

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTER**



Ülés száma: *1153-6* /2014.  
Iktatószám: *1154-107* /2014.  
Az ülés időpontja: 2014. április 30.

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**A PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő  
Részvénytársaság 2013. évi beszámolójának az elfogadásáról, valamint a vezérigazgató  
alapbérének felülvizsgálatáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 4.§ (1) bekezdése alapján a gazdálkodó működéséről, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről az üzleti év könyveinek zárását követően, e törvényben meghatározott könyvvezetéssel alátámasztott beszámolót köteles - magyar nyelven - készíteni. Az alapító ezáltal ellenőrzést gyakorol a gazdasági társaság felett.

A gazdasági társaság a rá nézve irányadó éves beszámolót elkészítette és azt a jelen előterjesztés mellékleteként a tulajdonos elé terjeszti elfogadásra. A könyvvizsgáló a számviteli nyilvántartást és a könyvvezetést rendben találta, ezért a beszámolót elfogadásra javasolta. A beszámolót a Felügyelő Bizottság a 2014. április 10-én megtartott ülésén megtárgyalta, erről határozatot hozott, amellyel a beszámolót a könyvvizsgálói jelentés figyelembe vételével elfogadásra javasolta.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Képviselő-testület által elfogadott, a gazdasági társaságok vezető tisztségviselőire vonatkozó Vezetői Javadalmazási Szabályzat 5.1.1. b) pontja értelmében a vezérigazgató alapbérének felülvizsgálatáról a Képviselő-testület a társaság éves beszámolójának elfogadásával egyidejűleg dönt.

Ennek a kötelezettségnek eleget téve javaslom a Képviselő-testületnek a vezérigazgató alapbérének 2014. január 1-jei hatállyal történő emelését. Ezáltal a jelenlegi havi bruttó 680.000 Ft összeg a döntéssel havi bruttó 700.000 Ft összegre emelkedne.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésnek a mellékletekkel együtt történő megvitatására és elfogadására.

B u d a p e s t, 2014. április „*17*„

László Tamás  
polgármester

- Mellékletek:
1. Palota Holding Zrt. 2013. évi mérlege és eredménykimutatása
  2. Üzleti jelentés
  3. Kiegészítő melléklet
  4. Teljességi nyilatkozat
  5. Független könyvvizsgálói jelentés
  6. Felügyelő Bizottság Kivonata: 18/ 2014.(04.10.) sz. határozata



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

Statistikai 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

2013. december 31.

## Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2014. március 12.



  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjel: 10706996-6832-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-041768

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2013. 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)	53 666		51 618
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	8 010		8 539
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5.	Vagyoni értékű jogok	8 010		8 539
6.	Szellemi termékek			
7.	Üzleti vagy cégérték			
8.	Immateriális javakra adott előlegek			
9.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	45 656		43 079
11.	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	35 465		32 932
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	10 191		10 147
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előleg			
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sorok)			
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Egyéb tartós részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb rész. visz. álló váll.-ban			
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
26.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Budapest, 2014.március 12.



  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjel: 10706996-6832-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-041768

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2013. 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)	277 160		274 223
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)	49 008		1 464
29.	Anyagok			
30.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
31.	Növedék-, hizó- és egyéb állatok			
32.	Késztermékek	47 544		0
33.	Áruk	1 464		1 464
34.	Készletekre adott előlegek			
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sorok)	12 859		134 041
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	3 864		2 723
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	4 564		127 129
38.	Követelések egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
39.	Váltókövetelések			
40.	Egyéb követelések	4 431		4 189
41.	Követelések értékelési különbözete			
42.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)			
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45.	Egyéb részesedés			
46.	Saját részvények, saját üzletrészek			
47.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48.	Értékpapírok értékelési különbözete			
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)	215 293		138 718
50.	Pénztár, csekkek	489		166
51.	Bankbetétek	214 804		138 552
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55. sorok)	5 919		4 129
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 708		1 413
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 211		2 716
55.	Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+27.+52. sor)	336 745		329 970

Budapest, 2014. március 12.



*[Handwritten signature]*  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjel: 10706996-6832-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-041768

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2013. december 31.

## MÉRLEG

1 / 3

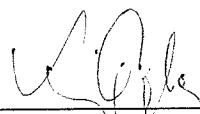
Források (passzívák)

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)	168 310		172 692
58.	I. JEGYZETT TŐKE	30 000		30 000
59.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK	42 484		42 484
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	95 826		95 826
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (65.-66. sorok)			
65.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY			4 382
68.	E. Céltartalékok (69.-71. sorok)			
69.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
70.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71.	Egyéb céltartalék			
72.	F. Kötelezettségek (73.+77.+86. sor)	147 352		135 178
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76. sorok)			
74.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcs. váll. szemben			
75.	Hátrasorolt köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
76.	Hátrasorolt köt.-ek egyéb gazdálkodóval szemben			

Budapest, 2014. március 12.



  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

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

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2013. 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)			
78.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
79.	Átváltoztatható kötvények			
80.	Tartozások kötvénykibocsátások			
81.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
82.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
83.	Tartós kötelezettségek kapcsolt váll. szemben			
84.	Tartós köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87. és 89.-97.	147 352		135 178
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	Ebből: az átváltoztatható kötvények			
89.	Rövid lejáratú hitelek			
90.	Vevőtől kapott előlegek	47 725		52 508
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	14 906		12 008
92.	Váltótartozások			
93.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben	63 593		48 870
94.	Rövid lejáratú köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	21 128		21 792
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)	21 083		22 100
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	21 083		22 100
101.	Halasztott bevételek			
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sorok)	336 745		329 970

Budapest, 2014. március 12.



  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

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

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2013. december 31.


**"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	336 992		470 144
2.	Export értékesítés nettó árbevétele	0		0
I.	<b>ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)</b>	<b>336 992</b>		<b>470 144</b>
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	<b>AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±3.+4.)</b>			
III.	<b>EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>420 241</b>		<b>431 458</b>
	Ebből: visszaírt értékvesztés	2 129		154
5	Anyagköltség	24 622		36 508
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	363 755		369 326
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	12 613		20 793
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	117 978		231 697
IV.	<b>ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)</b>	<b>518 968</b>		<b>658 324</b>
10.	Bérek	152 438		161 282
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 474		15 022
12.	Bérfelrakások	48 024		49 307
V.	<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)</b>	<b>215 936</b>		<b>225 611</b>
VI.	<b>ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS</b>	<b>9 413</b>		<b>9 855</b>
VII.	<b>EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>12 718</b>		<b>6 575</b>
	Ebből: értékvesztés	351		424
A.	<b>ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>198</b>		<b>1 237</b>

Budapest, 2014. március 12.



  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



Statisztikai számjel: 10706996-6832-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-041768

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2013. 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			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	10 989		4 877
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	10 989		4 877
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)			
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	10 989		4 877
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	11 187		6 114
X.	Rendkívüli bevételek			
XI.	Rendkívüli ráfordítások			382
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)			-382
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY ( ±C.±D.)	11 187		5 732
XII.	Adófizetési kötelezettség	1 301		1 350
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	9 886		4 382
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	53 413		0
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	63 299		0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	0		4 382

Budapest, 2014.március 12.



  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

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

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

**ÜZLETI JELENTÉSE**

**2013. évről**



## TARTALOMJEGYZÉK:

Bevezetés

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

## 1. Vezetői összefoglaló

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Az elvégzett feladatok az előírásoknak megfelelően szerződéssel alátámasztottak.

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

### **Önkormányzatot illető bevételek és kiadások alakulása**

(a bevételek alakulására Társaságunknak nem volt közvetlen befolyása.)

#### **a) Lakással kapcsolatos bevételek**

adatok: E Ft-ban

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

## b) Lakással kapcsolatos kiadások

adatok: E Ft-ban

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

## c) Nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos bevételek

adatok: E Ft-ban

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

## d) nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos kiadások

adatok: E Ft-ban

M e g n e v e z é s	2013. eredeti előirányzat	2013. módosított előirányzat	2013. évi teljesítés
---------------------	---------------------------	------------------------------	----------------------

Nem lakással kapcs. bérköltség + járulékai	47 030	47 030	40 631
nem lakás üzemeltetés	40 552	40 552	37 976
nem lakás közös költség	35 200	35 200	32 946
nem lakás karbantartás	7 000	7 000	2 394
<b>Nem lakások összes üzemelt.ktsgei</b>	<b>129 782</b>	<b>129 782</b>	<b>113 947</b>
Önkormányzati telkek karbantartása	7 000	4 500	3 082
Nem lakás bérl.díjhátralék csökkentés öszközése	600	600	226
Üres helyiségek fűtésdíja		5 500	5 000
Vásárolt termék és szolg. ÁFÁ-ja (nem lak-hoz)	27 589	28 399	24 113
<b>Nem lakással kapcsolatos összes kiadás</b>	<b>164 971</b>	<b>168 781</b>	<b>146 368</b>

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

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

## 2. Palota Holding bevételeinek és kiadásainak alakulása

### Bevételeink három részből tevődnek össze:

1. Az önkormányzattal kötött megbízási szerződésben foglalt feladatok elvégzése után továbbszámlázott költségek, melyek a kiadásaink között is megjelennek. Ennek egy kisebb része az értékesítés nettó árbevételei között, nagyobb része (üzemeltetési költség továbbszámlázása, közös költség áthárítása) az egyéb bevételek között jelennek meg.  
Ezek a tételek a Zrt. gazdálkodási eredményét nem befolyásolják.
2. Egyes tevékenységeink eredményessége után meghatározott jutalékot fizet az Önkormányzat a megbízási szerződésben foglaltaknak megfelelően. (bérleti díj behajtási jutalék, elidegenítés lebonyolításáért számított jutalék, fűtés hátralék behajtása után számított jutalék). Ezek tételeikben nem jelentős bevételek, de külön sorokon tartalmazza az önkormányzati költségvetés, ezért mi is külön tarjuk nyilván.  
Ezek a jutalékok a Társaságunk számára nyereséget hoznak.
3. A Palota Holding Zrt saját vállalkozása után kiszámlázott bevételek, melyek a társasházi közös képviselő ellátásából származó bevételek, továbbá a Palota Holding épületében lévő, saját tevékenységünkre nem használt helyiségek bérbeadásának bevételei, és egyéb a gazdálkodással kapcsolatos bevételek.  
Ezek a tételek érdemi hatással vannak a Társaság eredményességére.

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

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

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

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

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

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

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

### Kiadások

Dologi-, működési és felhalmozási jellegű kiadások éves módosított előirányzata bruttó összege 1 123 920 E Ft, melyből 17 778 E Ft a 2012.évről áthúzódó pénzmaradvány volt, valamint bruttó 63 299 e Ft az előző évről áthúzódó felújítás. A felhasználás bruttó 964 096 E Ft. 2013. évről 2014. évre húzódik át több közbeszerzésen meghirdetett fel-



újítás, így nyílászárók cseréje, bruttó 31 750 E Ft, Kontyfa utcai felújítás bruttó 42 672 E Ft, lakások, nem lakások bontása bruttó 18 161 E Ft értékben.

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

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

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

Különösen jelentős a bankköltségünk növekedése, ami a bevezetett tranzakciós díj következménye. Itt több mint 100 %-os a túlteljesítés. Végrehajtói és közjegyzői költségként 2013. évben 7,4 millió forint került kifizetésre, hasonló mértékben, mint a bázis évben. A bérleti díj hátralékok behajtására a megfelelő jogi és egyéb intézkedéseket megtesszük. A bérlet anyagi és szociális helyzete miatt sokszor nem vezet eredményre a jogi intézkedés sem.

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

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

#### **Felújítási munkák részletezése:**

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

Előirányzat: nettó	133 290 E Ft
ÁFA	35 989 E Ft
bruttó	<b>169 279 E Ft</b>



Felhasználva: 2013. évi elvégzett, kifizetett	46 238 E Ft
2012. évben elvégzett, de csak	
2013. évben kifizetett	63 299 E Ft
2014. évre áthúzódó kifizetések	4 613 E Ft
<u>2014 évre áthúzódó teljesítés,</u>	
<u>nyílászárók (közbeszerzés)</u>	<u>31 750 E Ft</u>
bruttó	<b>145 900 E Ft</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Karbantartási tevékenység alakulása 2013. évben:***

A karbantartási munkák alapját lakossági bejelentések, saját vizsgálatok, valamint közvetve a tulajdonosi megrendelések képezik. Jellegüket tekintve a lakás 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. Karbantartási tevékenység terhére végezzük a hideg- és meleg-vízmérő órák hatóságilag előírt cseréjét és hitelesítését is.

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

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

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

A munkálatok elvégzéséhez Részvénytársaságunk biztosított egy 134 m<sup>2</sup> alapterületű műhelyt, ami praktikusan Társaságunk székhelyén, a Száraznád u. 4-6. szám alatt található.

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

A munkájuk jelentős részét a bérbeadással kapcsolatos pályázati lakások helyrehozatala képezte. Ezen munkák magukba foglalják a hideg- és meleg-burkolási munkákat, a kony-

hai, fürdőszobai vízszelési munkákat, az asztalos munkákat, külső- és belső nyílászárók rendbehozatalát, illetve szükség szerinti cseréjét, konyhaszekrények rendbehozatalát, cseréjét, festést mázolás. A fennmaradó felújítási munkákat eseti vállalkozási szerződések, megrendelések alapján külső vállalkozók végezték. Ezen munkák magukba foglalták a villanszerelési munkákat, valamint a gáz- és fűtésszerelési munkákat. Külső vállalkozók végeztek el olyan kivitelezési munkákat, amelyre a saját munkacsoportnak kapacitással nem rendelkezett, viszont a sürgősségre tekintettel a kivitelezés nem tűrt halasztást. A saját karbantartó csoport számos karbantartási munkát is végzett. További asztalos javítási munkát végzett a felújító csoporttól függetlenül az asztalos munkatársunk segédmunkás segédlettel. Ennek során a meglévő és javítható nyílászárókat állították helyre folyamatosan.

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

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

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

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

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

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

**Személyi jellegű ráfordításaink:** tervezett bérkeretünket 98,4 %-ban használtuk fel. Részvénytársaságunknál több éve nem volt bérfejlesztés, ezért munkavállalóink béreit átlag 3,9 %-kal emeltük október hónaptól. Személyi jellegű egyéb kifizetéseink 91,53 %-ban teljesültek. Összes személyi jellegű ráfordításaink teljesülése 98,26 %.

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

### 3. Pénzügyi, jövedelmi helyzet alakulása

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

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

### 4. Eredmény alakulása 2013. évben

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

**2013. évi adózott eredménye 4 382 E Ft.**

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

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

**A PALOTA HOLDING ZRt. gazdálkodása és pénzügyi helyzete kiegyensúlyozott.**

### 5. Mérleg

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

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

A forgóeszközök belső összetételében lényeges változás következett be. A követelések állományának növekedésével szemben a pénzeszközök állománya jelentősen csökkent a bázis évhez viszonyítva. További összetétel változás, hogy a készletre vett közvetített szolgáltatások 2013. évben értékesítve lettek, ezáltal állományuk lecsökkent.

**Források összetételének változása:**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg	Részarány	Összeg	Részarány	

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

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

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

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

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

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

## 6. Létszám és bérgazdálkodás

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

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

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

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

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

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

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

## **9. A Palota Holding Zrt. várható fejlődése**


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

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

A Zrt. számít arra, hogy az önkormányzati ingatlan-gazdálkodásban 2014.-ben jelentős strukturális és működésbeli változások lesznek. Ezek a változások az Önkormányzat közeljövőben meghozandó döntéseitől függenek, és lényegesen befolyásolni fogják az ingatlangazdálkodás bevételi- és költségszerkezetét is.

Budapest, 2014. március 12.



  
Dr. Kiss Gyula  
vezérigazgató

## Kiegészítő melléklet

a Palota Holding  
Ingatlan-és Vagyonkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2013. évi Éves Beszámolóhoz



Tartalomjegyzék

- I. ÁLTALÁNOS JELLEGŰ KIEGÉSZÍTÉSEK
- II. AZ ÉVES BESZÁMOLÓ SPECIFIKUS RÉSZE
  - II A. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK
  - II B. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS
- III. TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰ KIEGÉSZÍTÉSEK
- IV. VAGYONI PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET ALAKULÁSA

## I. Általános jellegű kiegészítések

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

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

A ZRt. tevékenység kezdete: 1992. január 1.

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

Cégjegyzék száma: 01-10-041768

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

A ZRt. munkáját felügyeli és ellenőrzi:

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

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

Egyéb üzleti tevékenységként Társaságunk vegyes tulajdonú társasházak kezelésével foglalkozik.

A Megbízási Szerződést felek minden évben felülvizsgálják és az V. pénzügyi finanszírozás fejezetét az Önkormányzat tárgyévi Költségvetésének megfelelően aktualizálják.

A pénzügyi finanszírozás tervszámait az Önkormányzat költségvetése és a Palota Holding ZRt. üzleti terve tartalmazza.

Társaságunk a Megbízási Szerződés keretein belül kezeli az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás- és nem lakás bérleményeket, üres telkeket, életvédelmi helyiségeket, valamint a Nyugdíjas és a Közéleti Házat.

Kiszámlázza és beszedi a bérleti díjakat.

Elvégzi a felújítási, karbantartási munkákat.

A klasszikus bérbeadói feladatok mellett a Zrt. kezelési, üzemeltetési feladatköréhez tartozik a Nyugdíjsház és a Közéleti Ház működtetése is, amely ingatlanokban gondnoki szolgálat segíti a Bérlok rendeltetésszerű ingatlan-használatát.

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, nyilvántartását.

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. – napjainkban is folyamatosan megoldandó feladatokat jelentenek Társaságunknak.

2002. évben ZRt-nk dolgozói elkészítették a kezelésünkben lévő Önkormányzat tulajdonát képező vagyongataszter felfektetését, biztosítva ezzel a 2002. december 31-i számviteli bruttó érték egyezőséget. Az adatok egyeztetése, folyamatos karbantartása, a változások továbbvitele, az elkövetkezendő években is igen munkaigényes és szakmai ismereteket igénylő feladatokat jelent.

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

Komfort-fokozat	Összesen db	Összesen m <sup>2</sup>
Összkomfortos	1 291	64 161
Komfortos	507	19 970
Félkomfortos	126	4 289
Komfort nélküli	169	5 130
Szükséglakás	5	209
<b>Összesen</b>	<b>2 098</b>	<b>93 759</b>
Nyugdíjas Ház	47	1 316
<b>Mindösszesen</b>	<b>2 145</b>	<b>95 075</b>

Nem lakás célú helyiségek: 462 db, 31 846 m<sup>2</sup>

A Társasházak közös képviselőjét ellátó csoportunk által kezelt albetétek száma

2012. XII. 31-én 3 090 db

2013. XII. 31-én 2 955 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

2012 évi  
12 692 E Ft

2013 évi  
18 896 E Ft

A Társasházkezelő Csoport üzleti tevékenységével elért nyereség 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 2013. évben adóhatósági ellenőrzés nem volt. Egy alkalommal a szociális hozzájárulás került önellenőrzésre a kedvezmény igénybe vétele miatt, továbbá kettő alkalommal az ÁFA bevallás került önellenőrzésre.

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 Osztály 2013. évben az ellenőrzési munkaterve alapján elkezdte a gazdasági társaság működésének, gazdálkodásának átfogó rendszervizsgálatát, mely áthúzódott a 2014. évre. Az ellenőrzés eredménye 2014. évben várható.

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: **2013. 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 2012. évi záró főkönyvi kivonat és a 2013. 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.

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 %

### **2013. évi értékvesztés alakulása:**

Az adóévben elszámolt értékvesztés vevői követelésre	254 E Ft
Az adóévben elszámolt értékvesztés szállítói követelésre	170 E Ft
Előző években elszámolt értékvesztés:	739 E Ft.
Előző évről visszaírt értékvesztés	- 154 E Ft
<b>Értékvesztés záró állománya 2013. XII.31-én</b>	<b>1 009 E Ft</b>

Az EMFESZ Első Magyar Földgáz és Energiakereskedelmi Kft. tévesen számlázta a gázdíjat társaságunk részére, melyből a helytelen számlázás miatt 170 E Ft követelésünk keletkezett. A Kft. többszöri felszólításunk ellenére sem fizette meg követelésünket. Időközben a Céggközlöny szerint 2014. január 28-án a Kft. felszámolása elkezdődött. Az előzetesen megküldött társasági mérleg szerint a követelésünk várhatóan nem fog megtérülni, ezért ez már a mérlegbe nem került beállításra, 100 %-ban elszámoltuk értékvesztésként.

## II. A MÉRLEG

### Részletezése:

A 2013. évi mérleg főösszege

329 970 E Ft.

			E Ft-ban
- Befektetett eszközök	<u>2012 év</u>	<u>2013 év</u>	<u>Változás</u>
	53 666	51 618	- 2 048

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

Gépek, berendezések	14,5 % értékcsökkenés
Járművek	20,0 % értékcsökkenés
Számítástechnikai gépek	33,0 % értékcsökkenés
Épületek	2,0 % értékcsökkenés
Építmények	3,0 % értékcsökkenés
Bérelt ingatlan	6,0 % értékcsökkenés

A befektetett eszközök, az immateriális javak és tárgyi eszközök változását a 8. oldalon található, 2013. december 31-i állapot szerinti táblázat mutatja be.

Befektetett tárgyi eszközöket bruttó értéke 6 460 E Ft összegben növekedett. A tárgy évben 2 db használt személygépkocsit vásároltunk összesen 3 699 E Ft értékben, valamint 237 E Ft értékben egyéb irodai berendezés került beszerzésre. 2012. évben bevezetésre került egy új vagyonynyilvántartó és számlázási rendszer, melynek értékét 2013-ban nettó 2 524 E Ft-tal növeltük. A rendszert tovább bővítjük, szeretnénk, minden programot kiváltani az új integrált szoftverrel.

Az elavult, és nem használt eszközeinket, továbbá a nem használt programokat leselejteztük, összesen 13 023 E Ft értékben. Ebből 178 E Ft kisösszegű eszközök között volt nyilvántartva. A kivezetett eszközök mindegyike 0 nyilvántartási értéken szerepelt.

Egy összegben elszámolt, 100 E Ft egyedi beszerzési értéket meg nem haladó tárgyi eszközök értéke 1 347 E Ft volt az üzleti évben. Nagyrészt szerszámok, valamint kis összegű irodai berendezések, gépek kerültek beszerzésre.



Immateriális javak és tárgyi eszközök változása 2013. 12. 31.

Állóeszközök  
záró nettó  
értéke: E Ft

Állóeszközök bruttó értéke: E Ft

Állóeszközök értékcsökkenése: E Ft

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés					Nettó érték		
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	Nyitó érték	Növekedés				Csökkenés	Záró
							Terv szerinti	Tervven felüli	Kisértékű			
Alapítás-át szervezés aktivált értéke					0						0	0
Kisérleti fejlesztés aktivált értéke					0						0	0
Vagyoni értékű jogok	19 270	2 524	8 149		13 645	11 260	1 995			8 149	5 106	8 539
Szellemi termékek	6 176		2 362		3 814	6 176				2 362	3 814	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	25 446	2 524	10 511		17 459	17 436	1 995			10 511	8 920	8 539
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	50 903				50 903	15 438	2 533				17 971	32 932
Műszaki berendezések, gépek, járművek	9 420		700		8 720	9 420				700	8 720	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	42 840	3 936	1 634		45 142	32 649	3 980			1 634	34 995	10 147
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	4 829	1347	178		5 998	4 829			1347	178	5 998	0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	128 609	6 460	12 845		122 224	74 943	8 508			12 845	70 606	51 618
Mindösszesen:	133 438	7 807	13 023		128 222	79 772	8 508		1 347	13 023	76 604	51 618

	2012. év	2013. év	Változás	E Ft-ban
- <b>Készletek</b>	49 008	1 464	- 47 544	

Készletek között került kimutatásra:

- a 2012. évben elvégzett 2013. évben továbbszámlázott közvetített szolgáltatások nettó értéke 47 544 E Ft összegben, melyek készletekből való kivezetése a tárgy évben megtörtént.
- A tárgy évi záró állomány a követelés fejében átvett eszközök értékét tartalmazza 1 464 E Ft értékben, melyet a későbbiekben értékesíteni szándékozunk.

	2012. év	2013. év	Változás	E Ft-ban
- <b>Követelések</b>	12 859	134 041	+121 182	

Részletezése:

- <b>Vevők</b>	E Ft-ban	<b>2 723</b>
- <b>Követelések kapcsolt vállalkozással</b>		<b>127 129</b>
- <b>Egyéb követelések</b>		<b>4 189</b>

**Összesen:** **134 041**

2013. évben jelentősen, 121 182 E Ft-tal növekedett a követelések záró értéke, ezen belül a kapcsolt vállalkozással szembeni követelés az előző évhez képest 122 565 E Ft-tal lett magasabb, ugyanis a november és december havi üzemeltetési költséget a tárgy évben csak részben egyenlítette ki az Önkormányzat, a teljes kiegyenlítés áthúzódott 2014. évre.

### Követelések részletezése

#### -Vevők

<u>Számlaszám</u>	<u>Megnevezés</u>	<u>Ft-ban</u> <u>Összeg</u>
(311)	Vegyes Vevők	2 723 152

#### Követelések kapcsolt vállalkozással

Megnevezés	Önkormányzat tartozása: Ft
321 Bp.XV.ker.Polgármesteri Hivatal	127 128 481
<b>Követelések kapcsolt vállalkozással összesen:</b>	<b>127 128 481</b>



## Egyéb követelések

Ft-ban

3611	OMB Munkaváll.foly.előleg	901 664
368	Különféle Egyéb követelések	341 208
3681	THK ellátmány	720
461	Társasági adó	936 000
4643	Innovációs járulék	274 185
46951	Iparüzési adó	767 840
4541	Szállító követelés	967 251
	<b>Összes egyéb követelés</b>	<b>4 188 868</b>

E Ft-ban

<b>- Pénzeszközök</b>	<u>2012 év</u>	<u>2013 év</u>	<u>Változás</u>
összesen:	215 293	138 718	- 76 575

A ZRt. pénzeszközeit teljes egészében az OTP Banknál vezetett számlákon tartja.

### Részletezés:

Ft-ban

<b>- Pénztár</b>	165 775
<b>- Lekötött pénzeszköz</b>	

A Társaságunknak 90 000 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	50 807 928
Óvadék lakásra	1 700 000
<b>Összesen</b>	<b>52 507 928</b>

### **- Bankszámlák egyenlegei**

384	OTP Bank elszámolási számla	4 872 067
38511	OTP Bank megtakarítási számla	43 243 612
38512	OTP kártyaszámla MOK	128 444
35813	Lekötött betét OTP Bank	90 000 000

35814	Kártya számla	200 002
3855	Önkormányzat Elidegenítési számla	107 772

---

**Bankszámlák egyenlegei összesen** **138 551 897**

**Mindösszesen pénzeszközök** **138 717 672**

A pénzeszközök változását tételesen bemutatja a Cash-flow kimutatás.

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
 Üzleti év: 2013.

2013. december 31.

**CASH-FLOW**  
 kimutatás

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás</b>	<b>-10 867</b>	<b>- 68 782</b>
01.	Adózás előtti eredmény □ ±	11 187	5 732
02.	Elszámolt amortizáció +	9 543	9 855
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	- 1 778	270
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0- 14
06.	Szállítói kötelezettség változása ±	- 4 310	- 2 898
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	- 14 987	- 9 276
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása	- 2 995	1 017
09.	Vevőkövetelés változása	7 371	871
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	- 12 719	- 74 779
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	- 878	1 790
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-1 301	- 1 350
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>- 9 427</b>	<b>- 7 793</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	- 9 427	- 7 807
15.	Befektetett eszközök eladása +	0	14
16.	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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 töröl., megszün., beváltása +	0	0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőke szállítás) -	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) +	- 20 294	- 76 575

**- Aktív időbeli elhatárolás**

**4 129 E Ft**

**391 Bevételek aktív időbeli elhatárolása**

**1 413 E Ft**

Ft-ban

1., Lekötött betétek  
2013 évre járó kamata

44 488

2. 2013. évet érintő bevételek

1 368 437

**Összesen:**

**1 412 925**

**392 Költségek, ráfordítások aktív  
időbeli elhatárolása**

**2 716 E Ft**

Ft-ban

Részletezése:

1.	Újságok, folyóiratok, közlöny előfizetés	262 901
2.	Gépkocsik biztosítási díja	946
3.	2014. évi BKV bérlet	1 260 600
4.	Társasház kezelői biztosítás, épületbiztosítás	861 829
5.	Továbbképzés költsége	288 000
7.	Használati, fenntartási díjak	41 858
	<b>Összesen:</b>	<b>2 716 134</b>

## FORRÁSOK

A Palota Holding ZRt. saját tőkéje  
2013. 12. 31-én

**329 970 E Ft**

2012. év

2013. év

változás

Jegyzett tőke	30 000	30 000	-
Tőketartalék	42 484	42 484	-
Eredménytartalék	95 826	95 826	-
Lekötött tartalék	-	-	
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<u>0</u>	<u>4 382</u>	<u>+ 4 382</u>
<b>Saját tőke</b>	<b>168 310</b>	<b>172 692</b>	<b>+ 4 382</b>

Céltartalék képzése 2013. évben nem volt.

Eredménytartalék a 2012. évhez képest nem változott. A 2012. évi mérleg szerinti eredmény nulla volt, mert az adózott eredmény osztalékként kifizetésre került a tulajdonos részére, kiegészítve az az eredmény tartalékból. A 2012. évi Éves Beszámoló elfogadásakor, 2013.-ban összesen 63 299 e Ft osztalék kifizetés került elfogadásra a tulajdonos által.

2013. évi mérleg szerinti eredmény 4 382 E Ft.

Hátrasorolt kötelezettsége a Társaságnak nincs.

Hosszúlejáratú kötelezettségek nincsenek.

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen **135 178 E Ft**

Vevőktől kapott előlegek **52 208 E Ft**

Részletezése:

	<u>Ft-ban</u>
Vevőtől kapott előlegek	
(Óvadék) nem lakás célú helyiségekre	50 807 928
(Óvadék) lakás bérleményekre	1 700 000
<b>Összesen</b>	<b>52 507 928</b>

Rövid lejáratú kötelezettségek  
kapcsolt vállalkozással szemben **48 870 E Ft**

<u>Részletezve:</u>		<u>Ft-ban</u>
számlaszám	megnevezés	összeg
47801	Nyugdíjsház lakbér elszámolás	502 393

47811	Lakbér elszámolás	28 886 046
47812	Lakbér kamat, egyéb lakással kapcs. bevétel	75 919
47821	Nem lakás bérleti díj	16 878 633
47822	Nem lakás kamat	63 961
4783	Ingatlan értékesítés elsz. önkormányzattal	107 772
47851	Nyugdíjasház telefon bevétel	1 400
47852	Önkormányzati egyéb bevétel	262 468
478521	Önkorm. Egyéb bevétel fűtés díj	30 153
47862	Közéleti Ház bérleti díj	20 000
47871	Sódergödör fűtési díj	277 180
47873	Fűtésdíj DHK	202 985
47874	Fűtés díj kamat	191 873
47875	Távhődíj	527 301
47876	Távhődíj kamata	55 828
47877	Szippantási díj	5 000
47878	Egyéb befizetés	781 641
<b>Összesen</b>		<b>48 870 553</b>

**Kötelezettségek áruszállításból, szolgáltatásból:**

**4541 Szállítók**

**12 008 E Ft**

**Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**

**21 792 E Ft**

Részletesen:

számlaszám	megnevezés	<u>Ft-ban</u> összeg
46204	Kifizetői Szja elszámolási számla	320 000
4622	Cégautóadó	170 694
46403	EHO kötelezettség	456 000
4644	Rehabilitációs hozzájárulás	724 000
468	ÁFA elszámolási számla, XII. havi ÁFA	18 802 000
4733	Táppénz 1/3-a	26,391
476	Egyéb kötelezettség	1 286 602

311	Vevő túlfizetés	5 836
<b>összesen:</b>		<b>21 791 523</b>

### Passzív időbeli elhatárolás

**Költségek passzív időbeli elhatárolás 22 100 E Ft**

<u>Részletezés</u>	<u>Ft-ban</u>
1. Közüzemi díjak (áram, víz, gáz, fűtés, csatorna, szemét díjak)	5 414 026
2. Vezetői prémium + dolgozók teljesítményének értékelése	10 760 000
3. Bérjárulékok	3 066 600
4. Postaköltség	47 640
4. Könyvvizsgálat	155 000
6. Telefon, mobiltelefon díja	63 549
7. Tulajdoni lap másolat	21 200
8. Számítógépes programfelügyelet díja	626 590
9. Takarítás	180 000
10. Ügyviteli díj, munkába járás, kamat, egyéb költség	271 821
11. Egyéb továbbszámlázott költségek	333 141
12. Üres lakások fűtődíja	1 136 656
13. Továbbképzés	23 500
<b>Összesen:</b>	<b>22 099 723</b>

A passzív időbeli elhatárolás olyan költségeket tartalmaz, melyek 2014-ben kerülnek kiegyenlítésre, de még a 2013. 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 ügyvezetés 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](http://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 **48 870 E Ft**  
(anyavállalat Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)

Rövid lejáratú követelés kapcsolt vállalkozással **127 129 E Ft**  
(anyavállalattal Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)

### Számviteli törvény 90. § (3) bekezdés

Kötelezettségek, melyeknek a hátralévő futamideje több mint öt év, nincs.  
Hátralévő jelentős pénzügyi kötelezettségek, amelyek a mérlegben nem szerepelnek – nincsenek.  
Kutatás, kísérleti fejlesztés céljára költség nem merült fel.  
Lekötött tartalék 2013. 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 pénzügyintézetől kapott kamatok összege.

**Az üzleti tevékenység eredménye:**  
(2012. év 198 E Ft)

2013. év	+ 1 237 E Ft
Pénzügyi műveletek eredménye	+ 4 877 E Ft
Szokásos vállalkozási eredmény	+ 6 114 E Ft
Rendkívüli eredmény	- 382 E Ft
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>+ 5 732 E Ft</b>

### Adófizetési kötelezettség:

Társasági adó	1 350 E Ft
<u>Összes adófizetési kötelezettség</u>	<u>1 350 E Ft</u>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>4 382 E Ft</b>
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>4 382 E Ft</b>

### I. Bevételek részletezése:

#### Értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés nettó árbevétele 2013. évben 470 144 E Ft.

<u>Részletezése</u>	E Ft	
Megnevezés	2012. év	2013. év



Lebonyolítási díjak	1 804	1 353
Egyéb tovább számlázott árbevétel	5 275	4 013
Telek szerviz	5 000	3 082
Önkorm.lakások karbantartása továbbszáml.	46 709	41 990
Egyéb alaptev. bevétele, munkabér+járulékok	151 193	160 672
Önkorm. Lakás, nem lakás+ külön keret 2012 évi áthúzódása	38 316	100 963
Kontyfa bontás áthúzódása		5 127
Értékbecslés	355	173
Száraznád u. 5. Közösségi ház egyéb	2 500	3 698
Távhő hátralék rendezése	0	73 025
Társasházkezelő csoport közös képviseleti díja	52 011	54 263
Palota Holding ZRt. saját bevétele	8 168	7 116
Üres lakások, és nem lakások távhő díja	25 661	14 669
<b>Összesen</b>	<b>336 992</b>	<b>470 144</b>

### Egyéb bevételek

Megnevezés	E Ft	
	2012. évi	2013. évi
Egyéb bevételek (Önkormányzatnak átszámlázott)	382 384	392 897
Panel Program	35 000	38 111
Egyéb bevétel	728	296
Követelésekre visszaírt értékvesztés	2 129	154
<b>Egyéb bevétel összesen:</b>	<b>420 241</b>	<b>431 458</b>

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

Az egyéb más bevételek kártérítés, késedelmi kamat és kerekítésből származó bevételeket tartalmaz. Előző években leírt vevői követelésekből 154 E Ft került visszaírásra.

### II. Költségek részletezése:

#### Anyagköltség

**35 508 E Ft**

Megnevezés	2012. év	2013. év
Üzemanyag	744	1 735
Vízdíj, áramdíj, gázdíj	14 821	14 741

Karbantartási anyag	6 189	14 567
Nyomtatvány, irodaszer, egyéb anyag	2 868	5 465
<b>Összesen</b>	<b>24 622</b>	<b>35 508</b>

### Igénybevett szolgáltatások értéke

369 326 E Ft

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

E Ft-ban

Megnevezés	2012. év	2013. év
Szállítás, rakodás, konténer mozgatás, kiürítés	4 800	4 336
Karbantartás	7 026	5 963
Szakkönyv, folyóirat előfizetés	659	491
Bérelti és használati díjak	557	859
Ügyviteli szolgáltatás, tűzvédelem, takarítás, porta szolgálat, egyéb szolgáltatások, közüzemi díjak (távhő, szippantás, csatorna, stb.)	24 055	26 135
Szakértői munkát végzők díjai, számítógépes ügyviteli, tevékenység, programfelügyelet, stb.	5 270	5 176
Hirdetés, reklám	19	466
Oktatás, továbbképzés	470	571
Ügyvédi munkadíjak	15 600	15 800
Könyvvizsgálat	1 860	1 860
Kéményseprés	774	674
Szemét szállítás (Kommunális hulladék)	14 726	12 257
Posta, telefon, fax, mobil telefon	9 548	9 679
Egészségügyi szolgáltatási költség	235	230
Tulajdoni lap másolás	477	615
Társasházakban lévő önkormányzati lakások közös költsége	242 679	246 103
Társasházi ÖKO és Panel program	35 000	38 111
<b>Összesen:</b>	<b>363 755</b>	<b>369 326</b>

### Egyéb szolgáltatások értéke

20 793 E Ft

E Ft-ban

Megnevezés	2012. év	2013. év
Hatósági díjak, egyéb költségek	1 437	4 458
Bankköltség	2 307	5 428
Biztosítási díjak	1 540	2 986
Perköltség	7 329	7 921
<b>Összesen</b>	<b>12 613</b>	<b>20 793</b>

**Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke** **231 697 E Ft**  
A XV. kerületi Önkormányzattal kötött megbízási szerződésben foglalt feladatok továbbszámlázását tartalmazza feladatonként.

**Anyagjellegű ráfordítások összesen:** **658 324 E Ft**

**Személyi jellegű ráfordítások** **225 611 E Ft**  
E Ft-ban

Megnevezés	2012. év	2013. év
Béreköltség	152 438	161 282
Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 474	15 022
Bérfelárak	48 024	49 307
<b>Összesen</b>	<b>215 936</b>	<b>225 611</b>

**Egyéb ráfordítás** **6 575 E Ft**  
E Ft-ban

Megnevezés	2012. év	2013. év
Értékesített és megsemmisült tárgyi eszköz költségek	130	0
Bírságok, kötbér, késedelmi kamat	609	479
Önellenőrzési pótlék	1	0
Gépjárműadó	609	999
Fővárosi önkormányzattal elszámolt iparüzési adó	3 888	4 039
Innovációs járulék	583	606
Terven felüli é.cs.	0	0
Egyéb ráfordítások	246	6
Behajthatatlan követelések leírása	5 673	22
Követelésekre elszámolt Vevői értékvesztés	351	424
Készletekre elszámolt értékvesztés	628	0
<b>Összesen:</b>	<b>12 718</b>	<b>6 575</b>

Behajthatatlan követelésként leírásra került 22 E Ft, ami 3 vevővel szembeni kis összegű követelés volt, behajtása gazdaságtalan.

Céltartalékot nem képeztünk.

Vevői értékvesztést 2013. évben 254 Ezer Forintot, továbbá egy szállítói követelés után 170 Ezer Forintot, összesen 424 Ezer Forintot számoltunk el.

### Rendkívüli ráfordítás

Rendkívüli ráfordításként került elszámolásra kettő vevő részére kiszámlázott karbantartás, melyet a részvénytársaság a vevő jogos kérelmére elengedett, összesen 382 E Ft 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

#### 2013. évi létszám és béradatok

	Teljes munkaidős	Rész munkaidős	Mellék-állásban foglalkoztatottak	Összesen
Fizikai	11 fő	1 fő	-	12 fő
Szellemi	38 fő	2 fő	-	40 fő
<b>Összesen:</b>	<b>49 fő</b>	<b>3 fő</b>	-	<b>52 fő</b>

#### Erdókerülő u. 34.

Nyugdíjsház	Fizikai	1 fő
	Szellemi	-
<b>Összesen:</b>		<b>1 fő</b>

Központ	Fizikai	11 fő
	Szellemi	40 fő
<b>Összesen:</b>		<b>51 fő</b>

#### Statisztikai létszám:

2013.01. hó	49 fő	2013.07. hó	49 fő
2013.02. hó	49 fő	2013.08. hó	50 fő
2013.03. hó	49 fő	2013.09. hó	50 fő
2013.04. hó	48 fő	2013.10. hó	52 fő

2013.05. hó	46 fő	2013.11. hó	52 fő
2013.06. hó	47 fő	2013.12. hó	52 fő

Éves átlagos létszám: 49 fő

Éves bérköltség: 161 282 E Ft

Személyi jellegű egyéb kifizetések: 15 022 E Ft

### Társasági adó alapját befolyásoló tényezők

E Ft-ban

Társasági adóalapot csökkentő gazdasági események 10 027  
Társasági adóalapot növelő gazdasági események 10 279

### Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek

E Ft-ban

Adótörvény szerinti értékcsökkenés 8 508  
571 Terv szerinti értékcsökkenés 1 347  
572 Használatbavételkor egy összegben leírt értékcsökkenés 154  
Visszaírt értékvesztés 18  
Behajthatatlan követelésből az értékvesztésként el nem számolt rész

**mindösszesen adóalapot csökkentő: 10 027**

### Adózás előtti eredményt növelő jogcímek

E Ft-ban

Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés 8 508  
571. Terv szerinti értékcsökkenés 1 347  
572. Használatbavételkor egy összegben leírt értékcsökkenés 424  
Követelések értékvesztése

**mindösszesen adóalapot növelő: 10 279**

### Társasági adó kiszámítása

E Ft-ban

- Adózás előtti eredmény 5 732  
- Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek -10 027  
- Adózás előtti eredményt növelő jogcímek + 10 279  


---

Korrigált adóalap 5 984

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	470 143
- Egyéb bevételek	431 457
- Pénzügyi műveletek bevétele	4 877
Összes bevétel	906 477
<u>Bevételt csökkentő tétel (közvetített szolgáltatás)</u>	<u>231 697</u>
Korrigált összes bevétel	674 780
Kötelező adóalap: (674 780 x 2%)	13 496

Számított adó:  $13\,496 \times 10\%$  = 1 350 E Ft

---

**Adófizetési kötelezettség összesen:** 1 350 E Ft

**Adózott eredmény:** 4 382 E Ft

**Mérleg szerinti eredmény:** 4 382 E Ft

#### Mérlegen kívüli tételek:

Részvénytársaságunk a Kontrolling és döntéstámogató, valamint Munkafolyamat irányítási rendszer implementálása a Palota Holding Zrt-nél projekt megvalósításának finanszírozására pályázatot nyújtott be. A megítélt támogatás mértéke 3 192 E Ft. A projekt lezárása folyamatban van, a támogatás kifizetése a projekt megvalósulása után fog megtörténni.

#### IV. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

Társaságunk üzleti eredménye a tervezettnél jelentősen magasabb összegben realizálódott. Az adózott eredmény 5 004 E Ft-tal mérsékeltebb a bázis időszak eredményénél. A Zrt pénzeszközét igyekszik gazdaságosan felhasználni, ezért pénzt megtakarítási számlán tartja. A kamatokból származó bevételünket a pénzügyi eredmény mértéke mutatja, ami a bázis időszak pénzügyi eredményéhez viszonyítva 6 112 E Ft-tal alacsonyabb. Ez egyrészt a pénzügyi kamatkonstrukciók romlásából, másrészt a követeléseink növekedéséből következik.



2013. évi terv: 94 E Ft. Üzleti tevékenység eredménye  
 2013. évi tény: 1 237 E Ft. Üzleti tevékenység eredménye  
 Tény/Terv: 1311,46%

2012. évi adózott eredmény: 9 886 E Ft  
 2013. évi adózott eredmény: 4 382 E Ft

2012. évi mérleg szerinti eredmény: 0 E Ft  
 2013. évi mérleg szerinti eredmény: 4 382 E Ft

Pénzügyi helyzetünk kiegyensúlyozott volt 2013. év folyamán, a Szállítói számlák határidőben kiegyenlítésre kerültek. A kötelezettségek csak a 2014. évre áthúzódó kötelezettségeinket tartalmazza, köztük a tulajdonosnak fizetendő 48 870 E Ft kötelezettség, ami a december hónapban befolyt, Önkormányzatot illető bevételek. Követeléseink jelentős része szintén a tulajdonossal szemben fennálló követelés, aminek összege 127 129 E Ft. A követelést a tulajdonos 2014. január hónapban rendezte.

A XV. Kerületi Önkormányzati költségvetés – A Palota Holding ZRt vonatkozásában – 2013. évben négy alkalommal került módosításra. Az I. számú módosításkor a testület megszavazta a 2012. évről áthúzódó közvetített szolgáltatások (felújítások) előirányzatát, valamint 60 millió forintot a bérlők távhődíj hátralékainak rendezésére. A többi módosítás csak előirányzat átcsoportosításokat tartalmazott.

A havi üzemeltetéssel kapcsolatos elszámolásainkat a tulajdonos a novemberi és decemberi hónap kivételével kiegyenlítette, azokat 2014. évben rendezte.

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

A 2013 évi mérleg auditálását a Triász-Audit Kft. nevében Varga Eszter hites könyvvizsgáló végzi.

2013. évben a könyvvizsgáló cég részére az alábbi kifizetés történt:

A Triász-Audit Könyvvizsgáló Kft. 2 362 200 Ft

A beszámoló és mérleg összeállításáért felelős:

Pálfi Istvánné regisztrált mérlegképes könyvelő.

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

### Likviditási mutató:

E Ft-ban

1./	2012. év		2013. év
<u>Forgóeszközök</u>	<u>277 160</u>	= 188,09%	<u>274 223</u>
Rövid lej.köt.	147 352		135 178
			= 202,86 %

2./

<u>Követelések</u>	<u>12 859</u>	= 8,73%	<u>134 041</u>	= 99,16 %
Rövid lej. köt.	147 352		135 178	

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


A 2. számú mutató jelentősen magasabb, mint a bázis évben. A követelések állományának jelentős növekedésével szemben a rövid lejáratú kötelezettségek állománya alig 10 %-kal csökkent.

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

Budapest, 2014. március 12.

Készítette: **Pálfi Istvánné**



  
Dr. Kiss Gyula  
vezérigazgató



## TELJESSÉGI NYILATKOZAT

A jelen teljességi nyilatkozat a Palota Holding Zrt (1156. Budapest, Száraznád u. 4-6.) („a Társaság”) 2013. december 31-i éves beszámolójának (a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet együtt: „a pénzügyi kimutatások”) Önök által elvégzett könyvvizsgálatával kapcsolatosan készült, amely könyvvizsgálatnak az a célja, hogy véleményt nyilvánítson arról, hogy az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a 2000. évi C. törvénnyel („a Számviteli törvény”) összhangban.

Elvégezve mindazt az információkérést, amelyet szükségesnek tartottunk a nyilatkozatunk megadásához legjobb tudomásunk és meggyőződésünk szerint megerősítjük az alábbiakat:

### Pénzügyi kimutatások

1. Tisztában vagyunk azzal, hogy a könyvvizsgálatot azzal az alapfeltételezéssel végzik, hogy a vezetés és az irányítással megbízott személyek elismerték és értik, hogy felelősséggel tartoznak a pénzügyi kimutatásoknak a vonatkozó pénzügyi beszámolási keretelvekkel összhangban történő elkészítéséért, beleértve, ahol releváns, azok valós bemutatását.
2. Felelősségünk az olyan belső kontroll kialakítása és működtetése, amelyet a vezetés és az irányítással megbízott személyek szükségesnek határoznak meg ahhoz, hogy lehetővé tegye olyan pénzügyi kimutatások készítését, amelyek nem tartalmaznak akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást.
3. Teljesítettük a könyvvizsgálati megbízási szerződésben rögzített kötelezettségeinket, amelynek megfelelően a mi felelősségünk volt a pénzügyi kimutatások Számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítése és bemutatása, valamint meggyőződésünk, hogy a pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a cég vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről.
4. A számviteli becslések készítése során, beleértve a valós értéken értékelteket, az általunk alkalmazott jelentős feltételezések ésszerűek.
5. A kapcsoló felek közötti viszonyok és ügyletek elszámolása és közzététele a Számviteli törvénnyel összhangban történt.
6. Elvégeztünk minden olyan módosítást, amely a mérleg fordulónapja utáni időszakban történt események miatt a pénzügyi kimutatások tekintetében kiigazítást igényelt.
7. A tulajdonosok, vezetés ellenőrzési rendszere révén megfelelően kezeli a csalás, hamisítás kockázatát.



8. Nincs tudomásunk egyéb bárminemű lényeges tartozásról vagy követelésről, amely jelentősen befolyásolná a cégünk pénzügyi helyzetét.
9. Nincsenek a Társasággal szemben olyan nem érvényesített igények, amik az ügyvédünk véleménye szerint érvényesíthetők lennének.
10. A számviteli nyilvántartás, ami a pénzügyi információ alapja, pontosan és megbízhatóan, megfelelő részletességgel tükrözi a cégünknek és leányvállalatainak ügyleteit.
11. A cégünk megfelelő jogcímmel rendelkezik valamennyi tulajdonában lévő eszköz felett, azokat a közölt jelzálogon kívül egyéb zálog nem terheli.
12. Szerződéseink mindazon szempontjainak eleget tettünk, melyek nem teljesítés esetén lényegesen befolyásolnák a pénzügyi kimutatásokat.
13. A Számviteli törvénnyel összhangban számoltuk el a származékos termékeket és a fedezeti ügyleteket, beleértve annak a fedezeti kapcsolatra, a Társaság fedezeti ügylettel kapcsolatos kockázatkezelési céljaira és stratégiáira, valamint a hatékonyság kezdeti és folyamatos mérésére vonatkozó formális dokumentáció elkészítésére vonatkozó előírásait.
14. A pénzügyi kockázati kitettségre és pénzügyikockázat-kezelési céljainkra és politikáinkra vonatkozó információkat a Számviteli törvénnyel összhangban megfelelően bemutattuk az üzleti jelentésben.
15. Nem merültek fel olyan jelentős kérdések, amelyek szükségessé tennék az előző évi pénzügyi kimutatások ismételt közzétételét vagy az előző időszaki hibák korrigálásának külön (harmadik) oszlopban történő megjelenítését a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatásokban.
16. A következőket megfelelően közzétettük a kiegészítő mellékletben a Számviteli törvénnyel összhangban:
  - a Számviteli törvény által előírt, továbbá a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről szóló megbízható és valós kép tulajdonosok, befektetők és hitelezők részére történő bemutatásához szükséges számszerű adatokat és magyarázatokat
  - a Társaság számviteli politikájának meghatározó elemeit és azok tárgyévi változását, a változás eredményre gyakorolt hatását.
  - A mérlegen kívüli tételeket, azok jellegét, kockázatait.
17. Megfelelően közzétettük a kiegészítő mellékletben azokat az eseményeket vagy körülményeket, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességével kapcsolatban, valamint ezen események vagy körülmények kezelésével kapcsolatos terveinket.



Teljes mértékben közzétettük azokat a lényeges bizonytalanságokat, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a vállalkozás folytatásának képességével kapcsolatban.

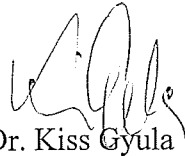
#### **A rendelkezésre bocsátott információ**

1. Megadtuk Önöknek az alábbiakat:
  - valamennyi információt, például nyilvántartásokat és dokumentumokat, valamint egyéb anyagokat, amelyek relevánsak a pénzügyi kimutatások elkészítése és bemutatása szempontjából
  - a további információkat, amelyeket kértek tőlünk, valamint
  - a korlátlan hozzáférést a gazdálkodó egységnél lévő személyekhez.
2. Valamennyi ügylet rögzítése megtörtént a számviteli nyilvántartásokban, és azokat a pénzügyi kimutatások tükrözik.
3. Közöltük Önökkel, hogy megítélésünk szerint mekkora annak kockázata, hogy a pénzügyi kimutatások csalás következtében lényeges hibás állításokat tartalmaznak.
4. Közöltük Önökkel a Társaságot érintő, az alábbiakban felsoroltak részvételével elkövetett csalással vagy vélt csalással kapcsolatos valamennyi információt, amelyről tudomásunk van:
  - vezetés
  - a belső ellenőrzésben fontos szerepet játszó munkatársak, vagy
  - mások, akik esetében a csalásnak lényeges hatása lehetett a pénzügyi kimutatásokra.
5. Közöltünk Önökkel minden információt bármely, a Társaság pénzügyi kimutatásait érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tett, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó állításról.
6. Közöltünk Önökkel minden ismert törvényi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kell venni a pénzügyi kimutatások elkészítésekor.
7. Közöltük Önökkel, hogy melyek a Társaság kapcsolt felei, valamint mindazokat a kapcsolt felek közti viszonyokat és ügyleteket, amelyekről tudomásunk van.
8. Közöltük Önökkel az összes, mind az általunk, mind az ellenünk indított peres eljárásokban érintett felek nevét, a per tárgyát, a perelt összeg nagyságát, illetve a közeljövőben várhatóan felmerülő peres ügyeket. Ezek megbízhatóan megbecsülhető hatásait elszámoltuk és közzétettük a vonatkozó pénzügyi beszámolási keretelvekkel összhangban.

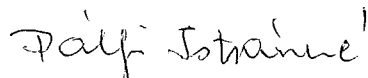


9. Nincs olyan tervünk vagy szándékunk, amelyet nem hoztunk volna tudomásukra, és amely lényegesen befolyásolná eszközeink és forrásaink besorolását vagy könyv szerinti értékét.

Budapest, 2014. március 12.



Dr. Kiss Gyula  
Palota Holding Zrt  
Ügyvezető Vezérigazgatója



Pálfi Istvánné  
Gazdasági Igazgató

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 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **329.970 E Ft**, a mérleg szerinti eredmény **4.382 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 beszámolóban 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 kontrollokért 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 2013. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

FEB. jkv. kivonat 2014. 04. 10.

## KIVONAT

a Palota Holding Zrt. a Budapest, XV. kerület, Szárazmád u. 4-6. szám alatt a Palota Holding ZRt. hivatalos helyiségében 2014. 04. 10-én megtartott felügyelőbizottsági ülésen hozott határozatokból

### 15/2014. (04.10.) sz. HATÁROZAT

A Felügyelőbizottság a napirendet az alábbiak szerint állapítja meg:

#### Az ülés napirendi pontjai:

1. Napirend elfogadása, jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása
2. A Palota Holding Zrt. 2013. évi gazdálkodásáról készített beszámoló
3. Könyvvizsgálói jelentés meghallgatása
4. Ügyvezetés javaslatának meghallgatása a 2013. évi eredmény (nyereség), valamint esetlegesen a korábbi évek felhalmozott eredménye (eredménytartalék) felhasználásáról
5. Könyvvizsgáló újraválasztására tett javaslat véleményezése
6. Az ügyvezetés beszámolójának meghallgatása a társaságnál hatályos szabályzatok betartatásáért felelős személyekről (előzmény: a Felügyelőbizottság 20/2011 (10.17.) sz. határozata)
7. Egyebek

A szavazás eredménye: egyhangú igen, tartózkodás, ellenszavazat nem volt.

### 18/2014. (04.10.) sz. HATÁROZAT

A Felügyelőbizottság a társaság 2013. évi gazdálkodásáról készített éves beszámolót (mérleget, eredmény-kimutatást, kiegészítő mellékletet és üzleti jelentést) megtárgyalta és azt 329.970eFt mérleg-főösszeggel és 4.382eFt adózott eredménnyel a Tulajdonos felé elfogadásra javasolja.

A szavazás eredménye: egyhangú igen, tartózkodás, ellenszavazat nem volt.

### 19/2014. (04.10.) sz. HATÁROZAT

A Felügyelő Bizottság a Palota Holding Zrt. 2013. évi éves beszámolójáról a TRIÁSZ-AUDIT Könyvvizsgáló, Számviteli és Adótanácsadó Kft. által készített könyvvizsgálói jelentést megtárgyalta és az abban foglaltakat a Tulajdonos felé elfogadásra javasolja.

A szavazás eredménye: egyhangú igen, tartózkodás, ellenszavazat nem volt.

FEB. jkv. kivonat 2014. 04. 10.

**20/2014. (04.10.) sz. HATÁROZAT**

**A Felügyelő Bizottság javasolja a Tulajdonos felé, hogy a 2014. üzleti év könyvvizsgálatára ismételten a TRIÁSZ-AUDIT Könyvvizsgáló, Számviteli és Adótanácsadó Kft. kapjon megbízást**

**A szavazás eredménye: egyhangú igen, tartózkodás, ellenszavazat nem volt.**

**21/2014. (04.10.) sz. HATÁROZAT**

**A Felügyelőbizottság a vezérigazgató úr azon javaslatát, - mely szerint jelenleg osztalék megállapítás ne történjék, - elfogadásra javasolja a tulajdonosnak. A Felügyelőbizottság javasolja továbbá elfogadásra a tulajdonos részére, hogy a teljes 2013. évi adózás utáni nyereség kerüljön eredménytartalékba.**

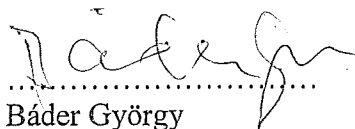
**A szavazás eredménye: egyhangú igen, tartózkodás, ellenszavazat nem volt.**

Jelen kivonat kelt: Budapesten, 2014. április 16. napján



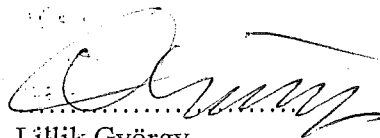
Kardos Márta

jegyzőkönyvvezető



Báder György

a Felügyelő Bizottság tagja  
jegyzőkönyv hitelesítő



Lillik György

a Felügyelő Bizottság tagja  
jegyzőkönyv hitelesítő