználtsági foka csökkent az előző évekhez viszonyítva, továbbá több bérlőnk megszüntette a bérleti szerződését a romló üzletmenetére hivatkozva.

Egyéb bevételek tartalmazzák az Önkormányzat részére átszámlázott, általunk kezelt önkormányzati ingatlanvagyon működtetésének költségeit. Ebből 242 millió forint a társas-

házi közös költségek megtérítése az önkormányzat által, valamint a Panel program miatt fizetendő 35 millió forint. Az üzleti évben jelentősen emelkedett az üres lakások és nem lakások száma, ami jelentősen 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 több mint háromszorosának megfelelő mértékben realizálódott a tervezettnél. Az előző év alacsony pénzintézeti kamatkonstrukciói, valamint a lekötött betéteink jelentős csökkenése miatt nem mertünk magasabban tervezni. Pénzügyi eredményünk lényegesen, 56 %-kal magasabb a bázis időszak pénzügyi eredményétől.

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

Kiadások

Dologi-, működési és felhalmozási jellegű kiadások éves módosított előirányzata bruttó összege **812 711 E Ft.** melyből **34 milli forint a felújítás és 31 millió forint a dologi kiadások pénzmaradványa miatt áthúzódó előirányzat, felhasználás majdnem 100 %-os volt. 811 431 E Ft.** Az előirányzat tartalmazza a 2011. évről áthúzódó mintegy 65 millió Ft pénzmaradványt, melynek egy része (dologi kiadások) az önkormányzat pénzforgalmi szemléletű elszámolása miatt csak pénzügyi teljesítést jelent, a másik része a közbeszerzési pályázaton kiírt 10 lakás felújításának, valamint a 37 db nyílászáró csere teljesítése miatt áthúzódó 34 millió Ft.

Az anyagköltségek, melyek tartalmazzák a felhasznált anyagok értékét, valamint a közüzemi díjak közül a víz, az áram és a gázdíjat, - melyet a 100 százalékban önkormányzatú ingatlanok és üres lakások után a tulajdonos köteles megfizetni – a tervezetthez viszonyítva 150 %-ra teljesültek. Ez a mértékű túlteljesítés annak következménye, hogy a saját karbantartó csoport tevékenysége során mintegy 6 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 2012. évben 242 milli forintot tett ki. A tervezetthez viszonyítva minimális, 1, 91 %-os túlteljesítés mutatkozott.

Egyéb szolgáltatások soron kerül elszámolásra a bankköltség, a vagyon, felelősség és gépkocsi biztosítások, valamint a bérlői hátralékok behajtása miatt kezdeményezett eljárás után fizetendő végrehajtó és a közjegyzői díjak. Ez a tervezettnél alacsonyabb értéken 73,7 %-ban teljesültek. Végrehajtói költségként 2012. évben 7,3 millió forint került kifizetésre.

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

Közvetített szolgáltatások tartalmazzák a megbízási szerződésünkben meghatározott feladatok teljesítése után az önkormányzat felé változatlan formában továbbszámlázott tételeket. Ez a tervezetthez viszonyítva 44,9 %-os költségnövekedést mutat. Ennek oka, hogy a terv összeállításánál a pénzmaradvány miatt áthúzódó tételekkel nem számoltunk. Ha ezzel korrigáljuk a tervezett összeget, a teljesítés 100 %-ot mutat.

Személyi jellegű ráfordításaink: tervezett bérkeretünket 95,66 %-ban használtuk fel. Bérfejlesztésként csak a kötelező béremeléseket hajtottuk végre. Személyi jellegű egyéb kifizetéseink 15,12 %-kal magasabb mértékben teljesült a tervezetthez viszonyítva. Ezt a többletköltséget más soron próbáltuk megtakarítani. A bérjárulékok teljesítése 7,04 %-kal alacsonyabb a tervezett szinthez viszonyítva.

Felhalmozási, felújítási munkákra 2012. évben csak a pénzmaradvány miatt áthúzódó keret összegéig volt engedélyezett előirányzatunk. A kötelezően elvégzendő felújításokat, így tetőfelújítás, elektromos hálózat felújítások, kéménybélelések, a Nyugdíjas háznál megvalósult lift beruházást saját pénzeszközből előlegeztük meg. A közvetített szolgáltatások között készletre vett felújításokat, beruházásokat (ami nettó 47 millió, bruttó 60 millió) 2013. évben tervezi az Önkormányzat kifizetni.

Az önkormányzati lakások állapota évről évre romlik. Meggondolandó az Önkormányzat részéről a nagyon rossz, felújításra már alkalmatlan lakások kiürítése, lebontása és új lakások építése, vagy a felszabaduló területek, más üzleti célú vagy közösségi igényeket kielégítő hasznosítása. A karbantartási és felújítási munkákra még az ingatlanok éves amortizációnak megfelelő összeg sem áll rendelkezésünkre.

A karbantartási munkák alapját lakossági bejelentések, valamint tulajdonosi megrendelések képezik. Jellegüket tekintve a lakás rendeltetésszerű 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.

Összességében karbantartási munkákra 2012. évben nettó 49 millió forintot költöttünk. Karbantartási tevékenység terhére végezzük a hideg- és melegvízmérő órák hatóságilag előírt cseréjét és hitelesítését is.

A tevékenység ellátására biztosított keret egyre kevesebb munka elvégzésére elegendő, ezért a költségek optimalizálása céljából 2012. második félévétől létrehoztunk egy karbantartó csoportot, melynek létszámát év végére felfejlesztettük.

A csoportot felszereltük a munkavégzéshez szükséges jó minőségű szerszámokkal, ami elengedhetetlen feltétele a hosszú távú és jó minőségű munkavégzésnek.

Jelenleg festő, asztalos, ablakszigetelő, kőműves, hideg- és melegburkoló, vasszerkezeti és vízszelvény munkákat tudunk végezni, ezeken a területeken rendelkezünk szakemberrel. 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 szintén a Száraznád u. 4-6. szám alatt található. Azért van szükség ekkora területre, mert sok szakipart fedünk le, és szakmánként elkülönített munkaterü-

letet, valamint egy kis raktárhelyiséget alakítottunk ki. A műhelyben található egy kisméretű iroda, étkező, teakonyha, öltöző, zuhanyzó, mosdó, WC, zárható raktár. Külön területet alakítottunk ki az asztalos és a lakatos tevékenységek elvégzésére. A szerszámok és anyagok biztonságos tárolása érdekében riasztó rendszer került kiépítésre.

A kollégák építési helyszínekre történő szállításához, az építőanyagok és szerszámok mozgatásához szükséges volt járművek beszerzése. Így egy Opel Movano zárt rakfelületű kisteherautóval bővült a gépparkunk 2012. október közepén, a meglévő Citroen Berlingo személygépkocsi mellé. Tehát jelenleg 2 autót tudunk használni egyszerre, ami fontos, hiszen párhuzamosan több helyszínen is dolgozik a csapatunk.

A brigád első felújítási munkái a Nyugdíjas Házban voltak.

Az I. ütem 3 lakás felújításából, és 4 lakás javítási munkáiból álltak:

A felújítások mellett karbantartási munkákat is végzünk, például:

- zárcsere, lakatcsere, felülzárás,
- kiürített lakások OSB lappal való lezárása,
- csatorna tisztítása, kisebb tetőjavítási munkák, cserepek igazítása,
- álmennyezet pótlása, cseréje,
- fametszés, fakivágás,
- festés javítási munkák,
- betonozási munkák,
- burkolat javítások, pótlások,
- vízszerezési javítások, csöpögések, áztatások megszüntetése.

A csoport létrehozásával és munkájával közel 14 millió Ft összegű külső kivitelezői munkát váltottunk ki saját kivitelezésre.

A jelenlegi brigád a hónap végi elszámolások, valamint az elvégzett munka minősége alapján szakszerűen végzi tevékenységét, amely igazolja azon törekvéseket, amelyek saját karbantartó és felújító csapat létrehozását támogatták.

A brigád létszámának és teljesítményének további bővítését tervezzük, ami a bérköltség felhasználásánál, és az üzemi költségeknél is jelentkező, a korábbi tervhez viszonyított költségnövekedést eredményez.

A karbantartási munkák elvégzéséhez szükséges anyagokat is Részvénytársaságunk szerezte be, ami az anyagköltségnél is többletfelhasználással járt, hiszen a terv összeállításánál még nem tudtuk ezt figyelembe venni.

Szakember hiányában vannak még olyan karbantartási munkák, amit csak külső vállalkozóval tudunk elvégeztetni, ez indokolja, hogy kiadásaink, figyelembe véve a megnövekedett létszámunkat, valamint a karbantartó brigád kialakításához szükséges eszközök és anyagok beszerzését, jelentősen meghaladták a tervezett szintet, melynek egy részét saját bevételből fogunk finanszírozni a korlátozott költségvetési keret miatt.

Ráfordítási kiadásainkat megnövelte, hogy a NONO-FITT Bt ellen felszámolási eljárást kezdeményeztünk, és, mint behajthatatlan követelést 5 673 E Ft-ot ki kellett vezetnünk könyveinkből. A jelenlegi vevő követeléseinkre 2012. évben 351 E Ft értékvesztést számoltunk el. Összességében mindezek 6 024 E Ft összegben növelték meg ráfordításaink értékét.

3., Pénzügyi, jövedelmi helyzet alakulása

Az előző évek kialakult elszámolási rendszerét folytatva 2012. 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 2013. évi költségvetési rendeletének elfogadásáig a 2013. évi átmeneti költségvetési gazdálkodásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerint és a Megbízási Szerződés folytonossága alapján – 2012. évi finanszírozás havi 1/12 szintjén realizálódhat.

4., Eredmény alakulása 2011 – 2012 évben

A Palota Holding ZRt. **2011. évi mérleg szerinti eredménye 12 126 E Ft.**

2011. évi üzleti eredménye **2 939 E Ft.**

A Palota Holding ZRt. **2012. évi adózott eredménye 9 886 E Ft.**

2012. évi üzleti eredménye **198 E Ft.**

A két szám összevetéséből látható, hogy az üzleti évet eredményesen zártuk, bár lényegesen kisebb eredménnyel, mint a bázis időszak.

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

2012. évi tevékenység likviditási mutatói:

a.) A forgóeszközök és a kötelezettségek hányadosa szerint

$$\frac{277\,160 \text{ E Ft}}{84\,053 \text{ E Ft}} = 329,74 \%$$

b.) A követelések és kötelezettségek hányadosa alapján

$$\frac{12\,859 \text{ E Ft}}{84\,053 \text{ E Ft}} = 15,29 \%$$

Az előző évhez viszonyítva a követelések és kötelezettségek hányadosa alacsonyabb értéket mutat, a követelések nagyobb mértékű csökkenése miatt, de figyelembe véve a meglévő pénzügyi eszközök értékét a **PALOTA HOLDING ZRt. gazdálkodása és pénzügyi helyzete kiegyensúlyozott.**

5. Mérleg

A 2012. évi mérleg főösszege 336 745 E Ft.

Eszközök összetételének változása:

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Befektetett eszközök	53 782	15,40	53 666	15,94	99,78
Immateriális javak	7 300	2,09	8 010	2,38	109,73
Tárgyi eszközök	46 482	13,31	45 656	13,56	98,22
Befektetett pénzügyi eszközök					
Forgóeszközök	290 328	83,15	277 160	82,31	95,46
Készletek			49 008	14,55	
Követelések	54 741	15,68	12 859	3,82	23,49
Értékpapírok					
Pénzeszközök	235 587	67,47	215 293	63,93	91,39
Aktív időbeli elhatárolások	5 041	1,44	5 919	1,76	117,42
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	349 151	100,00	336 745	100,00	96,45

Mérleg főösszegünk 12 406 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 lényeges csökkenésével szemben a közvetített szolgáltatások készletre vétele miatt a készletek értéke jelentősen megnőtt, míg a pénzeszközök állománya minimálisan alacsonyabb, mint a bázis évben volt.

Források összetételének változása:

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Saját tőke	221 723	63,50	231 609	68,78	104,46
Jegyzett tőke	30 000	8,59	30 000	8,91	100,00
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék	42 484	12,17	42 484	12,62	100,00
Eredménytartalék	137 113	39,27	149 239	44,32	108,84
Lekötött tartalék					
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	12 126	3,47	9 886	2,94	81,53

Céltartalékok					
Kötelezettségek	103 350	29,60	84 053	24,96	81,33
Hátrasorolt kötelezettség					
Hosszú lejáratú kötelezettségek					
Rövid lejáratú kötelezettségek	103 350	29,60	84 053	24,96	81,33
Passzív időbeli elhatárolások	24 078	6,90	21 083	6,26	87,56
FORRÁSOK(PASSZIVÁK)ÖSSZESEN	349 151	100,00	336 745	100,00	96,45

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

A kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségeink minimálisak, mindössze 294 E Ft. Az egyéb kötelezettségek között jelentkező adóhatósággal szembeni kötelezettségek lényegesen, 13 781 E Ft-tal csökkentek az előző évhez képest.

A passzív időbeli elhatárolások abszolút összegben számított csökkenése 2 995 E Ft.

A **befektetett eszközök anyagi háttérét** saját forrásból biztosítjuk és az Önkormányzat az előző évekhez hasonlóan nem vonta el a Társaságunk adózott eredményét, hanem a vagyon gyarapítására fordíthattuk. A 2012. évben 4 267 E Ft összegben vásároltunk számítástechnikai, ügyvitel-technikai és egyéb eszközöket. Továbbá 2 db használt gépjármű beszerzésére került sor a karbantartó csoport részére 1 135 E Ft értékben. 2012. évben bevezettük az új vagyonyilvántartó és számlázó rendszert, 5 586 E Ft értékben, melyre 2011.-ben 3 060 E Ft előleget fizettünk. Kis értékű tárgyi eszközt 1 500 E Ft összegben szereztünk be, melyek túlnyomó többségét a saját karbantartók által használt szerszámok teszik ki.

6., Létszám és bérgazdálkodás

Záró létszámunk a bázis időszakhoz viszonyított 40 fővel szemben 49 fő, melyből 47 fő teljes munkaidős, 2 fő részmunkaidős munkavállaló. A teljes munkaidős munkavállalók közül 9 fő fizikai alkalmazott.

A tárgy évben bővítettük létszámunkat, 8 fő fizikai alkalmazottal, akik a saját karbantartó csoportban dolgoznak.

Béreköltségünk felhasználása 95,66 %, a tervezettől elmarad. Dolgozóink részére mindössze 2 406 E Ft-ot fizettünk teljesítményük értékeléseként. Tervezett béreköltségünk 159 354 E Ft, felhasználás 152 437 E Ft. A felhasználás a bázis időszak béreköltségéhez viszonyítva 91,1 %-os.

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

A PALOTA HOLDING ZRt. üzleti folyamatában a mérleg fordulónapja 2012. december 31.

A mérleg fordulónapja után ismertté vált költségeket és ráfordításokat, valamint a 2012. évet érintő bevételeket időbeli elhatárolásként figyelembe vettük az üzleti év mérlegének és beszámolójának elkészítésénél.

A Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság feladatai közé tartozik még különösen az önkormányzati lakások lakbér- és költségszolgáltatási díj bevételeinek számlázása és beszédése. 2013. évi előirányzat tervezésénél egyrészt a bázis időszak tény számait, másrészt az önkormányzat 2013. évre kialakított gazdálkodási koncepcióját vettük alapul.

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. 2012. és 2013. 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 ingatlan fenntartási és kezelési üzletpolitikája határozza meg.

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

A Zrt. számít arra, hogy az önkormányzati ingatlan-gazdálkodásban 2013.-ban jelentős strukturális és működésbeli változások lesznek. Ezek a változások az Önkormányzat közeljövőben meghozandó döntéseitől függenek, és lényegesen befolyásolni fogják az ingatlan-gazdálkodás bevételi- és költség szerkezetét is.

Budapest, 2013. március 8.

Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató

Kiegészítő melléklet

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

2012. 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 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, Polgármesteri Hivatala,
- 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 Nyugdíjas és a Közéleti Házat.

Kiszámlázza és beszedi a bérleti díjakat.

Elvégzi a felújítási, karbantartási munkákat.

A kezelési, üzemeltetési feladatköréhez tartozik a Nyugdíjasház és a Közéleti Ház működtetése.

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 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 vagyonszázezer felfektetését, biztosítva ezzel a 2002. december 31-i számviteli bruttó érték egyezőségét.

Az adatok egyeztetése, folyamatos karbantartása, a változások továbbvitele, az elkövetkezendő években is igen munkaigényes és szakmai ismereteket igénylő feladatokat jelent. A 2012-es évben is, ugyanúgy, mint a megelőző években, folytattuk az ingatlan vagyonszázezer felmérését, és ellenőrzését.

Palota Holding Zrt által kezelt önkormányzati lakások, komfortfokozat szerinti megoszlása

Komfort- fokozat	Összesen db	Összesen m ²
Összkomfortos	1 328	64 565
Komfortos	506	19 775
Félkomfortos	127	4 376
Komfort nélküli	183	6 223
Szükséglakás	5	89
Összesen	2 149	95 028
Nyugdíjas Ház	46	1 288
Mindösszesen	2 195	96 316

Nem lakás célú helyiségek: 452 db, 35 729 m²

A Társasházak közös képviselőjét ellátó csoportunk által kezelt albetétek száma

2011. XII. 31-én 2 828 db

2012. XII. 31-én 3 090 db

A Társasházi közös képviselői csoportunk költségeit, illetve árbevételüket elkülönített számlákon vezetjük.

A felmerülő közvetett költségeket havonta az Üzleti tervben rögzített fix összegben terheljük.

A Társasházkezelő csoportunk
adózás előtti nyeresége

2011 évi
2 568 E Ft

2012 évi
7 905 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 2012. évben adóhatósági ellenőrzés nem volt. Önellenőrzés egészségügyi hozzájárulás elszámolása miatt történt, valamint egy későn érkezett jóváíró számla miatt az áfa bevallás került önellenőrzésre. Az első kötelezettség csökkenést, az általános forgalmi adó pedig minimális kötelezettség növekedést eredményezett.

Az önellenőrzésnek az eredményre gyakorolt hatása nem jelentős.

A XV. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 2005. szeptember 1-től jogosult közvetlenül ellenőrizni a gazdasági társaságait. Az Önkormányzati Belső Ellenőrzési Iroda 2011. évben vizsgálta az önkormányzati követelésekre elszámolt értékvesztések szabályosságát, továbbá a társaság gazdálkodásának egyes területeit. 2012. évben csak az ellenőrzési jelentésére készített intézkedési terv végrehajtásáról kért beszámolót, amit határidőre teljesítettünk.

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

Könyvvezetés módja: **Kettős könyvvitel**

A mérleg fordulónapja: **2012. 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 2011. évi záró főkönyvi kivonat és a 2012. 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 politikában változás nem történt, az előző években kiadott módosításokkal egységes szerkezetben készült új számviteli politika.

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 %

2012. évi értékvesztés alakulása:

Az adóévben elszámolt értékvesztés	351 E Ft
Előző években elszámolt értékvesztés:	2 517 E Ft.
Előző évről visszaírt értékvesztés	- 2 129 E Ft
Értékvesztés záró állománya 2012. XII.31-én	739 E Ft

II. A MÉRLEG

Részletezése:

A 2012. évi mérleg főösszege

336 745 E Ft.

	E Ft-ban		
- Befektetett eszközök	<u>2011 év</u>	<u>2012 év</u>	<u>Változás</u>
	53 782	53 666	- 114

Képviselő Testületi Határozat alapján a Tulajdonos engedélyezte ZRt 2011. évi mérleg szerinti nyereségének 12 126,- E Ft-nak az eredménytartalékba történő helyezését.

A ZRt. az Adótörvényben előírt %-os kulcsokkal terv szerinti értékcsökkenéssel számolja el az értékcsökkenést az alábbi kulcsok szerint, nulla maradványértékkel.

Gépek, berendezések	14,5 % értékcsökkenés
Járművek	20,0 % értékcsökkenés
Számítástechnikai gépek	33,0 % értékcsökkenés
Épületek	2,0 % értékcsökkenés
Bérelt ingatlan	6,0 % értékcsökkenés

A befektetett eszközök, az immateriális javak és tárgyi eszközök változását a 8. oldalon található (állóeszköz tükör), 2012. december 31-i állapot szerinti táblázat mutatja be.

Befektetett tárgyi eszközöket bruttó értéke 10 988 E Ft összegben növekedett. Számítástechnikai, Ügyvitel technikai és egyéb eszközök beszerzése történt az év során. A karbantartó csoport részére 2 db használt teherautót vásároltunk. Bevezetésre került egy új vagyonyilvántartó és számlázási rendszer, melynek értéke 5 586 E Ft, ebből 3 060 E Ft-ot 2011. évben fizettünk ki előlegként. A rendszert tovább bővítjük, szeretnénk, minden programot kiváltani az új integrált szoftverrel.

Elavult, és nem használt eszközöket, leselejteztük, továbbá a lopás következtében eltűnt eszközöket kiveztük. Összesen 7 825 E Ft értékben kerültek eszközök kivezetésre, melyből 7 696 E Ft értékű eszköz már nulla értéken szerepelt könyveinkben. Az eltulajdonított eszközök kivezetett értéke 129 E Ft volt.

Egy összegben elszámolt, 100 E Ft egyedi beszerzési értéket meg nem haladó tárgyi eszközök értéke 1 500 E Ft volt az üzleti évben. Nagyrészt szerszámok kerültek beszerzésre a karbantartó brigád részére.

Immateriális javak és tárgyi eszközök változása (állészköz tükör) 2012. 12. 31.

**Állészközök
záró nettó
értéke: E Ft**

Állészközök bruttó értéke: E Ft

Állészközök értéksökkenése: E Ft

Megnevezés	Bruttó érték						Értéksökkenés						Záró	Nettó érték	
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	Nyitó érték	Növekedés			Csökkenés	Átsorolás				
							Terv szerinti	Terven felüli	Kisértékű						
Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0									0	0
Kisérleti fejlesztés aktivált értéke					0									0	0
Vagyoni értékű jogok	14 118	5 586	434		19 270	9 879	1 815				434			11 260	8 010
Szellemi termék	6 484		308		6 176	6 484					308			6 176	0
Üzleti vagy cégérték	0				0	0								0	0
Immateriális javak érték helyesbítése	0				0	0								0	0
Kisértékű immateriális javak	0				0	0								0	0
IMMATERIÁLIS JAVAK	20 602	5 586	742		25 446	16 363	1 815				742	0		17 436	8 010
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	50 554	349			50 903	12 913	2 525							15 438	35 465
Műszaki berendezések, gépek, járművek	14 846		5 426		9 420	14 846					5 426			9 420	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	39 420	5 053	1 633		42 840	30 580	3 573	129			1 633			32 649	10 191
Tenyészállatok	0				0	0								0	0
Beruházások, felújítások	0				0	0								0	0
Beruházásokra adott előlegek	0				0	0								0	0
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0				0	0								0	0
Kisértékű tárgyi eszközök	3 755	1 500	426		4 829	3 755					426			4 829	0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	125 422	10 988	7 825	0	128 585	74 702	7 913	129			7 801	0		74 943	53 666
Mindösszesen:	129 177	12 488	8 227	0	133 438	78 457	7 913	129			8 227			79 772	53 666

				E Ft-ban
- Készletek	2011 év	2012 év	Változás	
	0	49 008	+ 49 008	

Készletek között került kimutatásra

- a 2012. évben elvégzett 2013. évben továbbszámlázandó közvetített szolgáltatások nettó értéke 47 544 E Ft.
- Követelés fejében a Nono Fitt Kft-től átvett eszközök értéke 1 464 E Ft, melyet a későbbiekben értékesíteni szándékozunk.

				E Ft-ban
- Követelések	2011 év	2012 év	Változás	
	54 741	12 859	- 41 882	

Részletezése:

	E Ft-ban
- Vevők	3 864
- Követelések kapcsolt vállalkozással	4 564
- Egyéb követelések	4 431
Összesen:	12 859

2012. évben jelentősen, 41 882 E Ft-tal csökkent, a követelések záró értéke, ezen belül is a kapcsolt vállalkozással szembeni követelés az előző évhez képest 31 517 E Ft-tal lett kevesebb.

Követelések részletezése

-Vevők

<u>Számlaszám</u>	<u>Megnevezés</u>	<u>Ft-ban</u> <u>Összeg</u>
(311)	Vegyes Vevők	3 864 037

Követelések kapcsolt vállalkozással

Megnevezés	Önkormányzat tartozása: Ft
311 Bp.XV.ker.Polgármesteri Hivatal	2 085 596
47811 Lakbér elszámolási számla	924 989
47813 Kényszer és vegyes elszámolásból bevétel	15 933
47821 Bérlemények bérleti díjbevétele	732 274
47851 Nyugdíjasház telefon bevétel	990
47852 Önkormányzati egyéb bevétel	206 892
47873 Fűtésdíj DHK	90 857
47875 Távhődíj megbízási szerz. szerint	291 377
47876 Távhődíj kamata	9 974
47877 Szippantási díj	41 258
47878 Egyéb önkormányzatot illető bevétel	164 039
Követelések kapcsolt vállalkozással összesen:	4 564 179

Egyéb követelések

	Ft-ban
3611 OMB Munkaváll.foly.előleg	976 330
368 Különféle Egyéb követelések	755 829
3681 THK ellátmány	4 090
3688 THK ellátmány	26 100
461 Társasági adó	804 000
4643 Innovációs járulék	75 000
46951 Iparüzési adó	918 804
4541 Szállító követelés	870 792
Összes egyéb követelés	4 430 945

A ZRt. pénzeszközeit teljes egészében az OTP Banknál vezeti.

- Lekötött pénzeszköz

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

4411	Óvadék lakás és nem lakás	47 725 143
	Összesen	47 725 143

	<u>2011 év</u>	<u>2012 év</u>	<u>Változás</u>	<u>E Ft-ban</u>
- Pénzeszközök				
összesen:	235 587	215 293	- 20 294	

Részletezés:

	<u>Ft-ban</u>
- Pénztár	489 470
- Bankszámlák egyenlegei	
384 OTP Bank elszámolási számla	18 916 236
38511 OTP Bank megtakarítási számla	55 402 062
38512 OTP kártyaalszámla	385 973
35813 Lekötött betét OTP Bank	140 000 000
3855 Önkormányzat Elidegenítési számla	99 390
Bankszámlák egyenlegei összesen	214 803 661
Mindösszesen pénzeszközök	215 293 131

A pénzeszközök változását tételesen bemutatja a Cash-flow kimutatás.

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Üzleti év: 2012

2012. 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	75 472	- 10 867
01.	Adózás előtti eredmény ±	13 792	11 187
02.	Elszámolt amortizáció +	10 323	9 543
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	705	- 1 778
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
06.	Szállítói kötelezettség változása ±	15 868	- 4 310
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	2 532	- 14 987
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása	- 5213	- 2 995
09.	Vevőkövetelés változása	- 2858	7 371
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	41 675	- 12 719
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	314	- 878
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-1 666	- 1 301
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	- 3876	- 9 427
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	- 3876	- 9 427
15.	Befektetett eszközök eladása +	0	0
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.	Alapítókka szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú köt. változása ±	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (±I.±II.±III. sorok) +	71 596	- 20 294

- Aktív időbeli elhatárolás **5 919 E Ft**

391 Bevételek aktív időbeli elhatárolása **2 708 E Ft**

Ft-ban

1.,	Lekötött betétek 2012. évre járó kamata	159 939
2.	2012. évet érintő bevételek	2 547 337

Összesen: **2 707 276**

**392 Költségek, ráfordítások aktív
időbeli elhatárolása** **3 211 E Ft**

Ft-ban

Részletezése:

1.	Újságok, folyóiratok, közlöny előfizetés	156 658
2.	Gépkocsik biztosítási díja	148 809
3.	2013. évi BKV bérlet	1 719 000
4.	Társasház kezelői biztosítás	108 957
5.	Tanfolyam előleg	170 000
7.	Programfrissítés	160 514
8.	Épületbiztosítás	747 224
	Összesen:	3 211 162

FORRÁSOK

A Palota Holding ZRt. saját tőkéje
2012. 12. 31-én

336 745 E Ft

	2011 év	2012 év	változás
Jegyzett tőke	30 000	30 000	-
Tőketartalék	42 484	42 484	-
Eredménytartalék	137 113	149 239	+ 12 126
Lekötött tartalék	-	-	-
Mérleg szerinti eredmény	12 126	+9 886	- 2 240
Saját tőke	221 723	231 609	+ 9 886

Céltartalék képzése 2012. évben nem volt.

Eredménytartalék a 2011. évi mérleg szerinti eredménnyel növekedett.

Hátrasorolt kötelezettsége a Társaságnak nincs.

Hosszúlejáratú kötelezettségek nincsenek.

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen

84 053 E Ft

Részletezése:

Vevőtől kapott előlegek
(Óvadék) nem lakás célú helyiségekre
Összesen

Ft-ban

47 725 143

47 725 143

**Rövid lejáratú kötelezettségek
kapcsolt vállalkozással**

számlaszám	megnevezés	<u>Ft-ban</u> összeg
47812	Lakbér kamat, egyéb lakással kapcs. bevétel	6 368
47822	Nem lakás kamat	51 314
47862	Közéleti Ház bérleti díj	18 000
4783	Ingatlan értékesítés elsz. önkormányzattal	99 390
47871	Sódergödör fűtési díj	85 221
47874	Fűtés díj kamat	33 927
Összesen		294 220

Kötelezettségek áruszállításból, szolgáltatásból: (Ft-ban)
4541 Szállítók

14 905 704

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Részletesen:

számlaszám	megnevezés	<u>Ft-ban</u> összeg
46204	Kifizetői Szja elszámolási számla	169 358
4621	Szja elszámolási számla	3 216 000
4622	Cégautóadó	220 284
46403	EHO kötelezettség	216 000
4644	Rehabilitációs hozzájárulás	772 000
468	ÁFA elszámolási számla, XII. havi ÁFA	6 253 000
4731	Nyugdíjbiztosítási kötelezettség	7 653 000
4732	Egészségbiztosítási kötelezettség	1 690 000
4733	Táppénz 1/3-a	93 032
4742	Szakképzési hozzájárulás	310 000
476	Egyéb kötelezettség	147 868
311	Vevő túlfizetés	387 335
368	Előleg túlfizetés	345
összesen		21 128 222

Passzív időbeli elhatárolás

Költségek passzív időbeli elhatárolás

21 083 E Ft

<u>Részletezés</u>	<u>Ft-ban</u>
1. Közüzemi díjak	4 390 396
2. Vezetői prémium + dolgozók teljesítményének értékelése	9 300 000
3. Bérjárulékok	2 315 500
4. Postai adathordozó	13 130
4. Továbbszámlázott közüzemi díjak	214 906
6. Telefon, mobiltelefon díja	445 879
7. Tulajdoni lap másolat	29 800
8. Elidegenítés zárási díj	288 415
9. Takarítás	180 000
10. Ügyviteli díj, munkába járás, kamat, egyéb költség	265 066
11. Biztonsági szolgálat	221 560
12. Könyvvizsgálat	155 000
13. Üres lakások fűtésdíja	3 199 865
14 Továbbképzés	64 152
Összesen:	21 083 669

A passzív időbeli elhatárolás olyan költségeket tartalmaz, melyek 2013-ban kerülnek kiegyenlítésre, de még a 2012. évet terhelik.

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, testületi döntés alapján történik prémium kifizetése.
- A Felügyelő Bizottság részére az üzleti évben megtörtént a tiszteletdíj kifizetése, ennek összege **2 700 E Ft**
- b.pont 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
Dr. Kiss Gyula
7100 Szekszárd, Munkácsy M. u. 21/b.

A Részvénytársaság honlapjának címe: www.palotah.hu

Számviteli törvény 90. § (1) bekezdés

- b.pont Társaságunknak halasztott ráfordítása nincs.
- d.pont Társaságunknak halasztott bevétele nincs.

Számviteli törvény 90. § (2) bekezdés

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozással nincs.

Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással
(anyavállalat Budapest XV. Kerületi Önkormányzat) **294 E Ft**

Rövid lejáratú követelés kapcsolt vállalkozással
(anyavállalattal Budapest XV. Kerületi Önkormányzat) **4 564 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 2012. 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
(2011. év 2 939 E Ft)

2012. év + 198 E Ft

Pénzügyi műveletek eredménye	+ 10 989 E Ft
Szokásos vállalkozási eredmény	+ 11 187 E Ft
Rendkívüli eredmény	0 Ft

Adózás előtti eredmény **11 187 E Ft**

Adófizetési kötelezettség:

Társasági adó	1 301 E Ft
Összes adófizetési kötelezettség	1 301 E Ft

Adózott eredmény **9 886 E Ft**

I. Bevételek részletezése:

Értékesítés nettó árbevétele

A Részvénytársaság 2012. évben 336.992 E Ft-ot számlázott értékesítés nettó árbevételeként.

Részletezése

Megnevezés	E Ft	
	2011.év	2012.év
Lebonyolítási díjak	2 063	1 804
Egyéb tovább számlázott árbevétel	4 951	5 275
Telek szerviz	4 521	5 000
Önkorm.lakások karbantartása továbbszáml.	34 479	46 709
Egyéb alaptev. bevétele, munkabér+járulékok	154 496	151 193
Önkorm. lakás felújítás + külön keret 2011. évi közbeszerzés áthúzódása	82 240	38 316
Értékbecslés	509	355
Száraznád u. 5. Közösségi ház egyéb	3 618	2 500
Üres lakások, nem lakások őrzése	4 399	0
Társasházkezelő csoport közös képviseleti díja	46 465	52 011
Palota Holding ZRt. saját bevétele	13 115	8 168
Távhő hátralék rendezése, üres lakások távhő díja	38 562	25 661
Összesen	389 418	336 992

Egyéb bevételek

Megnevezés	E Ft	
	2011. év	2012. évi
Egyéb bevételek (Önkormányzatnak átszámlázott)	376 690	382 384
Panel Program	19 384	35 000
Egyéb bevétel	246	728
Követelésekre visszaírt értékvesztés	1 141	2 129
Egyéb bevétel összesen:	397 461	420 241

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 kártérítés, késedelmi kamat és kerekítésből származó bevételeket tartalmaz. Előző években leírt vevői követelésekből 2 129 E Ft került visszaírásra, mely nagyobb részben behajthatatlan követelés leírása miatt, kisebb részben pedig pénzbefolyás.

II. Költségek részletezése:

Anyagköltség

24 622 E Ft

Megnevezés	2011. év	2012. év
Üzemanyag	847	744
Vízdíj, áramdíj, gázdíj	14 334	14 821
Karbantartási anyag		6 189
Nyomtatvány, irodaszer, egyéb anyag	2 179	2 868
Összesen	17 360	24 622

Igénybevett szolgáltatások értéke

363 755 E Ft

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

E Ft-ban

Megnevezés	2011. év	2012. év
Szállítás, rakodás, konténer mozgatás, kiürítés	6 506	4 800
Karbantartás	4 411	7 026
Szakkönyv, folyóirat előfizetés	713	659
Bérelti és használati díjak	496	557
Ügyviteli szolgáltatás, tűzvédelem, takarítás, porta szolgálat, egyéb szolgáltatások, közüzemi díjak (távhő, szippantás, csatorna, stb.)	24 307	24 055
Szakértői munkát végzők díjai, számítógépes ügyviteli, tevékenység, programfelügyelet, stb.	5 262	5 270
Hirdetés, reklám	50	19
Oktatás, továbbképzés	160	470
Ügyvédi munkadíjak	15 610	15 600
Könyvvizsgálat	1 810	1 860
Kéményseprés	776	774
Szemét szállítás (Kommunális hulladék)	10 929	14 726
Posta, telefon, fax, mobil telefon	10 362	9 548
Egészségügyi szolgáltatási költség	156	235
Tulajdoni lap másolás	433	477
Társasházakban lévő önkormányzati lakások közös költsége	239 625	242 679
Társasházi ÖKO és Panel program	19 384	35 000
Összesen:	340 990	363 755

Egyéb szolgáltatások értéke**12 613 E Ft**

E Ft-ban

Megnevezés	2011. év	2012. év
Hatósági díjak, egyéb költségek	3 914	1 437
Bankköltség	2 051	2 307
Biztosítási díjak	1 487	1 540
Perköltség	9 259	7 329
Összesen	16 711	12 613

Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke**117 978 E Ft**

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

Anyagjellegű ráfordítások összesen**518 968 E Ft****Személyi jellegű ráfordítások****215 936 E Ft**

E Ft-ban

Megnevezés	2011. év	2012. év
Béreköltség	150 343	152 438
Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 214	15 474
Bérfelárak	45 797	48 024
Összesen	216 354	215 936

Egyéb ráfordítás**12 718 E Ft**

E Ft-ban

Megnevezés	2011. év	2012. év
Értékesített és megsemmisült tárgyi eszköz költségek	0	130
Bírságok, kötbér, késedelmi kamat	385	609
Önellenőrzési pótlék	9	1
Gépjárműadó	437	609
Fővárosi önkormányzattal elszámolt iparüzési adó	3 979	3 888
Innovációs járulék	597	583
Terven felüli é.cs.	2 214	0
Egyéb ráfordítások	120	246
Behajthatatlan követelések leírása	1 564	5 673
Követelésekre elszámolt Vevői értékvesztés	1 846	351
Készletekre elszámolt értékvesztés	0	628
Összesen:	11 151	12 718

Behajthatatlan követelésként leírásra került a NONO Fitt Bt-vel szembeni követelésünk a felszámoló írásbeli nyilatkozata alapján.

Céltartalékot nem képeztünk.

Vevői értékvesztést 2012. évben 351 Ezer Forintot számoltunk el. A NONO Fitt Bt-től követelés fejében átvett eszközökre szintén értékvesztést számoltunk el 628 Ezer Forint értékben.

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

2012. évi létszám és béradatok

	Teljes munkaidős	Rész munkaidős	Mellék-állásban foglalkoztatottak	Összesen
Fizikai	8 fő	1 fő	-	9 fő
Szellemi	39 fő	1 fő	-	40 fő
Összesen:	47 fő	2 fő	-	49 fő

Erdőkerülő u. 34.

Nyugdíjsház	Fizikai	1 fő
	Szellemi	-
Összesen:		1 fő

Központ	Fizikai	8 fő
	Szellemi	40 fő
Összesen:		48 fő

Statisztikai létszám

2012.01. hó	41 fő	2012.07. hó	44 fő
2012.02. hó	42 fő	2012.08. hó	44 fő
2012.03. hó	43 fő	2012.09. hó	47 fő
2012.04. hó	42 fő	2012.10. hó	49 fő
2012.05. hó	44 fő	2012.11. hó	49 fő
2012.06. hó	46 fő	2012.12. hó	49 fő

Éves átlagos létszám 45 fő

Éves bérköltés: 152 438 E Ft

Személyi jellegű egyéb kifizetések: 15 474 E Ft

Társasági adó alapját befolyásoló tényezők

E Ft-ban

Társasági adóalapot csökkentő gazdasági események

15 149

Társasági adóalapot növelő gazdasági események

9 894

Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek

E Ft-ban

Adótörvény szerinti értékcsökkenés

571 Terv szerinti értékcsökkenés

7 913

572 Használatbavételkor egy összegben leírt értékcsökkenés

1 500

Kivezetett eszközök értéke

130

Visszaírt értékvesztés

2 129

Behajthatatlan követelésből az értékvesztésként el nem számolt rész

3 477

mindösszesen adóalapot csökkentő

15 149

Adózás előtti eredményt növelő jogcímek

E Ft-ban

Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés

571. Terv szerinti értékcsökkenés

7 913

572. Használatbavételkor egy összegben leírt értékcsökkenés

1 500

Kivezetett eszközök értéke

130

Követelések értékvesztése

351

mindösszesen adóalapot növelő

9 894

Társasági adó kiszámítása		E Ft-ban
-	Adózás előtti eredmény	11 187
-	Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	-15 149
-	Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	+ 9 894
	<u>Korrigált adóalap</u>	<u>5 932</u>

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:

-	Értékesítés nettó árbevétele	336 992
-	Egyéb bevételek	420 241
-	<u>Pénzügyi műveletek bevétele</u>	<u>10 989</u>
	Összes bevétel	768 222
	<u>Bevételt csökkentő tétel (közvetített szolgáltatás)</u>	<u>117 978</u>
	Korrigált összes bevétel	650 244
	Kötelező adóalap: (650 244 x 2%)	13 005

Számított adó: 13 005 x 10 % = **1 301**

Adófizetési kötelezettség összesen: 1 301

Adózott eredmény 9 886

IV. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

Társaságunk üzleti eredménye a tervezettnél 5,3 %-kal alacsonyabban realizálódott. Az adózott eredmény 2 240 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 3 952 E Ft-tal magasabb. Ez egyrészt a pénzügyi kamatkonstrukciók némi javulásából, másrészt a gondos gazdálkodásból következik.

2012. évi terv: 209,- E Ft. Üzleti tevékenység eredménye
2012. évi tény: 198,- E Ft. Üzleti tevékenység eredménye
Tény/Terv: 94,7 %

2011. évi adózott eredmény: 12 126 E Ft
2012. évi adózott eredmény: 9 886 E Ft

Pénzügyi helyzetünk kiegyensúlyozott volt 2012. év folyamán, a Szállítói számlák határidőben kiegyenlítésre kerültek. A kötelezettségek csak a 2013. évre áthúzódó kötelezettségeinket tartalmazzák.

A XV. Kerületi Önkormányzati költségvetés – A Palota Holding ZRt vonatkozásában - egy alkalommal került módosításra. Az IX. számú módosításkor a testület 16 190 E Forintot megszavazott a Kontyfa utcai terület bontására, amelynek munkái a pályázatás miatt áthúzódnak 2013. évre.

A havi üzemeltetéssel kapcsolatos elszámolásainkat a tulajdonos kiegyenlítette.

A Tulajdonos és a PH ZRt. kérésére a FB tagjai munkaterven kívüli vizsgálatokat is végeznek.

A 2012. évi mérleg auditálását a Triász-Audit Kft. nevében Varga Eszter hites könyvvizsgáló végzi.

2012. évben a könyvvizsgáló cég részére az alábbi kifizetés történt.

A Triász-Audit Könyvvizsgáló Kft 2 359 100 Ft

A beszámoló és mérleg összeállításáért felelős:

Pálfi Istvánné gazdasági igazgató, regisztrált mérlegképes könyvelő.

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

Likviditási mutató:E Ft-ban

1./	2011 év		2012 év		
	<u>Forgóeszközök</u>	<u>290 328</u>	= 280,92%	<u>277 160</u>	= 329,74%
	Rövid lej.köt.	103 350		84 053	
2./					
	<u>Követelések</u>	<u>54 741</u>	= 52,97%	<u>12 859</u>	= 15,29 %
	Rövid lej. köt.	103 350		84 053	

Az 1. számú mutató változásából megállapítható, hogy a következő évben is biztosítható a kiegyensúlyozott gazdálkodás. A változás oka, hogy a forgóeszközök nagyobb mértékben növekedtek, mint a rövid lejáratú kötelezettségek.

A 2. számú mutató jelentősen alacsonyabb, mint a bázis évben. A követelések állománya nagyobb mértékben csökkent, mint a rövid lejáratú kötelezettségek állománya. A pénzeszközeink állománya biztosítja társaságunk likviditását.

Budapest, 2013. március 8.

Készítette: **Pálfi Istvánné**
gazdasági igazgató

Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató

Független könyvvizsgálói jelentés
A Palota Holding Ingatlan-és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Tulajdonosának

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Palota Holding Ingatlan-és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Székhelye: 1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.; Adószám: 10706996-2-42; Cégjegyzékszám: 01-10-041768) mellékelt 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **336 745 E Ft**, a mérleg szerinti eredmény **9 886 E Ft** nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredmény-kimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. A könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontroljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a vállalkozó a Palota Holding Ingatlan-és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a Palota Holding Ingatlan-és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság mellékelt 2012. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a Palota Holding Ingatlan-és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2012. évi üzleti jelentése a Palota Holding Ingatlan-és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2013. március 8.

TRIÁSZ-AUDIT Könyvvizsgáló Kft.
1037 Budapest, Jutas u. 54.
MKVK nyilvántartási száma: 001671

Varga Eszter Ágnes
Bejegyzett könyvvizsgáló
MKVK tagszám: 005050