

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság a vállalkozás megnevezése

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

2015. december 31.

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2016. április 4..



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

me'

Statisztikai számjel: 10706996-6832-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-041768

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság
MÉRLEG
1 / 1


2015. december 31.

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)	72 781		491 047
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	29 791		23 294
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5.	Vagyoni értékű jogok	29 791		23 294
6.	Szellemi termékek			
7.	Üzleti vagy cégérték			
8.	Immateriális javakra adott előlegek			
9.	Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	42 990		467 753
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	34 884		459 343
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	8 106		8 410
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előleg			
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
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 érték helyesbítése			
26.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Budapest, 2016. április 4..


a vállalkozás vezetője
(képviselője)



Pnc'

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)	243 698		344 799
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)	2 105		882
29.	Anyagok	641		333
30.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
31.	Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
32.	Késztermékek			
33.	Áruk	1 464		549
34.	Készletekre adott előlegek			
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sorok)	74 293		140 031
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	2 693		11 067
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	67 221		121 526
38.	Követelések egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
39.	Váltókövetelések			
40.	Egyéb követelések	4 379		7 438
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)	167 300		203 886
50.	Pénztár, csekkek	194		233
51.	Bankbetétek	167 106		203 653
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55. sorok)	5 894		3 869
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 688		1 807
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 206		2 062
55.	Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+27.+52. sor)	322 373		839 715

Budapest, 2016. április 4..

a vállalkozás vezetője
(képviselője)



Pne'

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)	175 004		205 659
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	100 208		102 520
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (65.-66. sorok)			
65.	Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	2 312		30 655
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)	122 682		606 397
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, 2016. április 4..

[Handwritten signature]

a vállalkozás vezetője
(képviselője)



[Handwritten mark]

MERLEG
 1 / 4

Források (passzívák)

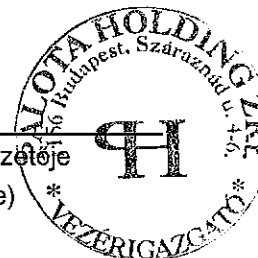
adatok E Ft-ban

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)			425 846
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			425 846
84.	Tartós köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87. és 89.-97. sorok)	122 682		180 551
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	Ebből: az átváltoztatható kötvények			
89.	Rövid lejáratú hitelek			
90.	Vevőtől kapott előlegek	55 904		56 205
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	35 350		19 982
92.	Váltótartozások			
93.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben	2 671		81 244
94.	Rövid lejáratú köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	28 757		23 120
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)	24 687		27 659
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	19 764		23 596
101.	Halasztott bevételek	4 923		4 063
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sorok)	322 373		839 715

Budapest, 2016. április 4..

9/ve/

a vállalkozás vezetője
 (képviseelője)



"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	522 517		552 334
2.	Export értékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)	522 517		552 334
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±3.+4.)			
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	437 854		398 180
	Ebből: visszafírt értékvesztés	260		328
5.	Anyagköltség	36 857		46 382
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	369 565		370 619
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	22 874		18 860
8.	Eladott áruk beszerzési értéke			915
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	262 899		178 778
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)	692 195		615 554
10.	Béreköltség	177 984		197 025
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 427		17 840
12.	Bérjárulékok	53 452		60 215
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	246 863		275 080
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	14 471		17 938
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	6 686		9 196
	Ebből: értékvesztés	235		356
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	156		32 746

Budapest, 2016. április 4..

a vállalkozás vezetője
 (képviselője)



me!

Statistikai számjel: 10706996-6832-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-041768

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2015. december 31.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(Összköltség eljárással)
2 / 2

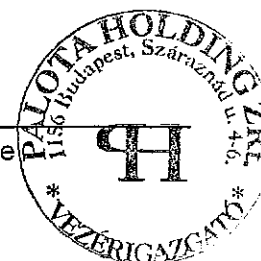
adatok E Ft-ban

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	2 548		1 318
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	2 548		1 318
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.)	2 548		1 318
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	2 704		34 064
X.	Rendkívüli bevételek	1 010		
XI.	Rendkívüli ráfordítások			
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	1 010		
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	3 714		34 064
XII.	Adófizetési kötelezettség	1 402		3 409
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	2 312		30 655
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés			
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	2 312		30 655

Budapest, 2016. április 4..

Pnc!

a vállalkozás vezetője
(képviselője)



Kiegészítő melléklet

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

2015. évi éves beszámolóhoz

Tartalomjegyzék

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

I. Általános jellegű kiegészítések

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

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

A ZRt. tevékenység kezdete: 1992. január 1.

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

Cégjegyzék száma: 01-10-041768

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

A ZRt. munkáját felügyeli és ellenőrzi:

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

Társaságunk 2015. június 30-ig a Tulajdonos XV. kerületi Önkormányzattal kötött Megbízási Szerződéses jogviszony keretei között végezte e szerződésben meghatározott ingatlankezelési feladatokat, melyek összhangban voltak a XV. kerületi Önkormányzat éves költségvetésében elfogadott előirányzatokkal.

2015. július elsejétől a tulajdonos döntésének megfelelően a XV. Kerületi Önkormányzattal kötött Vagyonkezelői Szerződés alapján Részvénytársaságunk az Önkormányzattól vagyonkezelésbe átvette a nem lakás célú helyiségeket. 2015. július elsejétől az önkormányzati tulajdonú helyiségekkel való gazdálkodás társaságunk saját üzleti tevékenységeként végzi.

Egyéb tevékenységként Társaságunk vegyes tulajdonú társasházak kezelésével foglalkozik.

A Megbízási Szerződés V. pénzügyi finanszírozás fejezetét a Felek minden évben felülvizsgálják és aktualizálják.

A pénzügyi finanszírozás tervszámait tartalmazza az önkormányzati költségvetés és a Palota Holding ZRt. üzleti terve.

Társaságunk a Megbízási Szerződés keretein belül kezeli az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat és a Nyugdíjasházat, valamint gondoskodik az üres telkek karbantartásáról, továbbá a Vagyonkezelői Szerződés alapján saját üzleti tevékenységként kezeli és hasznosítja a nem lakás célú bérleményeket, életvédelmi helyiségeket.

2015. július elsejétől a nem lakás célú bérleményekkel kapcsolatos bevételek a Részvénytársaság bevételeit képezi, valamint a helyiségekkel kapcsolatos kiadás is a Zrt költségei között szerepel.

Társaságunk 1992. január 1-től végzi – az önkormányzati lakás- és nem lakás bérlemények kezelését, az önkormányzatot megillető lakbérek és bérleti díjak számlázását és beszedését, az ingatlanok karbantartását és javítását, továbbá az önkormányzati lakások elidegenítési tevékenységének előkészítését, és a részletfizetések kezelését.

2005. évtől az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérlőinek távfűtési díjhátralékának kezelési, behajtási tevékenysége folyamatos feladatot jelent a ZRt-nél.

2015. július 1-től a Vagyonkezelői Szerződés létrejöttével szétvált a lakások kezelése, és a lakbérek számlázása, beszedése a nem lakás célú bérlemények kezelésétől és bérleti díjainak kiszámlázásától, beszedésétől.

Az évente emelkedő távfűtési díjhátralékok behajtása további megoldandó feladatokat rónak Társaságunk dolgozóira.

Palota Holding Zrt által kezelt önkormányzati lakások, komfortfokozat szerinti megoszlása

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

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

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

A Társasházak közös képviselőjét ellátó csoportunk által kezelt albetétek száma

2014. XII. 31-én 2 914 db

2015. XII. 31-én 3 458 db

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

2016

A Társasházkezelő csoportunk
adózás előtti nyeresége

2014 évi
17 366 E Ft

2015 évi
7 483 E Ft

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

II. Az éves beszámoló specifikus része

Adóhatósági kapcsolatok, adóellenőrzés, szerződések

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

A 2015. évben adóhatósági ellenőrzés nem volt, önellenőrzés bérrel kapcsolatos járulék bevallás esetében történt. Az önellenőrzésnek a mérlegre nem volt kihatása.

A XV. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 2005. szeptember 1-től jogosult közvetlenül ellenőrizni a gazdasági társaságait. Az Önkormányzati Belső Ellenőrzési Osztály 2015. évben nem végzett ellenőrzést a Részvénytársaságnál.

A Zártkörűen Működő Részvénytársaságunk minden külső vállalkozó által elvégzett munkára szerződést köt, melyet a szerződés nyilvántartás tartalmaz.

Az önkormányzat ingatlanvagyonának karbantartási és felújítási munkáit részben saját kivitelező szervezetünkkel, részben alvállalkozók bevonásával, szerződéses jogviszony keretében végeztetjük.

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A Számviteli politika fő elemei

Könyvvezetés módja: **Kettős könyvvitel**

A mérleg fordulónapja: **2015. december 31.**

Üzleti év: **naptári év**

Részvénytársaságunk a mérleg és eredménykimutatását a 2000. évi C. Számviteli törvény 1 számú melléklete szerinti „A” típusú mérleget és az 2 számú melléklete szerinti „A” típusú összköltség eljárású eredménykimutatást készíti.

A 2014. évi záró főkönyvi kivonat és a 2015. évi nyitó főkönyvi kivonat a mérleg dokumentáció anyagában megtalálható, egyezősége biztosított.

A mérleg és az eredménykimutatás egyező főkönyvi kivonatból a törvény által előírt szerkezetben készült el.

Az előző évhez viszonyítva a számviteli politika kiegészítésre került vagyonekezelésbe vett helyiségekkel kapcsolatos nyilvántartással és elszámolással, mely szinkronban van a tulajdonossal kötött Vagyonekezelői Szerződésben foglaltakkal. Társaságunk behajtási költségátalányt nem számolt el, mivel a szállítói számlákat minden esetben határidőben kiegyenlíti.

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

Az amortizációs kulcsok az előző évhez viszonyítva nem változtak.

A terv szerinti értékcsökkenési leírást naptári napra számoljuk el.

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

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

Az 100 000,- Ft egyedi előállítású-, vagy bekerülési érték alatti vagyoni értékű jogokat, szellemi termékeket, tárgyi eszközöket azonnal – használatbavételkor – egy összegben számoljuk el költségként a számviteli politikában meghatározottak szerint.

Értékvesztés

Értékvesztést Vevőnkénti minősítés elve alapján számoltunk el a Számviteli Politikában meghatározott kulcsokkal.

Az értékvesztés mértéke, ha a követelés jelentős, vagy tartós:

- 90 - 180 napos késedelem esetén	10 %
- 181 - 360 napos késedelem esetén	20 %
- 360 napon túli késedelem esetén	50 %

2015. évi értékvesztés alakulása:

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

Értékvesztés záró állománya 2015. XII.31-én **1 012 E Ft**

Az EMFESZ Első Magyar Földgáz és Energiakereskedelmi Kft számlázta a gázdíjat társaságunk részére, melyből helytelen számlázás miatt 170 E Ft követelésünk keletkezett. A Kft többszöri felszólításunk ellenére sem fizette meg követelésünket. A Cégléletről szerint 2014. január 28-án a Kft felszámolása elkezdődött, majd 2015. évben felszámolásra került, így a 2014. évben elszámolt 100 %-os értékvesztés visszaírásra került, majd behajthatatlan követelésként leírtuk a szállítói követelést.

II. A MÉRLEG

Részletezése:

A 2015. évi mérleg főösszege

839 715 E Ft.

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

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

Vagyoni értékű jogok	14,5 % értékcsökkenés
Gépek, berendezések	14,5 % értékcsökkenés
Járművek	20,0 % értékcsökkenés
Számítástechnikai gépek	33,0 % értékcsökkenés
Épületek	2,0 % értékcsökkenés
Építmények	3,0 % értékcsökkenés
Bérelt ingatlan	6,0 % értékcsökkenés
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok	2,0 % értékcsökkenés

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

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

2015. évben selejtezés 6 692 E Ft értékben történt, melyből 14 E Ft kisértékű tárgyi eszköz volt. Az elavult, selejtessé vált eszközök selejtezése történt meg, melyek már használhatatlanok voltak, és nulla értéken szerepeltek a társaság könyveiben.

Egy összegben elszámolt, 100 E Ft egyedi beszerzési értéket meg nem haladó tárgyi eszközök értéke 708 E Ft volt az üzleti évben. Nagyrészt szerszámok, valamint kis összegű irodai berendezések, bútorok, gépek kerültek beszerzésre.

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

**Eszközök
záró nettó
értéke: E Ft**

Eszközök bruttó értéke: E Ft

Eszközök értékcsökkenése: E Ft

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

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

Készletek között került kimutatásra

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

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

- Vevők				E Ft-ban 11 067
- Követelések kapcsolt vállalkozással				121 526
- Egyéb követelések				7 438
Összesen:				140 031

2015. évben minden követelés jelentősen növekedett. A vevő követelések tartalmazzák a vagyonekezelésbe átvett helyiségek bérlőinek tartozását, ami 5 104 E Ft-tal növelte a vevői követelések összegét. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés, 54 305 E Ft-tal növekedett az előző évhez képest. A tulajdonos Önkormányzat a november és december havi elszámolás eredményeként kiállított számláinkat, csak a mérleg fordulónapját követően egyenlített ki. Az egyéb követelések között 3 310 E Ft-tal szerepel a közüzemi szállítók jóváíró számlái alapján fennálló követelésünk, továbbá a január havi fizetési határidő előtt kiegyenlített szállítók számlája.

Követelések részletezése

-Vevők

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

rne

Követelések kapcsolt vállalkozással

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

Egyéb követelések

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

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

Részletezés: Ft-ban

- Pénztár 232 800

A ZRt. pénzeszközeit teljes egészében az OTP Banknál vezeti.

- Lekötött pénzeszköz

A Társaságunknak 180 000 E Ft lekötött pénzeszköze van, 1 havi lekötéssel, havonta hosszabbítjuk. Ebből idegen forrás a nem lakás és lakás bérleményekre fizetett óvadék.

Óvadék nem lakás célú helyiségre	44 610 065
Óvadék lakásra	10 631 342
Pályázat ajánlati biztosíték	964 342
Összesen	56 205 447

- Bankszámlák egyenlegei

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

Bankszámlák egyenlegei összesen **203 653 141**

Mindösszesen pénzeszközök **203 885 941**

A pénzeszközök változását tételesen bemutatja a Cash-flow kimutatás.

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Üzleti év: 2015.

2015. december 31.

CASH-FLOW kimutatás

adatok E Ft-ban

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

12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-1 402	- 3 409
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	- 35 579	- 10 414
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	- 35 634	- 10 414
15.	Befektetett eszközök eladása +	55	
16.	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	0
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtest. értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
19.	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
20.	Hosszú l. ny. kölcsönök és elh. bankbetétek törl., megszün., beváltása +	0	0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtest. értékpapír visszafizetése -	0	0
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
25.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
26.	Alapítókcal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú köt. változása ±	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (±I.±II.±III. sorok) +	28 582	36 586

- Aktív időbeli elhatárolás

3 869 E Ft

391 Bevételek aktív időbeli elhatárolása

1 807 E Ft

Ft-ban

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

Összesen:

1 806 879

392 Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

2 062 E Ft

Részletezése:

Ft-ban

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

7ne'

FORRÁSOK

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

839 715 E Ft

Saját tőke változása

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

Céltartalék képzése 2015 évben nem volt.

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

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

Hátrасorolt kötelezettsége a Társaságnak nincs.

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

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

Részletezve:

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

Pne'

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

Vevőktől kapott előlegek **56 205 E Ft**

Részletezése:

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

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

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

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

222'

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

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

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

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

Pme'

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

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

Halasztott bevételek: 4 063 E Ft

Halasztott bevételek között kerül kimutatásra a társaságunk által pályázat útján elnyert bevétel tárgy időszakban felhasznált része. Részvénytársaságunk sikeres pályázatot nyújtott be ingatlan kezelési szoftver megvásárlására. Az üzembe helyezéstől elszámolt értékcsökkenés pályázattal arányos része került elszámolásra egyéb bevételeként, 2015. évben 860 E Ft. A még fel nem használt pályázati összeget tartalmazza a halasztott bevétel számla.

Számviteli törvény 89. § (3) bekezdés

A ZRt-nek más gazdasági társaságban nincs részesedése és nincs leányvállalata.

Számviteli törvény 89. § (4) bekezdés

a. pont A vezető tisztségviselő (vezérigazgató) részére az üzleti év után, a Vezetők Javadalmazási Szabályzata szerinti döntés alapján történik prémium kifizetése.

Fni

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

- b.pont A vezérigazgató év közben 40 % célprémium-előleg kifizetésben részesült ezen kívül az üzletvezetés és a Felügyelő Bizottság részére a Társaság előleget és kölcsönt nem nyújtott.
- c.pont Nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs a Társaságnak.
- d.pont Az éves beszámoló aláírására jogosult személy a vezérigazgató **Földi Tamás**
1155 Budapest, Naspolya u. 39.

A Részvénytársaság honlapjának címe: www.palotah.hu

Számviteli törvény 90. § (1) bekezdés

- b.pont Társaságunknak halasztott ráfordítása nincs.
- d.pont Halasztott bevételek között kerül kimutatásra a társaságunk által pályázat útján elnyert támogatás, mint bevétel tárgyidőszakban felhasznált része. Részvénytársaságunk sikeres pályázatot nyújtott be ingatlan kezelési szoftver megvásárlására. A szoftver két ütemben került megvalósításra még 2014-ben. Mind két ütemre nyertünk hozzájárulást a beszerzési összeg 40 %-a mértékéig. Az elnyert pályázati összegek 3 192 E Ft, és 2 740 E Ft. Az üzembe helyezéstől elszámolt értékcsökkenés pályázattal arányos része került elszámolásra rendkívüli bevételként 2014. évben 1 010 E Ft, 2015. évben 860 E Ft.

Számviteli törvény 90. § (2) bekezdés

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozással nincs.

Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással (anyavállalat Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)	81 244 E Ft
Rövid lejáratú követelés kapcsolt vállalkozással (anyavállalattal Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)	121 526 E Ft
Hosszú lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (anyavállalattal Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)	425 846 E Ft

Számviteli törvény 90. § (3) bekezdés

Kötelezettségek, melyeknek a hátralévő futamideje több mint öt év, nincs.

Fu'

Hátralévő jelentős pénzügyi kötelezettségek, amelyek a mérlegben nem szerepelnek – nincsenek.
Kutatás, kísérleti fejlesztés céljára költség nem merült fel.
Lekötött tartalék 2015. évben a Zrt-nél nincs.
A környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök nincsenek.
Környezetvédelmi garanciális kötelezettség nincs.

II. B. EREDMÉNYKIMUTATÁS

Az értékesítés nettó árbevétele az önkormányzati Megbízási Szerződés keretében végzett szolgáltatások ellenértékét, a részvénytársaság bérbeadásból származó bevételeit, valamint a Társasházkezelő csoportunk kiszámlázásait tartalmazza. 2015. július elsejétől ez kibővült a nem lakás célú helyiségek bérbeadásából származó bevételekkel.

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

Pénzügyi műveletek eredménye a pénzügyintézetől kapott kamatok összege.

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

2015. év + 32 746 E Ft

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

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

Adófizetési kötelezettség:

Társasági adó 3 409 E Ft
Összes adófizetési kötelezettség **3 409 E Ft**

Adózott eredmény **30 655 E Ft**

Mérleg szerinti eredmény **30 655 E Ft**

I. Bevételek részletezése:

Értékesítés nettó árbevétele

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

Fin

Részletezése

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

Egyéb bevételek

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

Az egyéb bevételek majdnem teljes egészében a kezelt önkormányzati lakások és nem lakás bérlemények, valamint a 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 között szerepel a készletek értékesítéséből származó bevétel, kártérítésből, késedelmes fizetés után felszámított késedelmi kamatfizetésből jelentkező bevétel valamint kerekítésből adódó bevételek. Itt került elszámolásra a halasztott

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

II. Költségek részletezése:

Anyagköltség

46 382 E Ft

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

Igénybevett szolgáltatások értéke

370 619 E Ft

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

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

Pin!

Egyéb szolgáltatások értéke**18 860 E Ft**

E Ft-ban

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

Eladott áruk beszerzési értéke**915 E Ft**

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

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

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

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

E Ft-ban

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

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

E Ft-ban

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

Egyéb ráfordítások	90	17
Behajthatatlan követelések leírása	207	170
Követelésekre elszámolt Vevői értékvesztés	235	356
Készletekre elszámolt értékvesztés	0	0
Összesen:	6 686	9 196

Behajthatatlan követelésként leírásra került 170 E Ft az EMFESZ Kft felszámolása miatt. Céltartalékot nem képeztünk.

Vevői értékvesztést 2015. évben 356 Ezer Forintot számoltunk el.

Rendkívüli ráfordítás

Rendkívüli ráfordítás elszámolásra nem történt 2015. évben.

III. TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰ KIEGÉSZÍTÉSEK

Részvények:

1. típus törzsrészvény
száma „A” 000001-000191
191 db 100 000,- Ft névértékű, névre szóló részvény

2. típus törzsrészvény
 „B” 000001-000109
109 db 100 000,- Ft névértékű, névre szóló részvény

2015. évi létszám és béradatok

	Teljes munkaidős	Rész munkaidős	Mellék-állásban foglalkoztatottak	Összesen
Fizikai	15 fő	1 fő	-	16 fő
Szellemi	42 fő	2 fő	-	44 fő
Összesen:	57 fő	3 fő	-	60 fő

Erdőkerülő u. 34.

Nyugdíjsház	Fizikai	1 fő
	Szellemi	-
Összesen:		1 fő

Pue!

Központ	Fizikai	15 fő
	Szellemi	44 fő
Összesen:		59 fő

Statisztikai létszám

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

Éves átlagos létszám 60 fő

Éves bérköltés: 197 025 E Ft

Személyi jellegű egyéb kifizetések: 17 840 E Ft

Társasági adó alapját befolyásoló tényezők

E Ft-ban

Társasági adóalapot csökkentő gazdasági események

18 266

Társasági adóalapot növelő gazdasági események

18 294

Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek

E Ft-ban

Adótörvény szerinti értékcsökkenés

571 Terv szerinti értékcsökkenés

17 230

572 Használatbavételkor egy összegben leírt értékcsökkenés

708

Visszaírt értékvesztés

328

mindösszesen adóalapot csökkentő

18 266

Adózás előtti eredményt növelő jogcímek

E Ft-ban

Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés

571. Terv szerinti értékcsökkenés

17 230

572. Használatbavételkor egy összegben leírt értékcsökkenés

708

Követelésekre elszámolt értékvesztése

356

mindösszesen adóalapot növelő

18 294

Pne

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

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

Társasági adó kiszámítása

Jövedelem- (nyereség) minimum:	(E Ft)
- Értékesítés nettó árbevétele	552 334
- Egyéb bevételek	398 181
- Pénzügyi műveletek bevétele	1 318
Összes bevétel	951 833
 Bevételt csökkentő tétel	
- közvetített szolgáltatás	178 778
- ELÁBÉ	915
Korrigált összes bevétel	772 140
 Kötelező adóalap: (772 140 x 2%)	15 443

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

Adózott eredmény	30 655
Mérleg szerinti eredmény	30 655

IV. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

Társaságunk üzleti eredménye a tervezettnél lényegesen magasabb összegben realizálódott. Az adózott eredmény (30 655 E Ft) szintén jelentősen meghaladja mind a bázis időszak eredményét, mind a módosított üzleti tervben meghatározott eredményt. A Zrt pénzeszközét igyekszik gazdaságosan felhasználni, ezért pénzt megtakarítási számlán tartja. A kamatokból származó bevételünket a pénzügyi eredmény mértéke mutatja, ami a

bázis időszak pénzügyi eredményéhez viszonyítva 1 230 E Ft-tal alacsonyabb. Ez egyrészt a pénzügyi kamatkonstrukciók romlásából, másrészt a követeléseink növekedéséből következik.

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

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

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

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

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

A havi üzemeltetéssel kapcsolatos elszámolásainkat a tulajdonos az év végi számlák kivételével határidőben kiegyenlítette.

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

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

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

A Triász-Audit Könyvvizsgáló Kft 1 895 000 Ft+ ÁFA

A beszámolót és a mérleget
Pálfi Istvánné regisztrált mérlegképes könyvelő állította össze.
Regisztrációs száma: 148 768, lakcíme: 2170. Aszód, Kossuth u. 42-46. ½.

Pne!

Likviditási mutató:E Ft-ban

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

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

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

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

Budapest, 2016. április 4.



Földi Tamás
vezérigazgató



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

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

ÜZLETI JELENTÉSE

2015. évről



Földi Tamás
vezérigazgató



TARTALOMJEGYZÉK:

Bevezetés

1. Vezetői összefoglaló
2. Az Önkormányzat bevételeinek és kiadásainak alakulása
3. A Palota Holding bevételeinek és kiadásainak alakulása
4. Helyiséggazdálkodás
5. Pénzügyi-, jövedelmi helyzet alakulása
6. Eredmény alakulása
7. Mérleg
8. Létszám és bérgazdálkodás
9. A Palota Holding ZRt. tevékenységében a mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események
10. A környezetvédelem hatása a Palota Holding ZRt. gazdálkodására, pénzügyi helyzetére
11. A Palota Holding ZRt. várható fejlődése
12. Kutatás és kísérleti fejlesztés
13. A Részvénytársaság telephelye

1. Vezetői összefoglaló

Vállalatunk feladata az önkormányzat tulajdonában lévő lakás, nem lakás célú helyiségek, üres telkek az Önkormányzattal kötött Megbízási Szerződésben meghatározott kezelése, üzemeltetése, karbantartása, felújítása, nyilvántartása és értékváltozásainak dokumentálása. Részvénytársaságunk foglalkozik az önkormányzati bérlemények bérleti és egyéb szolgáltatási díjainak az Önkormányzat nevében történő kiszámlázásával és azok beszédésével, továbbá a kintlévőségek nyilvántartásával és a tartozások behajtásával. A beszédett bérleti és egyéb szolgáltatási díjak az Önkormányzat bevételeit képezik, annak könyveiben jelennek meg, azaz Társaságunk mérlegét és eredmény-kimutatását nem befolyásolják. A Palota Holding Zrt. kezeli és üzemelteti a XV. Kerület Erdőkerülő u. 34. szám alatt működő Nyugdíjsházat is.

A 2015-ös évben jelentős változás történt a kerületi nem lakás célú helyiségek menedzselésében. A Megbízási Szerződés kiegészítéseképpen, Vagyonkezelői Szerződést kötöttünk a Budapest XV. kerületi Önkormányzattal. Ebben a szerződésben az Önkormányzat 2015 július 1.-i hatállyal a Palota Holding Zrt. kezelésbe adja a tulajdonában lévő helyiségeket. Ezen az alapon jogosulttá váltunk a kerületi helyiségek birtoklására, használatára és hasznuk szedésére. A helyiséggazdálkodás a jogszabályi környezet előírásainak megfelelően működik, a vállalatnál önálló profitcentrumként mérjük a teljesítményét. A fél éves működés eredménye 30.531.000.- Ft, mely nagymértékben hozzájárult a vállalat eredményességéhez.

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 - a követelés behajtási tevékenységen - 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 Önkormányzat megbízásából értékesítési jutalék ellenében lebonyolítjuk a tulajdonos által értékesítésre kijelölt ingatlanok nyilvános pályázati eljárás keretében történő értékesítését. Az árverések eredményeképpen 311.422.000.- Ft ingatlan értékesítésből származó bevétele keletkezett az Önkormányzatnak.

Lakások értékesítése		Helyiségek értékesítése	
Hónap	Összeg (Ft)	Hónap	Összeg (Ft)
03.	24 600 000	11.	39 350 000
04.	8 700 000	12.	42 920 000
05.	7 400 000	Összesen	82 270 000
06.	29 540 000		
07.	28 450 000	Mindösszes	311 422 000
08.	5 792 000		
11.	27 700 000		
12.	96 970 000		
Összesen	229 152 000		

Saját vállalkozási tevékenységünk, ugyancsak jól működő profitcentrum a társasház kezelés. A kezelt épületek száma a 2014. évvel összehasonlítva 195-ről 193-ra változott. A kezelt albetétek száma 2914-ről 3458-re nőtt. A tevékenység eredményessége 7.483 E Ft volt.

A 2015-ös gazdasági évet a Palota Holding Zrt. pozitív, 32.746 E Ft üzemi eredménnyel zárta.

Megnevezés	Tény	Terv	Módosított terv	Tény
	2014.	2015.	2015.	2015
Értékesítés nettó árbevétele	522 517	493 197	660 451	552 334
Egyéb bevétel	437 854	453 689	417 882	398 180
Bevétel összesen	960 371	946 886	1 078 333	950 514
Anyagköltség	36 857	40 950	43 950	46 382
Egyéb igénybevett szolgáltatás	369 565	379 263	394 963	370 619
Egyéb szolgáltatás	22 874	22 650	23 650	18 860
Elábé			920	915
Közvetített szolgáltatás	262 899	202 730	282 691	178 778
Anyagjellegű ráfordítás	692 195	645 593	746 174	615 554
Béreköltség	177 984	198 050	198 050	197 025
Egyéb személyi jellegű költség	15 427	18 794	18 794	17 840
Járulékok	53 452	62 039	62 039	60 215
Személyi jellegű ráfordítás	246 863	278 883	278 883	275 080
Értékcsökkenés	14 471	14 400	19 500	17 938
Egyéb ráfordítás	6 686	7 814	12 330	9 196
Üzemi eredmény	156	195	21 445	32 746
Kamat bevétel	2 548	1 501	1 501	1 318
Rendkívüli bevétel/ráford.	1 010	0	0	0
Adózás előtti eredmény	3 714	1 696	22 946	34 064

A magas adózás előtti eredmény és a fizetendő adó mértéke a jövőben csökkenthető. Vagyonkezelési Szerződésünk 6. pontja úgy rendelkezik, hogy a helyiség bérbeadás eredményét a helyiségállomány színvonalasabb üzemeltetésére szükséges fordítanunk. Tekintve, hogy a színvonalasabb üzemeltetés újabb jó eredmények alapját teremti meg, javaslatot tettünk arra, hogy a jövőben a helyiség bérbeadás eredménye a lakásállomány korszerűsítésére is felhasználható legyen.

2. Az Önkormányzat bevételeinek és kiadásainak alakulása

A bevételek alakulására Társaságunknak nem volt közvetlen befolyása.

Bevételek:

Lakással kapcsolatos bevételek

adatok: E Ft

Megnevezés	2014. évi tényleges teljesítés	2015. évi eredeti elő- irányzat	2015. évi tény- leges
P. Holding Rt önk. lakások lakbér bevétele	321 361	331 570	338 964
Lakások külön szolg. Díja	35 663	38 548	32 037
Lakással kapcs. Egyéb bevételek	27 775	31 502	22 794
Lakással kapcsolatos kamat bevétel	2 706	3 000	4 904
Nyugdíjsház bérbevételi díj		15 000	
Lakás bérbeadás bevétele	387 505	419 620	398 699
Lakásértékesítés árbevétele		170 000	228 708
Lakással kapcsolatos összes bevétel	387 505	589 620	627 407

Helyiségekkel kapcs. bevételek

adatok: E Ft

Megnevezés	2014. évi tényleges teljesítés	2015. évi eredeti elő- irányzat	2015. évi tény- leges
Nem lakással kapcsolatos bevételek			
V/2 Nem lakás c. helyiségek bérl.díja	198 458	212 727	109 352
Nem lakások külön szolg. Díja	3 245	3 452	3 445
Nem lakással kapcsolatos egyéb bev.	1 611	1 500	1 112
Nem lakással kapcsolatos kamat bev.	794	800	1 892
Nem lakással kapcs. bérbeadás bev	204 108	218 479	115 801
Nem lakás célú ing. Értékesítés		30 000	82 270
Nem lakással kapcs. Bevételek	204 108	248 479	198 071
Lakás, nem lakás bevételek		838 099	825 478

Kiadások:

Lakással kapcsolatos kiadások

adatok: E Ft

Megnevezés	2014. évi tényleges teljesítés	2015. évi eredeti elő- irányzat	2015. tényle- ges
lakás bérköltés	133 915	148 275	148 275
lakás üzemeltetés	102 535	111 235	111 235
lakás közös költség	213 432	220 490	201 341
lakás karbantartás	58 099	40 000	59 711
Lakások és Nyugdíjas Ház összes üzemelt.ktsgei	507 981	520 000	520 562
Üres lakások fűtődíja	10 284	10 600	6 027
ÖKO és Panel program	39 575	41 000	40 839
Elidegenítési bonyolítási díj (lakás)	1 000	1 000	5 000
Lakás bérl.díjhátralék csökk.ösz.önz.	1 141	1 200	916
TÁVHŐ behajtási jutalék	66	300	57
Bérlakások energiatanúsítványai	853	3 000	37
TÁVHŐ adósságrendezés	1 102		355
Hirdetés, propaganda költség			2 000
Nyugdíjsház bútortvásárlás			619
Egyéb fenntart.kiad. (lakások bontása)		11 417	5 173
Lakások bontása ÁFA		3 083	1 397
Vásárolt term. és szolg. ÁFA-ja (lakáshoz)	83 131	85 215	90 147
Lakással kapcsolatos összes működési kiadás	645 133	676 815	673 129

Felújítás	adatok E Ft	
Lakás felújítás	94 500	77 048
Lakás felújítás ÁFA	25 515	20 803
Összes lakás felújítás	120 015	97 851

Nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos kiadások

adatok: E Ft

Megnevezés	2014. évi tényleges teljesítés	2015. évi eredeti előirányzat	2015. évi tényleges
Nem lakás bérköltés	40 474	40 542	21 499
nem lakás üzemeltetés	49 060	45 533	26 250
nem lakás közös költség	32 205	34 925	15 651
nem lakás karbantartás	3 232	4 000	735
Nem lakások összes üzemelt.ktsgei	124 971	125 000	64 135
Önkormányzati telkek karbantartása	3 998	5 000	4 956
Nem lakás bérl.díjhátralék csökk.ösztönz.	302	500	232
Üres nem lakások fűtésdíja	5 116	5 000	4 173
Vásárolt term. és szolg. ÁFA-ja (nem lak-hoz)	27 589	27 155	15 618
Nem lakással kapcsolatos összes működési kiadás	161 976	162 655	89 114
Lakás nem lakás működési Összesen:	807 109	839 470	762 243

	2015 eredeti	2015. tényleges
Bevételek	638 099	514 294
Kiadások	839 470	762 243
Egyenleg	-201 371	-247 949

Úgy bevételeink mind kiadásaink elmaradnak a tervezettől. Mintegy 88 millió forintos bevétel kiesést okozott az Önkormányzatnak a helyiség bérbeadás átadása a Palota Holdingnak 2015 július 1-től. Ezt egyrészt a költségek csökkentésével másrészt a Palota Holding üzemi eredményének a növekedésével kompenzáltuk.

A FEB észrevétele alapján a helyiség bérbeadás okozta önkormányzati bevétel kiesés, a költség csökkenés és a PH üzemi eredményének együttes hatását az alábbi táblázattal mutatjuk be:

A helyiséggazdálkodás átadása a Palota Holdingnak 15,087 M Ft többlet eredményt eredményezett				
E Ft	2014	2015	különbség	
Nem lakással kapcs bérbeadás bev.	204 108	115 801	-88 307	bevétel kiesés
Nem lakások működési kiadás	161 976	89 114	-72 862	költség csökkenés
Bevétel és kiadás különbsége	42 132	26 687	-15 445	
PH helyiséggazdálkodás eredménye	0	30 532	30 532	PH üzemi eredmény növekedés
	42 132	57 219	15 087	többlet eredmény

A lakásgazdálkodás eredményére hatással van az is, hogy 2014. december 31-én 287 db üres lakást, 2015 december 31-én pedig 221 üres lakást tartunk nyilván. Míg 2014-ben pályázaton és pályázaton kívül összesen 108 db lakást adtunk bérbe, 2015-ben ez a szám 80 volt.

A jogerős kilakoltatási határozatok száma a 2014. évi 41 db-ról 2015-ben 33 darabra változott. Mindebből 2014-ben 24, 2015-ben 20 tényleges kilakoltatás megvalósult. A többi felfüggesztésre került, vagy végrehajtás előtt a lakó leadta vagy elhagyta a lakást, illetve alacsonyabb komfortfokozatú önkormányzati bérleménybe költöztették. Ezek növelőleg hatnak a hátralékok összegére is, hiszen a bérlőket azért kellett kilakoltatni, mert hosszabb ideje nem tettek eleget fizetési kötelezettségeiknek.

Önkormányzati bérlemények hátralékainak alakulása 2015. december 31-én:

Lakás bérleti és egyéb szolgáltatási díjainak hátraléka (2014-ben 114 243 E Ft)	110 260 E Ft
Nem lakás célú bérlemények hátralékai (2014-ben 66 053 E Ft)	52 347 E Ft

A korábbi években az Önkormányzat által megvásárolt, vagy bírósági végzés alapján kifizetett, bérlőkre áthárított DHK és fűtődíj hátralékok összege 117 947 E Ft (2014-ben 129 128 E Ft). 2015. évben az Önkormányzat további fűtődíj hátralékot egyenlített ki. A megvásárolt tartozás összege 58 856 E Ft, melynek behajtása Részvénytársaságunk feladata lesz a következő években.

A bérleti szerződésekből eredő bérlői hátralékok összege közel megegyezik az előző év hátralékainak összegével. A bérlői és vételár hátralékok behajtására a jogi intézkedéseket megtesszük. 2014. évben 63 esetben, míg 2015-ben 19 esetben fizetési meghagyást kezdeményeztünk. 2014-ben 141 esetben, míg 2015-ben 85 esetben jogerős végzések alapján végrehajtást kellett indítanunk, továbbá 28 esetben lakás kiürítési per kezdeményezésére is sor került.

A FEB észrevétele alapján a Palota Holding behajtási tevékenységének ismertetését a következők szerint egészítjük ki:

A behajtási tevékenység az elmúlt időszakban a korábbiakhoz képest lényegesen nem változott. Elsősorban a távfűtési díjak időszakos megfizetésének köszönhetően alkalmi szinten változik egy adott évben kezdeményezett eljárások száma. A fizetési meghagyásos eljárás csak pénztartozásra vonatkozik, akkor alkalmazzuk, amikor az adós ellen nem kérünk lakáskiürítést (pl. mert már túl vagyunk rajta, vagy nem célszerű a szerződést felmondani, mert a közeljövőben lejár és úgy gyorsabb a végrehajtási eljárás). 2014-ben még több fűtődíj behajtás volt folyamatban, amelyekre fizetési meghagyás indult, 2015-ben a régi fűtődíjstartozások már végrehajtás alatt voltak, így elenyésző volt az erre indított eljárások száma. Ebből ered a fizetési meghagyások számának 2015. évi csökkenése. Előre jelzem, hogy 2016-ban az újonnan kifizetett fűtődíjstartozásokra megint tetemes számban indulnak az fizetési meghagyásos eljárások (2016.03.31-ig 59 db) 2015-ben összesen 85 db végrehajtás indult a jogerős végzésekre. Az idei évben várhatóan - a rendszeresen kifizetésre kerülő távfűtési díjak miatt - mind a fizetési meghagyásos, mind a peres, mind a végrehajtási eljárások számának jelentős növekedésével kell számolni.

A végrehajtások eredményeként 2014-ben 12 035 E Ft, míg 2015-ben 10 576 E Ft folyt be a tőke tartozásokra.

2015. évben aktívan részt vettünk az Önkormányzat által elidegenítésre kijelölt ingatlanok értékesítésben. Részvénytársaságunk lefolytatta az árverést, és elkészítette a nyertes pályázó adás-vételi szerződését. Ebből 311.422.000.- Ft bevételhez jutott az Önkormányzat.

3. Palota Holding bevételeinek és kiadásainak alakulása

Bevételeink négy részből tevődnek össze:

1. Az önkormányzattal kötött megbízási szerződésben foglalt feladatok elvégzése után továbbszámlázott költségek, melyek a kiadásaink között is megjelennek. Ennek egy jelentős 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 tételeiben nem jelentős bevételek, de ezeket is tartalmazza az önkormányzati költségvetés, illetve az önkormányzat és cégünk közötti szerződés.
Ezek a jutalékok a Társaságunk bevételeit növelik.
3. A Palota Holding Zrt saját vállalkozása után kiszámlázott bevételek, melyek a társasházi közös képviselőt ellátásából származó bevételek, továbbá a Palota Holding épületében tevékenységünkre nem használt helyiségek bérbeadásának bevételei, és egyéb a gazdálkodással kapcsolatos bevételek. 2015. évben már jelentkezett a Kontyfa 2-8. szám alatti helyiségek bérleti díja, ugyanis ennek bérleti jogát Részvénytársaságunk az Önkormányzattól megvásárolta, és a vásárlási érték fejében elvégezte az üzlet homlokzati részeinek és közműcsatlakozásainak felújítását.
4. A Vagyonkezelési Szerződésben a Palota Holding részére átadott helyiségekkel folytatott gazdálkodás eredménye.

Bevételeink egyik jelentős része az ingatlankezelői tevékenységért a Részvénytársaság és az Önkormányzat között megkötött Megbízási Szerződés szerint az Önkormányzattól kapott díjazás. A bevétel másik jelentős része az önkormányzattal kötött megbízási szerződésben foglalt további feladatokra előirányzott összegek teljesülése. Ezeket a feladatokat közbeszerzési vagy versenyeztetési eljárásban kiválasztott külső kivitelezők bevonásával teljesítjük. A munkák ellenértékét a kivitelezők számlái alapján, a számlákkal megegyező összegben közvetített szolgáltatásként továbbszámlázzuk az Önkormányzat részére (Társaságunk számára árrést, nyereséget nem tartalmaznak).

Saját üzleti tevékenységünk egyik jelentős bevétele a társasházi közös képviselői csoportunk tevékenységéből származó közös képviselői díjbevételek. 2015. évben a realizált bevétel a 2014. évvel összehasonlítva 17 M Ft-ról 7 M Ft-ra esett vissza, mivel vezetői döntés értelmében általános költség elszámolására is sor került. Ez éves szinten 8,4 M Ft-tal rontja az eredményt.

Társasházkezelői csoport 2015. évi eredménye

TÁRSASHÁZKEZELÉS STATISZTIKA	2015 TÉNY
Kezelt albetétek száma db	3458
Kezelt házak száma db	193
Bevétel ezer Ft	57 302
Bérlőköltség ezer Ft	29 333
Bérek járulécai ezer Ft	8 188
Üzemeltetési költség ezer Ft	3 898
Általános költség ezer Ft	8 400
Gazdálkodás eredménye ezer Ft	7 483

Igyekszünk minél több házban megszerezni a képviselést, de mivel a kerületben öt nagy versenytárs is jelen van, további árversenybe nem megyünk bele, helyette a szolgáltatásunkat tökéletesítjük.

Egyéb bevételeink tartalmazzák az általunk kezelt önkormányzati ingatlanvagyon működtetésének Önkormányzat részére átszámlázott költségeit. Ebből a 2014-es 246 millió forintról 236 millió forintra csökkent a társasházi közös költségek tétele. Az üres lakások és nem lakások száma csökken, bár még mindig jelentős, ami lényegesen emeli a közüzemi költségeket, ugyanis az üres lakások után a tulajdonost terhelik a szolgáltatási díjak.

A **penzügyi műveletek bevételei** a lekötött saját és idegen forrásból származó pénzeszközök (pl. a bérlők által kifizetett kauciók) kamatai. A Szállítói számlák és egyéb kötelezettségek kiegyenlítéséig a megtakarítási számla nap végi egyenlege is kamatozik a mindenkori érvényben lévő banki kamatkondíciókkal.

Kiadások

Dologi-, működési és felhalmozási jellegű kiadások éves módosított bruttó előirányzata összege 1 231 748 E Ft, melyből 148 822 E Ft a 2014. évről áthúzódó pénzmaradvány. 2015. évre húzódtott át bruttó 83 703 E Ft értékű felújítás, melyeknek egy része a pénzügyi teljesítésből adódó, az önkormányzati elszámolás miatt. Pénzmaradványban jelentkezett az Eötvös 123. számú épület teljes felújítása is bruttó 22 963 E Ft, melynek tervezése 2014. évben megvalósult, viszont tulajdonosi döntés értelmében a felújítást későbbi időpontra elhalasztották. 2015. évre húzódtak át közbeszerzésen meghirdetett, és egyéb vállalkozási szerződés keretében meghatározott felújítások. Pl. a Pázmány 41. (volt Orgonagyár) bontása, lakások bontása miatt meghirdetett közbeszerzések, valamint a hagyományos épületek talajvíz elleni szigetelésére kötött szerződés teljesítése.

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 az üres lakások után a tulajdonos köteles megfizetni – a tervezetthez viszonyítva túlteljesültek. A teljesített 46,382 M Ft a saját karbantartó csoport által

beépített anyag értékét is tartalmazza. Az anyagköltségek között kerül elszámolásra nyomtatvány, irodaszer és egyéb anyagok értéke is, melynél törekedtünk a takarékosagra.

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. A 2015 évi 370 M Ft nagyságrendű költség megegyezik a 2014 évvel.

Egyéb szolgáltatások soron került elszámolásra a bankköltség, a vagyon, felelősség és gépkocsi biztosítások, valamint a bérlői hátralékok behajtása miatt kezdeményezett eljárások után fizetett végrehajtói és a közjegyzői díjak.

Közvetített szolgáltatások tartalmazzák a Megbízási Szerződésünkben meghatározott feladatok teljesítése után az önkormányzat felé változatlan formában továbbszámlázott tételeket. A közvetített szolgáltatások legnagyobb hányadát a felújítási, karbantartási munkák továbbszámlázása teszi ki. Ez a tétel a tervezett 282 M Ft helyett 179 M Ft értékben teljesült. A tetemes csökkenés oka az, hogy július 1-től kezdődően a helyiségekkel kapcsolatban alig merült fel továbbszámlázandó tétel az Önkormányzat felé, továbbá jelentős felújítási munka megvalósítása áthúzódik 2016. évre.

A karbantartásra felhasznált összeg 2015-ben lakásra nettó 59.711.000.- Ft, nem lakás célú helyiségeknél 734.586,- Ft volt, ezzel túlléptük a 44 M Ft-os eredeti előirányzatot. 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.

Az üres lakás és nem lakás célú helyiségek ismételt használatba vételéhez jelentős felújítási munkákra van szükség, amelyek a csoport munkájának jelentős részét lekötik.

A teljes fizikai állomány gerincét a 15 fős felújító-karbantartó csoport alkotja, amely mellett immáron 3 fős villanyszerelési munkákat végző kis csapattal is rendelkezünk. Jelenleg festő, asztalos, ablakszigetelő, kőműves, hideg- és melegburkoló, vasszerkezeti és víz-szerelési munkákat tudunk végezni, ezeken a területeken rendelkezünk szakemberekkel. A munkavégzéshez az alapfeltételek adottak. A munkálatok elvégzéséhez Részvénytársaságunk biztosított 134 m² alapterületű műhelyt, ami praktikusán Társaságunk székhelyén, a Száraznád u. 4-6. szám alatt található. A kollégák építési helyszínekre történő szállításához, az építőanyagok és szerszámok mozgatásához rendelkezünk gépjárművekkel. Jelenleg 5 db tehergépjárművet használ a saját kivitelező csoportunk (párhuzamosan több helyszínen is dolgoznak).

A munkájuk jelentős részét a bérbeadással kapcsolatos pályázati lakások helyrehozatala képezte. Ezen munkák magukba foglalják a hideg- és meleg-burkolási munkákat, a konyhai, fürdőszobai víz-szerelési munkákat, az asztalos munkákat, külső- és belső nyílászárók rendbehozatalát, illetve szükség szerinti cseréjét, konyhaszekrények rendbehozatalát, cseréjét, festést mázolás, villanyszerelési munkákat. A fennmaradó felújítási munkákat ese-

tenként külső vállalkozók végezték. Ezen munkák magukba foglalták a fennmaradó villanyszerelési munkákat, a gáz- és fűtőszelvényi munkákat. Külső vállalkozók végeztek el olyan kivitelezési munkákat is, amelyre a saját munkacsoportunk kapacitással nem rendelkezett, viszont a sürgősségre tekintettel a kivitelezés nem tűrt halasztást. A nap 24 órájában karbantartási ügyelet áll a bérlők rendelkezésére, amelyen az igények felvétele történik, és a halaszthatatlan, életveszéllyel járó műszaki problémák esetén intézkedünk a hibajavítás azonnali megkezdésére is.

A saját kivitelezői csoport által végzett munkák bérköltsége nem a felújítási és nem a karbantartási keretbe terheltek, hanem a Palota Holding Zrt. a saját bérköltségei között számolta el.

Személyi jellegű ráfordításaink a tervezett bérkereten belül maradtak, azonban tekintettel arra, hogy vállalatunknál három éve nem volt bérfelértékelés, 2015 november hónaptól 5% béremelésben részesítettük a dolgozóinkat.

4. Helyiséggazdálkodás

A helyiséggazdálkodás önálló üzletágként nyereségesen működik. A 2015 júliusban a Vagyonkezelési Szerződéssel átvett helyiségeket nyereségesen működtetjük. Célul tűztük ki, hogy gyarapítsuk az önkormányzati vagyont. 2016. év elején árverésen megvásároltuk a BKV volt jegypénztárát, a Zsóka utca 6 szám alatti helyiséget, tehát nem csak eladunk, hanem ahol lehet vásárolunk is jól működtethető helyiséget.

HELYISÉGSTATISZTIKA	2015 VII-XII. hó TÉNY
Bérbeadott helyiségek db	131
Üres helyiségek db	241
HELYISÉGEK SZÁMA db	372
HELYISÉG ALAPTERÜLET m ²	68 076
Helyiségek árbevétele ezer Ft	94 568
Árbevétel 1 m²-re Ft	2 778
Helyiségek üzemeltetési költsége ezer Ft	64 036
Költség ráfordítás 1 m²-re Ft	1 881
Gazdálkodás eredménye ezer Ft	30 532

A helyiséggazdálkodás eredménye a félévi gazdálkodás eredményét mutatja, és nem tartalmazza az első félévben realizált bevételt, mivel az az Önkormányzat bevételeit képezte.

Az értékesített helyiségek kimutatása 2015 évben (Ft):

Helyiségek értékesítése, kivezetése nyilvántartásból 2015

A kivezetés az adásvételi szerződések dátumával egyezően történt.

Ssz	Hó	Kiv.kelte	hrszt	Cím	Menny	Kataszter	Bruttó	Écs
1.	11	2015.11.24	87344/0/A/7	Pázmány P 18/a fszt.	1	80 953	57 158	380
2.	11	2015.11.26	87585/0/A/2	Bácska 23. fszt. + pi.	1	4 699 743	3 097 580	20 652
	11	2015.11.26	81887/0/A/3	Szűcs I 27/b fszt.	1	1 052 349	820 655	5 472
	11	2015.11.26	86784/0/A/7	Kinizsi 83 fszt.	1	573 777	464 766	3 100
3.	11	2015.11.27	87916/0/A/5	Kurta 1. pi. 1.	1	268 331	190 384	1 268
4.	11	2015.11.30	80728/0/A/5	Rákos út 141. fszt. 1.	1	16 897	12 022	80
5.	11	2015.11.30	86787/0/A/10	Palánk 124. fszt. 1.	1	120 654	83 689	556
6.	12	2015.12.08	80942/0/A/4	Rákos út 138. fszt.	1	84 924	58 342	485
7.	12	2015.12.08	87229/0/A/10	Arany J 22. fszt.	1	68 999	48 561	405
8.	12	2015.12.08	87449/0/A/7	Bocskai 62. fszt.	1	266 352	188 445	1 570
9.	12	2015.12.08	87449/0/A/8	Bocskai 62. fszt.	1	397 961	281 569	2 345
10.	12	2015.12.08	87567/0/A/12	Bácska 11. fszt.	1	28 799	20 737	175
11.	12	2015.12.11	85965/0/A/7	Arany J 54. fszt.	1	92 784	65 070	540
12.	12	2015.12.11	88417/0/A/12	Fő út 2. as.	1	407 758	285 539	2 380
13.	12	2015.12.14	87056/0/A/6	Arany J 21. (Eötvös 83	1	351 010	251 347	2 095
14.	12	2015.12.15	90651/0/A/3	Cserba E. 6. fszt.	1	1 420 020	884 642	7 370
15.	12	2015.12.22	83579/0/B/1	Pestújhelyi út 68. fszt.	1	1 054 159	790 708	6 590

Csökkenés összesen: 10 985 470 7 601 214 55 463

A helyiség állomány még mindig nagy számban tartalmaz hasznosításra úgyszólván alkalmatlan helyiségeket, ilyenek a légópincék. Ezek után igen magas közös költséget fizetünk, de hasznot nem hajtanak. Fő feladatunknak tekintjük, hogy ettől a felesleges költségtől megszabaduljunk 2016-ban.

A Palota Holding által kezelt helyiségek állományváltozása 2015 július 1. – december 31. között:

Megnevezés	Összeg forintban
1.) Kezelésbe vett ingatlanok könyv szerinti értéke	433 391 418
2.) Állománycsökkenés	
Értékesítés	7 601 214
3.) Állománynövekedés	
Felújítás	5 207 778
	430 997 982
4.) Elszámolt értékcsökkenés	4 324 379
5.) Értékesített ingatlan écs.	55 463
6.) Kezelésbe vett helyiségek nettó értéke	426 729 066

A helyiségek felújítása a 2015. évben a következőképpen alakult:

Helyiség felújítások 2015.07.01-től									
Ssz	Hó	Biz.kelt	Hrsz	Eszköz neve	Kataszter	könyv szerinti	Felújítás	Munka megnevezés	
1.	7	2015.07.07	91158/138A73A	Páskomliget 2.	95 897	79 129	84 802	Szennyvízvezeték kiváltás	
2.	7	2015.07.07	91158/138A73B	Páskomliget 2.	179 498	148 103	121 766	Szennyvízvezeték kiváltás	
3.	7	2015.07.07	91158/138A73C	Páskomliget 2.	364 848	336 452	158 732	Szennyvízvezeték kiváltás	
4.	9	2015.09.17	86086/2/A/1	Szentmihályi út 46. fsz. 1.	1 239 850	919 999	336 311	Homlokzati nyílászáró	
5.	9	2015.09.18	91158/57/A/1	Erdőkerülő út 18. fszt. 1.	86 030	60 284	44 693	Nyílászáró felújítás	
6.	11	2015.11.11	91158/192A523	Nyírpalota 72. fszt.	56 939	39 886	256 507	Elektromos felújítás	
7.	11	2015.11.27	91158/57/A/1	Erdőkerülő út 18. fszt. 1.	86 030	60 284	44 693	Nyílászáró felújítás	
8.	11	2015.11.30	87643/0/A/20	Fő út 71. (Hubay Jenő tér 8. f	706 844	525 962	338 157	Elektromos felújítás	
9.	12	2015.12.01	91158/146A44	Páskomliget 18. fsz. 1.	106 490	72 984	546 200	Felújítás	
10.	12	2015.12.02	86236/4/A/93	Palotás 6. fsz.	1 164 364	803 581	353 250	Részleges felújítás	
11.	12	2015.12.10	86086/2/A/1	Szentmihályi út 46. fsz. 1.	1 239 850	919 999	702 400	Fűtés-klíma	
12.	12	2015.12.18	80763/0/A/13	Szent Korona útja 11. fszt. 1.	48 000	34 564	1 276 705	Elektromos felújítás	
13.	12	2015.12.21	80675/0/B/14	Rákos út 185. fszt. 2.	378 530	275 292	849 688	Iroda felújítás	
14.	12	2015.12.21	80675/0/B/14	Rákos út 185. fszt. 2.	378 530	275 292	93 874	Iroda felújítás pótmunka	
							5 207 778		

5. Pénzügyi, jövedelmi helyzet alakulása

Az előző évek kialakult elszámolási rendszerét folytatva, 2015. 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 2016. évi költségvetési rendeletének elfogadásáig a 2016. évi átmeneti költségvetési gazdálkodásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerint és a Megbízási Szerződés folytonossága alapján – 2015. évi finanszírozás havi 1/12-ed szintjén működik majd.

6. Eredmény alakulása 2015. évben

A tétel megnevezése	adatok E Ft-ban			
	Előző év		Tárgyév	
	E Ft	%	E Ft	%
Nettó árbevétel	522 517		552 334	
Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0	
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0	
Bruttó árbevétel	522 517		552 334	
Egyéb bevétel	437 854		398 180	
Összes bevétel	960 371	100,00	950 514	100,00
Anyagköltség	36 857	3,84	46 382	4,88
Igénybe vett szolgáltatások értéke	369 565	38,48	370 619	38,99
Egyéb szolgáltatások értéke	22 874	2,38	18 860	1,98
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0,00	915	0,10
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	262 899	27,37	178 778	18,81
Anyagjellegű ráfordítások	692 195	72,08	615 554	64,76
Béreköltség	177 984	18,53	197 025	20,73
Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 427	1,61	17 840	1,88
Bérbírlékok	53 452	5,57	60 215	6,33
Személyi jellegű ráfordítások	246 863	25,70	275 080	28,94
Értékcsökkenési leírás	14 471	1,51	17 938	1,89
Egyéb ráfordítások	6 686	0,70	9 196	0,97
Összes költség és ráfordítás	960 215	99,98	917 768	96,55
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	156	0,02	32 746	3,45

A vállalat eredménye a tervnek megfelelően alakul, gazdálkodása kiegyensúlyozott. Úgy tekintjük, hogy a 2016-os évben, megfelelően konzervatív gazdálkodással sikerülni fog pozitív gazdasági eredményt elérni.

Év végi záró pénzeszközeink mértéke 2015 december 31.-én 203 886 E Ft, ez 36 586 E forint növekedést jelent a 2014 december 31.-i pénzeszközökhöz képest. Ezzel biztosítva van Részvénytársaságunk folyamatos likviditása.

7. Mérleg

A 2015. évi mérleg főösszege 839 715 E Ft (előző évben: 322 373 E Ft).

Mérleg főösszegünk 517 342 E Ft növekedést mutat.

Eszközök összetételének változása:

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Befektetett eszközök	72 781	22,58	491 047	58,48	674,69
Immateriális javak	29 791	9,24	23 294	2,77	78,19
Tárgyi eszközök	42 990	13,34	467 753	55,70	1 088,05
Befektetett pénzügyi eszközök					
Forgóeszközök	243 698	75,60	344 799	41,06	141,49
Készletek	2 105	0,65	882	0,11	41,90
Követelések	74 293	23,05	140 031	16,68	188,48
Értékpapírok					
Pénzeszközök	167 300	51,90	203 886	24,28	121,87
Aktív időbeli elhatárolások	5 894	1,83	3 869	0,46	65,64
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	322 373	100,00	839 715	100,00	260,48

A befektetett eszközök és forgóeszközök arányában jelentős változás következett be az előző évhez képest. A változás oka, hogy 2015. július 1-től vagyongazdálkodásba átvette Részvénytársaságunk a XV. kerületi Önkormányzattól a nem lakás célú helyiségeket, ami 430 M Ft-tal, ami lényegesen megemelte a befektetett eszközök mind értékét, mind arányát.

A forgóeszközök belső összetételében is lényeges változás következett be. A követelések állományának jelentős növekedésével mellett a pénzeszközök állománya is növekedett a bázis évhez viszonyítva.

Források összetételének változása:

adatok E Ft-
ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Saját tőke	175 004	54,29	205 659	24,49	117,52
Jegyzett tőke	30 000	9,31	30 000	3,57	100,00
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék	42 484	13,18	42 484	5,06	100,00
Eredménytartalék	100 208	31,08	102 520	12,21	102,31
Lekötött tartalék					
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	2 312	0,72	30 655	3,65	1 325,91
Céltartalékok					
Kötelezettségek	122 682	38,06	606 397	72,21	494,28
Hátrasorolt kötelezettség					
Hosszú lejáratú kötelezettségek			425 846	50,71	
Rövid lejáratú kötelezettségek	122 682	38,06	180 551	21,50	147,17
Passzív időbeli elhatárolások	24 687	7,66	27 659	3,29	112,04
FORRÁSOK(PASSZIVÁK)ÖSSZESEN	322 373	100,00	839 715	100,00	260,48

Szintén jelentős szerkezeti változás mutatkozik a források összetételében. A saját tőke növekményét a mérleg szerinti eredmény jelentős növekedése okozta. A kötelezettségek állománya is nagymértékben növekedett a vagyonkezelésbe átvett ingatlanok hosszú lejáratú kötelezettségként való nyilvántartása miatt. A rövid lejáratú kötelezettségek emelkedését az Önkormányzattal szembeni kötelezettségek emelkedése okozta, mivel az év végi bérleti és egyéb díjak befizetése csak az év végi zárást követően kerültek átutalásra. Az önkormányzattal, mint tulajdonossal szembeni kötelezettségek 81 244 E Ft összeget tesznek ki, a bázis időszaki 2 671 E Ft-tal szemben.

Az egyéb kötelezettségek között jelentkező adóhatósággal szembeni kötelezettségek értéke mérsékelt csökkenést mutat az előző évhez képest.

A passzív időbeli elhatárolások abszolút összegben számított növekedése 2 972 E Ft. .

8. Létszám és bérgazdálkodás

2015. december 31.-i záró létszámunk megegyezik a bázis időszak záró létszámával, 60 fő, melyből 57 fő teljes munkaidős, 3 fő részmunkaidős munkavállaló. A teljes munkaidős munkavállalók közül 16 fő fizikai alkalmazott.

Bérek felhasználása 99 %-os a tervezettnél megfelelő. Dolgozóink részére teljesítményük értékeléseként összesen kb. egy havi bérnek megfelelő összegű jutalmat fizetünk ki differenciáltan. Bérfejlesztést november hónapban valósítottunk meg, átlagosan 5 %-ban.

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

A PALOTA HOLDING Zrt. üzleti folyamatában a mérleg fordulónapja 2015. december 31. A mérleg fordulónapja után ismertté vált költségeket és ráfordításokat, valamint a 2015. évet érintő bevételeket időbeli elhatárolásként figyelembe vettük az üzleti év mérlegének és beszámolójának elkészítésénél.

10. 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.

11. A Palota Holding Zrt. várható fejlődése

A PALOTA HOLDING Zrt. 2015. és 2016. 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 Koncepció és az ahhoz kapcsolódó Ingatlan gazdálkodási Program már tartalmazza azokat a célokat, gazdálkodási elveket, módszereket és a megvalósításukhoz szükséges intézkedéseket is, amelyekkel megteremthetők az eredményes és felelős önkormányzati ingatlangazdálkodás jogszabályi (önk. rendelet), működési és szervezeti feltételei.

Az önkormányzati ingatlan-gazdálkodásban 2015.-ben jelentős strukturális és működésbeli változások történtek. A tulajdonos 2015. július 1-től vagyongazdálkodásba átadta a helyiségeket a Palota Holding Zrt részére Vagyongazdálkodási Szerződés keretében. Ezzel cégünk előtt megnyílt a lehetőség a vagyongazdálkodási tevékenység végzésére.

12. Kutatás és kísérleti fejlesztés

Részvénytársaságunk kutatással és kísérleti fejlesztéssel nem foglalkozik.

13. A Részvénytársaság telephelye

Részvénytársaságunknak a székhelyén kívül egy telephelye van, amely a XV. kerület Ady E. u. 10. szám alatt található. A telephelyet, mely egy telek, alapításkor a tulajdonos bocsátotta Részvénytársaságunk rendelkezésére apportként. A telken Részvénytársaságunk nem végez semmilyen tevékenységet.

Budapest, 2016. április 21.


Földi Tamás
vezérigazgató



**A Palota Holding Ingatlan-és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő
Részvénytársaság****2015. december 31-re összeállított beszámolójának könyvvizsgálatához
kapcsolódó****Záró vezetői levél**Készült:**A Palota Holding Ingatlan-és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Részvényese és a Felügyelő Bizottság részére**

Budapest, 2016. április 4.

Készítették: Triász-Audit Könyvvizsgáló, Számviteli és Tanácsadó Kft. munkatársai

I. ALAPADATOK

Vizsgálat tárgya:

A Palota Holding Ingatlan-és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
(továbbiakban Palota Holding Zrt.) 2015. december 31-re összeállított
beszámolója,
(fordulónap: 2015. december 31.)

Vizsgálatot végezte: Varga Eszter Ágnes vizsgálatvezető
Bejegyzett könyvvizsgáló, a PALOTA HOLDING Zrt. választott
könyvvizsgálója

Bakos Rózsa
Bejegyzett könyvvizsgáló

Vizsgálat jogi alapja: PALOTA HOLDING Zrt. és a TRIÁSZ-AUDIT Kft között létrejött
szerződés

Vizsgálatunkhoz adatot szolgáltatottak:

- Földi Tamás János Vezérigazgató
- Puskásné Balogh Gyöngyi Eszter Gazdasági Igazgató

A vizsgálat módszere: A főkönyvi kivonat, valamint az azt alátámasztó analitika
tétéles vizsgálata,
Beszámoló véglegesítése előtt javasolt korrekciók konzultációja

A vizsgálat dokumentációs tanúsítása: az adatszolgáltatók teljességi nyilatkozatot
adtak

A könyvvizsgálat tervezésénél - tekintettel az PALOTA HOLDING Zrt. Mérleg főösszegére és
bevételére – a lényegességi küszöbértéket 17.000eFt-ban, végrehajtási lényegesség 12.750eFt, az
egyedileg jelentős tétel alsó határát 4.250 eFt-ban határoztuk meg.
Vezetői levelünkhöz csatoljuk számszaki elemzésünket.

II. MEGÁLLAPÍTÁSOK

Elvégeztük a Palota Holding Zrt 2015. december 31-re összeállított beszámolójának könyvvizsgálatát. Vizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban végeztük el, vizsgálatunk célja könyvvizsgálói záradék (vélemény) kiadása volt a könyvvizsgálat alapján.

A pénzügyi kimutatások véleményezése során könyvvizsgálatunkat a nemzetközi könyvvizsgálati standardokkal összhangban hajtjuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a pénzügyi kimutatások mentesek-e lényeges hibás állításoktól.

A Palota Holding Zrt-nél zajló folyamatokat megválasztásunkat követően végigkísértük, 3 évközi vezetői levélben jeleztük észrevételeinket.

A) Szabályszerűségi, rendszerbeli megállapítások

Cégjegyzékszám: 01-10-041768

Cégforma: Részvénytársaság (Bejegyezve: 1992/04/24)

A cég székhelye: 1156 Budapest, Száraznád u 4-6.

A cég telephelye: 1158 Budapest, Ady Endre u. 10.

A létesítő okirat kelte: 1991. november 27.

A cég tevékenysége: Ingatlankezelés (Főtevékenység)

A cég jegyzett tőkéje:

➤ Pénzbeli hozzájárulás	21.900.000 Ft
➤ <u>Nem pénzbeli hozzájárulás</u>	<u>8.100.000 Ft</u>
➤ Összesen	30.000.000 Ft

A képviselőre jogosult adatai:

Földi Tamás János (an: Halmai Edit) vezérigazgató

1155 Budapest, Naspolya utca 39.

Születés ideje: 1955.06.28.

Adóazonosító jel: 8323193150

A képviselő módja: önálló.

A jogviszony kezdete: 2016.01.01.

A felügyelőbizottsági tagok adatai

- Dr. Szász Sándor Csaba
- Ambrus János
- Bagi Barna

A cég statisztikai számjele: 10706996-6832-114-01.

A cég adószáma: 10706996-2-42.

A cég bankszámláinak pénzforgalmi jelzőszáma

- 11784009-20706997-00000000
- 11715007-20409346-00000000

Cégformától függő adatok, részvényes adatai:

Budapest XV. kerület Önkormányzata

HU-1153 Budapest, Bocskai u 1-3.

A részvényes egyedüli részvényes.

A tagsági jogviszony kezdete: 2000/03/17

A részvénytársaság működési módja: Zártkörű.

Az ügyvezetés típusa: Egyszemélyes igazgatóság

A társaság beszámoló készítési kötelezettségének a 2000. évi C. tv. előírásainak megfelelően tesz eleget. Éves beszámolót készít, üzemi (üzleti) tevékenységének eredményét „A” összköltség eljárással határozza meg.

A Zrt. adatszolgáltatásait mind a Cégbíróság, mind az adóhatóság felé teljesítette.

A mérleg és eredménykimutatás alapját képező főkönyvi kivonat a tételes főkönyvi kartonállomány összesített rendszere.

B) Mérleg

A befektetett eszközök nettó értéken az értékcsökkenés szabályszerű elszámolását követően, leltárral alátámasztva került a beszámolóba 491.047 eFt összegben.

A tárgyi eszközök állománya a 2015. évben az átvett, nem lakás célú helységek állományba vétele miatt jelentősen nőtt. Tételes leltárfelvétel megtörtént!

A társaság a fordulónapon rendelkezett készlettel. A Számviteli törvénynek megfelelően itt mutatták ki, a még a készleten lévő anyagokat és árukat, összesen 882 eFt összegben.

A követelések fordulónapi értéke 140.031eFt. A vevőkkel szembeni követelés analitikával alátámasztott. Az egyenlegközlő levelek kiküldésre, egy részük visszaigazolásra került, míg más részük pénzügyi teljesítéssel ismerte el a kimutatott vevői követelést.

2015.12.31-i vevő egyenleg: 11.067.106 Ft. Ennek visszaigazolásához kiküldésre kerültek az egyenlegközlő levelek. A teljes vevői követelésből egyetlen sem került visszaigazolásra. Vizsgálati napunkig a vevői követelések 67,1%-a folyt be. A vevőkre értékvesztés került elszámolásra, így a beszámolóban 1.012 eFt-tal szerepel ez a tétel.

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés: 121.525.796 Ft az Önkormányzattal szembeni követelés 100%-ban visszaigazolásra és kifizetésre került.

Fentiek alapján a beszámolóban kimutatott vevőkövetelés értéke megalapozott és elfogadható.

Az egyéb követelések fordulónapi értéke 7.438eFt. Összetevőit a kiegészítő mellékletben részletesen bemutatják.

A pénzeszközök között kimutatott 203.886eFt-os állományt alátámasztja az időszaki pénztárjelentések fordulónapi záró állománya, valamint a bankszámlákról december 31-én készült kivonatok összegei. A számlavezető pénzintézet által küldött egyenlegközlő levél is alátámasztja a beszámolóban szereplő összegeket.

Az aktív időbeli elhatárolások között szerepeltetett 3.869eFt megfelel a számviteli törvény időbeli elhatárolási feltételeinek.

A Társaság jegyzett tőkéje 30.000 eFt.

Az eredménytartalék 102.520eFt értékben az előző időszakok mérleg szerinti eredményét tükrözi halmozottan.

A tárgy időszak mérleg szerinti eredménye 30.655eFt (nyersség)
Az így kialakult saját tőke 205.659eFt.

Céltartalék képzése nem volt indokolt, a jogi képviselő jogi teljességi nyilatkozata alapján.

A társaság hosszú lejáratú kötelezettségeként mutatja ki a vagyonkezelésben átvett helységek értéke.

A társaságnak rövid lejáratú kötelezettségei vannak, 180.551eFt összegben. Rövid lejáratú kötelezettségek között kerültek kimutatásra bérletől kapott kaució: 56.205eFt összegben.

2015.12.31-i szállító egyenleg: 19.982 Ft. Ennek visszaigazolásához kiküldésre kerültek az egyenlegközlő levelek Vizsgálati napunkig az összes szállítói kötelezettség 89,77 %-a kifizetésre került. A szállítói túlfizetések átsorolásra helyesen kerültek a követelések közé.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 23.120 eFt, amelynek összetevőit a kiegészítő mellékletben bemutatták.

A társaság beszámolójában kimutatott a passzív időbeli elhatárolások végösszege: 27.659eFt, megfelel a számviteli törvény időbeli elhatárolási kritériumainak.

C) Eredménykimutatás

Az értékesítés nettó árbevételeként kimutattak: 552.334 eFt.

Az egyéb bevételek 398.180eFt.

Az anyagjellegű ráfordítások körének besorolása megfelel a számviteli törvény előírásainak. A kiegészítő melléklet megfelelő mélységű bontásban mutatja be összetevőit. A könyvvizsgálatunk során megállapítottuk, hogy az analitikus kimutatás a főkönyvvel, valamint a beszámolóval összhangban van.

A személyi jellegű ráfordítások 275.080eFt döntő többségét a bérköltség, személyi jellegű kifizetések, valamint azok közterhei képezik.

A vizsgált időszakra elszámolt értékcsökkenési leírás összegét 17.938eFt vizsgálva megállapítottuk, hogy a költségelszámolás megfelel a számviteli törvény előírásainak.

Az adózás előtti eredmény 34.064eFt a társaság adófizetési kötelezettsége: 3.409eFt, így az adózott eredménye és a mérleg szerinti eredménye 30.655eFt, nyereség lett.

D) Kiegészítő melléklet

A PALOTA HOLDING Zrt. beszámolójának kiegészítő melléklete tartalmazza azokat az információkat, amelyek segítik a tulajdonosnak a tájékozódást, illetve a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előír kötelező tartalomként.

IV. Kockázatok

➤ *Vagyonkezeléssel átvett nem lakáscélú ingatlanok*

2015. július 1-től 399 (398) darab, nem lakáscélú ingatlan került átadásra, 426.729.066 Ft értékben. (Szárznád utcai ingatlan nélkül) Ezek az eredeti szerződés tervezet adatai voltak.

A vagyonkezelői szerződés mellékletében felsorolt helyiség ingatlanokat hihetetlen munkával felleltározták. A leltárfelvétel és leltárkiértékelés után a helyes adatokkal módosítják a mellékletet.

Könyvvizsgálati zárás munkánk során ezt kockázatos területnek ítéltük meg.

Tételesen egyeztetettük:

- az átvett ingatlanok tulajdoni lapját
- a vagyonkezelési szerződés mellékletének módosítását
- az Önkormányzati vagyonszterben szerepeltetett tételeket
- a Lakhely programban feltüntetett ingatlanok adatait

Általánosan elmondható, hogy jelentős erőfeszítéssel felmért leegyezett adatok valós képet mutatnak.

Összesen 387 darab nem lakás célú ingatlan került átvételre.

Az ingatlanok bruttó értéke: 562.943.533 Ft, nettó értéke 433.391.418 Ft.

Számszakilag egyezik az Önkormányzati vagyonszterben szereplő összeg a Palota Holdig Zrt könyveiben szereplő összeggel.

Javasoljuk, hogy azonos azonosítót használjanak valamennyi nyilvántartásukban, ez segíteni a munkájukat! Felújítás, ráaktiválás, értékesítés esetében megkönnyíteni az egyeztetést!

Megítélésünk szerint az átkerült vagyon hallatlanul alulértékelt.

- Javasoljuk integrált rendszer kialakítását!

III. ÖSSZEFOGLALÁS

Elvégeztük az Palota Holding Zrt. 2015. december 31-re összeállított beszámolójának könyvvizsgálatát. Vizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban végeztük el, vizsgálatunk célja könyvvizsgálói záradék (vélemény) kiadása volt a könyvvizsgálat alapján. Vizsgálatunk részeként szűrőpróbaszerűen megvizsgáltuk a társaság könyvviteli módszereit és a megfelelő belső ellenőrzéseit, de nem vizsgáltuk ezeket tételenként.

A társaság 2015. december 31-re összeállított mérlegét 839.715eFt mérlegfőösszeggel hagytuk jóvá.

A könyvvizsgálat során a Palota Holding Zrt éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk.

Független könyvvizsgálói jelentésünket a fentiek miatt hiteles záradékkal látjuk el!

Végezetül megköszönjük az Igazgatóság, a Gazdasági Vezetés és a könyvelést végző munkatársak bizalmát és segítségét, melyet munkánkhoz nyújtottak.

Budapest, 2016. április 4.



Varga Eszter Ágnes
Bejegyzett könyvvizsgáló
MKVK tagszám: 005050
TRIÁSZ-AUDIT Könyvvizsgáló Kft
1037 Budapest, Jutas u. 54.
MKVK nyilvántartási száma: 001671

TRIÁSZ-AUDIT Könyvvizsgáló Kft
1037 Budapest, Jutas u. 54.
Adószám: 11300001-11-00000000-11-00000000-11-00000000
Céginfó: 0209/2016.04.04. 11300001-11-00000000-11-00000000-11-00000000

A LÉNYEGESSÉG MEGHATÁROZÁSA A VIZSGÁLAT BEFEJEZÉSEKOR
2015.12.31

T-L

MEGNEVEZÉS	Előző év ezer Ft	Tárgyév átkönyvelés után ezer Ft	Szokásos arányszám %	Választott arányszám %	Számított összeg ezer Ft
Mérlegfőösszeg	322 373	839 715	1,5 - 2,0	1,75	14 695
Árbevétel	522 517	552 334	1,5 - 2,0	1,75	9 666
Saját tőke	175 004	205 659	5,0 - 15,0	10,00	20 566
Szokásos vállalkozási eredmény	2 704	34 064	5,0 - 15,0	10,00	3 406
Adózott eredmény	2 312	30 655	5,0 - 15,0	10,00	3 066
Számított lényegesség					17 631
A könyvvizsgáló által megállapított lényegesség	7 300				17 000
Végrehajtási lényegesség			A lényegesség 50 - 75 %-a	75,00	12 750
Egyedileg jelentős tétel			A lényegesség 25 %-a	25,00	4 250
Egyértelműen elhanyagolható hiba			A lényegesség 0,5 - 1 %-a	0,50	85
Elfogadható hibás állítás (mintavételhez)			A lényegesség 50 - 75 %-a	75,00	12 750

Sajátos ügyletek és az azokra meghatározott végrehajtási lényegesség:

A döntések indoklása:

Palota Holding Zrt
MÉRLEG
2015.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
1.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18.sor)	72 781	491 047	418 266	574,69
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09.sorok)	29 791	23 294	-6 497	-21,81
3.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
4.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
5.	3. Vagyoni értékű jogok	29 791	23 294	-6 497	-21,81
6.	4. Szellemi termékek				
7.	5. Üzleti vagy cégérték				
8.	6. Immateriális javakra adott előlegek				
9.	7. Immateriális javak érték helyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17.sorok)	42 990	467 753	424 763	988,05
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	34 883	459 343	424 460	N/A
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek				
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	8 107	8 410	303	3,74
14.	4. Tenyészállatok				
15.	5. Beruházások, felújítások				
16.	6. Beruházásokra adott előlegek				
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése				
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26.sorok)				
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	3. Egyéb tartós részesedés				
22.	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló				
23.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön				
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése				
26.	8. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
27.	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49.sor)	243 698	344 799	101 101	41,49
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34.sorok)	2 105	882	-1 223	-58,10
29.	1. Anyagok	641	333	-308	-48,05
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek				
31.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok				
32.	4. Késztermékek				
33.	5. Áruk	1 464	549	-915	-62,50
34.	6. Készletekre adott előlegek				
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42.sorok)	74 293	140 031	65 738	88,48
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	2 693	11 067	8 374	310,95
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	67 221	121 526	54 305	80,79
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkoz				
39.	4. Váltókövetelések				
40.	5. Egyéb követelések	4 379	7 438	3 059	69,86
41.	6. Követelések értékelési különbözete				
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48.sorok)				
44.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
45.	2. Egyéb részesedés				
46.	3. Saját részvények, saját üzletrészek				
47.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
48.	5. Értékpapírok értékelési különbözete				
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51.sorok)	167 300	203 886	36 586	21,87
50.	1. Pénztár, csekkek	194	233	39	20,10
51.	2. Bankbetétek	167 106	203 653	36 547	21,87
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55.sorok)	5 894	3 869	-2 025	-34,36
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 688	1 807	-881	-32,78
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 206	2 062	-1 144	-35,68
55.	3. Halasztott ráfordítások				
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+27.+52.sor)	322 373	839 715	517 342	160,48

Keltetés:

Palota Holding Zrt
MÉRLEG
2015.12.31

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
57.	D. Saját tőke (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67.sor)	175 004	205 659	30 655	17,52
58.	I. JEGYZETT TŐKE	30 000	30 000	0	0,00
59.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértékén				
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
61.	III. TŐKETARTALÉK	42 484	42 484	0	0,00
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	100 208	102 520	2 312	2,31
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK				
64.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK				
65.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka				
66.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	2 312	30 655	28 343	N/A
68.	E. Céltartalékok (69.-71.sorok)				
69.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre				
70.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre				
71.	3. Egyéb céltartalék				
72.	F. Kötelezettségek (73.+77.+86.sor)	122 682	606 397	483 715	394,28
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76.sorok)				
74.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
75.	2. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
76.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78.-85.sorok)		425 846	425 846	N/A
78.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
79.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
80.	3. Tartozások kötvény kibocsátásból				
81.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek				
82.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek				
83.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		425 846	425 846	N/A
84.	7. Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
85.	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek				
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87.-97.sorok)	122 682	180 551	57 869	47,17
87.	1. Rövid lejáratú kölcsönök				
88.	-ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények				
89.	2. Rövid lejáratú hitelek				
90.	3. Vevőtől kapott előlegek	55 904	56 205	301	0,54
91.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	35 350	19 982	-15 368	-43,47
92.	5. Váltótartozások				
93.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 671	81 244	78 573	N/A
94.	7. Rövid lej. köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
95.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	28 757	23 120	-5 637	-19,60
96.	9. Kötelezettségek értékelési különbözete				
97.	10. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
98.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101.sorok)	24 687	27 659	2 972	12,04
99.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása				
100.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	19 764	23 596	3 832	19,39
101.	3. Halasztott bevételek	4 923	4 063	-860	-17,47
102.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98)	322 373	839 715	517 342	160,48

Kellezés:

Palota Holding Zrt
EREDMÉNYKIMUTATÁS
2015.01.01 - 2015.12.31

"A"EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	522 517	552 334	29 817	5,71
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	522 517	552 334	29 817	5,71
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása				
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke				
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+/-04.)				
III.	Egyéb bevételek	437 854	398 180	-39 674	-9,06
	Ebből: visszaírt értékvesztés	260	328	68	26,15
05.	Anyagköltség	36 857	46 382	9 525	25,84
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	369 565	370 619	1 054	0,29
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	22 874	18 860	-4 014	-17,55
08.	Eladott áruk beszerzési értéke		915	915	N/A
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	262 899	178 778	-84 121	-32,00
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	692 195	615 554	-76 641	-11,07
10.	Béreköltség	177 984	197 025	19 041	10,70
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 427	17 840	2 413	15,64
12.	Bérfelrakások	53 452	60 215	6 763	12,65
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	246 863	275 080	28 217	11,43
VI.	Értékcsökkenési leírás	14 471	17 938	3 467	23,96
VII.	Egyéb ráfordítások	6 686	9 196	2 510	37,54
	Ebből: értékvesztés		356	356	N/A
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+/-II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	156	32 746	32 590	N/A
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 vállalkozástól kapott				
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek				
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2 548	1 318	-1 230	-48,27
	Ebből értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	2 548	1 318	-1 230	-48,27
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.)	2 548	1 318	-1 230	-48,27
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	2 704	34 064	31 360	N/A
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+/-A.+/-B.)	1 010		-1 010	N/A
X.	Rendkívüli bevételek				
XI.	Rendkívüli ráfordítások				
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	1 010		-1 010	N/A
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-C.+/-D.)	3 714	34 064	30 350	817,18
XII.	Adófizetési kötelezettség	1 402	3 409	2 007	143,15
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-E.-/XII.)	2 312	30 655	28 343	N/A
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztaléokra, részesedésre				
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés				
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-F.+22.-23.)	2 312	30 655	28 343	N/A

Keltezés:

AZ EREDMÉNY ÉS A JÖVEDELMEZŐSÉG MUTATÓSZÁMAI

adatok ezer Ft-ban

MUTATÓ MEGNEVEZÉSE	2014.12.31	2015.12.31
Üzemi tevékenység eredménye	156	32 746
Pénzügyi műveletek eredménye	2 548	1 318
Rendkívüli eredmény	1 010	
Adózás előtti eredmény összesen	3 714	34 064
Adózott eredmény	2 312	30 655
Mérleg szerinti eredmény	2 312	30 655

A JÖVEDELMEZŐSÉG ALAKULÁSA

adatok ezer Ft-ban

MUTATÓ MEGNEVEZÉSE	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	2014.12.31	2015.12.31
Árbevétel arányos üzemi eredmény	Üzemi tev. eredménye	$\frac{156}{522\,517} = 0,03\%$	$\frac{32\,746}{552\,334} = 5,93\%$
	Ért. nettó árbevétele		
Tőkearányos adózott eredmény	Adózott eredmény	$\frac{2\,312}{175\,004} = 1,32\%$	$\frac{30\,655}{205\,659} = 14,91\%$
	Saját tőke		
Eszközhatékonyság	Adózott eredmény	$\frac{2\,312}{322\,373} = 0,72\%$	$\frac{30\,655}{839\,715} = 3,65\%$
	Teljes eszközállomány		

A KÖLTSÉGSZERKEZET ALAKULÁSA

adatok ezer Ft-ban

MUTATÓ MEGNEVEZÉSE	2014.12.31 ezer Ft	%	2015.12.31 ezer Ft	%
Nettó árbevétel	522 517		552 334	
Saját termelésű készletek állományváltozása				
Saját előállítású eszközök aktivált értéke				
Bruttó árbevétel (termelési érték)	522 517		552 334	
Egyéb bevétel	437 854		398 181	
Összes árbevétel	960 371	100	950 515	100
Anyagköltség	36 857	4	46 382	5
Igénybe vett szolgáltatások értéke	369 565	38	370 619	39
Egyéb szolgáltatások értéke	22 874	2	18 861	2
Eladott áruk beszerzési értéke			915	
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	262 899	27	178 778	19
Anyagjellegű ráfordítások összesen	692 195	72	615 555	65
Béreköltség	177 984	19	197 025	21
Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 427	2	17 840	2
Bérfelrakások	53 452	6	60 215	6
Személyi jellegű ráfordítások összesen	246 863	26	275 080	29
Értékcsökkenési leírás	14 471	2	17 938	2
Egyéb ráfordítások	6 686	1	9 196	1
Összes költség és ráfordítás	960 215	100	917 769	97
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	156		32 746	3

A PÉNZÜGYI HELYZET MUTATÓSZÁMAI

MUTATÓ MEGNEVEZÉSE	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	2014.12.31	2015.12.31
Likviditási mutató	Forgóeszközök	243 698	344 799
	Rövid lejáratú köt.	122 682 = 1,99	180 551 = 1,91
Likviditási gyorsráta	Pénze.+értékp.+köv.	241 593	343 917
	Rövid lejáratú köt.	122 682 = 1,97	180 551 = 1,90
Készpénzlikviditás	Pénzeszközök+értékp.	167 300	203 886
	Rövid lejáratú köt.	122 682 = 1,36	180 551 = 1,13
Nettó működő tőke	Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.	121 016 ezer Ft	164 248 ezer Ft
Vevőkintlévőség napokban	Záró vevőállomány	2 693	11 067
	Átlagos napi árbevétel	1 432 = 1,88	1 513 = 7,31
Készletállomány napokban	Zárókészlet	2 105	882
	Átlagos napi ELÁBÉ	=	3 = 294,00

A VAGYONI HELYZET ÉS A TŐKESZERKEZET MUTATÓSZÁMAI

MUTATÓ MEGNEVEZÉSE	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	2014.12.31	2015.12.31
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke	$\frac{175\,004}{122\,682} = 142,65\%$	$\frac{205\,659}{606\,397} = 33,91\%$
	Kötelezettségek		
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	Saját tőke	$\frac{175\,004}{30\,000} = 583,35\%$	$\frac{205\,659}{30\,000} = 685,53\%$
	Jegyzett tőke		
Befektetett eszközök	Saját tőke	$\frac{175\,004}{72\,781} = 240,45\%$	$\frac{205\,659}{491\,047} = 41,88\%$
	Befektetett eszközök		
Vagyonszerkezet	Befektetett eszközök	$\frac{72\,781}{243\,698} = 29,87\%$	$\frac{491\,047}{344\,799} = 142,42\%$
	Forgóeszközök		
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök	$\frac{72\,781}{322\,373} = 22,58\%$	$\frac{491\,047}{839\,715} = 58,48\%$
	Teljes eszközállomány		

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

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Palota Holding Ingatlan-és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Székhelye: 1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.; Adószám: 10706996-2-42; Cégjegyzékszám: 01-10-041768) mellékelt 2015. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **839.715 E Ft**, a mérleg szerinti eredmény **30.655 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 beszámoló a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

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

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfeleléségének 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 Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a Palota Holding Ingatlan-és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság mellékelt 2015. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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

Véleményünk szerint a Palota Holding Ingatlan-és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2015. évi üzleti jelentése a Palota Holding Ingatlan-és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2015. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2016. április 4.



TRIÁSZ-AUDIT Könyvvizsgáló Kft.

1037 Budapest, Jutas u. 54.

MKVK nyilvántartási száma: 001671

TRIÁSZ - AUDIT Könyvvizsgáló Kft.
1037 Budapest, Jutas u. 54.
Adószám: 11905461-2-41
OTP Nyr. 11702043-2000435



Varga Eszter Ágnes

Bejegyzett könyvvizsgáló

MKVK tagszám: 005050