

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

PALOTA-HOLDING Zártkörűen Működő Részvénytársaság a vállalkozás megnevezése

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

2018. december 31.

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2019. április 03.





a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statisztikai számjel: 10706996-6832-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-041768

PALOTA-HOLDING Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2018. december 31.

MÉRLEG

1 / 1

Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)	576 140		552 283
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	17 268		11 727
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5.	Vagyoni értékű jogok	17 268		11 727
6.	Szellemi termékek			
7.	Üzleti vagy cégérték			
8.	Immateriális javakra adott előlegek			
9.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	558 872		540 556
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	545 578		529 655
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	13 294		10 901
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előleg			
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sorok)			
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Egyéb tartós részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb rész. visz. álló váll.-ban			
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
26.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Budapest, 2019. április 03.



[Handwritten signature]

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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)	312 441		360 286
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)	29		
29.	Anyagok	29		
30.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
31.	Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
32.	Késztermékek			
33.	Áruk			
34.	Készletekre adott előlegek			
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sorok)	93 983		63 569
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	18 886		14 097
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	66 995		47 229
38.	Követelések egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
39.	Váltókövetelések			
40.	Egyéb követelések	8 102		2 243
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)	218 429		296 717
50.	Pénztár, csekkek	712		1 127
51.	Bankbetétek	217 717		295 590
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55. sorok)	3 936		4 628
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 841		1 502
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 095		3 126
55.	Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+27.+52. sor)	892 517		917 197

Budapest, 2019. április 03.



[Handwritten signature]
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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)	214 186		259 854
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. TÖKETARTALÉK	42 484		42 484
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	131 929		118 702
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			23 000
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (65.-66. sorok)			
65.	Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	9 773		45 668
68.	E. Céltartalékok (69.-71. sorok)	3 571		12 300
69.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	3 571		12 300
70.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71.	Egyéb céltartalék			
72.	F. Kötelezettségek (73.+77.+86. sor)	650 803		610 685
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, 2019. április 03.



[Handwritten signature]

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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)	464 110		502 002
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	464 110		446 831
84.	Tartós köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			55 171
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87. és 89.-97. sorok)	186 693		108 683
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	Ebből: az átváltoztatható kötvények			
89.	Rövid lejáratú hitelek			
90.	Vevőtől kapott előlegek	69 605		
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	16 108		24 848
92.	Váltótartozások			
93.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben	76 722		38 115
94.	Rövid lejáratú köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	24 258		45 720
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)	23 957		34 358
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			68
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	21 615		32 808
101.	Halasztott bevételek	2 342		1 482
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sorok)	892 517		917 197

Budapest, 2019. április 03.



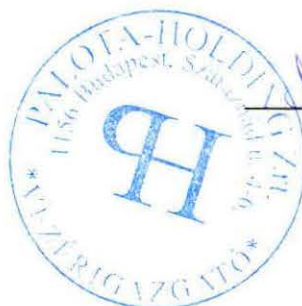
[Handwritten signature]
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(Összköltség eljárással)
 2 / 1

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	618 129		577 707
2.	Export értékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)	618 129		577 707
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	12 250		5 486
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±3.+4.)	12 250		5 486
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	362 346		368 379
	Ebből: visszaírt értékvesztés	1 369		36
5.	Anyagköltség	36 092		33 174
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	375 530		379 848
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	13 222		12 917
8.	Eladott áruk beszerzési értéke			
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	151 052		87 539
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)	575 896		513 478
10.	Béreköltség	242 061		245 000
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	22 558		25 725
12.	Bérráulékok	61 987		57 361
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	326 606		328 086
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	27 160		29 217
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	51 642		28 982
	Ebből: értékvesztés	1 908		7 791
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	11 421		51 809

Budapest, 2019. április 03.



[Handwritten signature]

a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

Statisztikai számjel: 10706996-6832-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-041768

PALOTA-HOLDING Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2018. december 31.

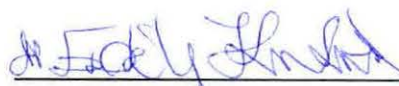
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(Összköltség eljárással)

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	117		6
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	117		6
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.)	117		6
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	11 538		51 815
X.	Adófizetési kötelezettség	1 765		6 147
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	9 773		45 668

Budapest, 2019. április 03.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)



Kiegészítő melléklet

a
a PALOTA-HOLDING
Ingatlan-és Vagyongkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2018. évi éves beszámolójához

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.

Működési formája: Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Cégjegyzék száma: 01-10-041768

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

ZRt cégbejegyzés szerinti székhelye: 1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

A ZRt. tulajdonosa 100 %-ban a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

A Részvénytársaságot a Tulajdonos által választott vezérigazgató képviseli és irányítja.
Vezérigazgató: Dr. Erdélyi-Kincses Andrea

A ZRt. munkáját felügyeli és ellenőrzi:

- Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata
- Felügyelő Bizottság
- Könyvvizsgáló

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

2015. július 1-től a tulajdonos döntésének megfelelően a XV. Kerületi Önkormányzattal kötött Vagyongazdálkodási Szerződés alapján Részvénytársaságunk az Önkormányzattól vagyongazdálkodásba átvette a nem lakás célú helyiségeket. 2015. július 1-től 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 gazdálkodik a nem lakás célú helyiségek és életvédelmi helyiségek hasznosításával.

2015. július 1-től a nem lakás célú bérleményekkel kapcsolatos bevételek a Részvénytársaság bevételeit képezik, 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. Az előző években az Önkormányzat több részletben is megvásárolta a lakás bérlemények bérlőinek távhődíj tartozását, melynek behajtása Részvénytársaságunk feladatai között szerepel.

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.

A számviteli politikában meghatározott mérlegkészítés napjáig (2019. március 20.) a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a Részvénytársaság a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése, vagy jelentős csökkenése.

PALOTA-HOLDING Zrt. által kezelt önkormányzati lakások, komfortfokozat szerinti megoszlása

Komfort- fokozat	Összesen db	Összesen m ²
Összkomfortos	1 386	67 371
Komfortos	474	18 750
Félkomfortos	54	1 951
Komfort nélküli	66	2 033
Szükséglakás	4	39
Összesen	1 984	90 144
Nyugdíjas Ház	47	1 316
Mindösszesen	2 031	91 460

2018. évben a tulajdonos Önkormányzat döntése alapján 8 db. lakás értékesítése történt meg összesen 41 668 E Ft értékben, mely teljes egészében az Önkormányzat bevételeit képezi (szerződésenként eltérő lehet az összeg megfizetésének módja -részlet/egyösszegű).

A PALOTA-HOLDING Zrt lakásgazdálkodási tevékenységét meghatározza a tulajdonos Önkormányzat különféle szerveinek (Egészségügyi és Szociális Bizottság, Lakásosztály) döntése.

A PALOTA-HOLDING lakásgazdálkodási tevékenysége során ezen döntéseknek tesz eleget előkészítő, javaslattevő, nyilvántartó, szerződéskötő, stb. feladatainak végrehajtásával.

**A PALOTA-HOLDING Zrt vagyonkezelésbe adott helyiségekre
vonatkozó 2018. december 31-i adatok**

Vagyonkezelésbe adott helyiségek állománya	363 db	26 583 m ²
Bérbe adott helyiségek száma	296 db	17 124 m ²
Kihasználatlan helyiségek száma	73 db	9 459 m ²

2018. évben 1 db. nem lakás célú helyiség (Őrjárat u. 13.) a tulajdonos Önkormányzat döntése alapján értékesítésre került, amely az Önkormányzat bevétele.

A vagyonkezelési tevékenység eredménye:

Vagyonkezelésbe vett helyiségek bérbeadásának bevétele	223 510 E Ft
Egyéb bérbeadással kapcsolatos bevételek	21 880 E Ft
Összes bevétel	245 390 E Ft

Közvetlen költségek	25 412 E Ft
Karbantartás költsége	4 621 E Ft
Társasházi közös költség	37 924 E Ft
Ingatlanok értékcsökkenése	13 086 E Ft
Egyéb felosztott és közvetett költségek	68 644 E Ft
Összes költség	149 687 E Ft

Térítés nélküli átadás	0 E Ft
Korrigált eredmény	95 703 E Ft

A Társasházak közös képviselőjét ellátó csoportunk által kezelt albetétek száma

2017. XII. 31-én 2 973 db
2018. XII. 31-én 2 876 db

Társasházkezelési tevékenység eredménye:

Közös képviselői díjból származó bevétel	51 170 E Ft
Közvetlen költségek	40 245 E Ft
Egyéb felosztott és közvetett költségek	8 400 E Ft
Eredmény	2 525 E Ft

II. Az éves beszámoló specifikus része

Adóhatósági kapcsolatok, adóellenőrzés, szerződések

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



A 2018. évben adóhatósági ellenőrzés nem volt, általános forgalmi adóval, valamint járulékokkal kapcsolatos bevallást önellenőrzéssel helyesbítettük, melynek eredményre és mérlegre gyakorolt hatása minimális.

A XV. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 2005. szeptember 1-től jogosult közvetlenül ellenőrizni a gazdasági társaságait. Az Önkormányzati Belső Ellenőrzési Osztály 2018. évben nem végzett ellenőrzést a Részvénytársaságnál, 2019. év elején 2018 - 2017 éveket ellenőrzi a nem vagyongazdálkodás kapcsán. Az Állami Számvevőszék 2018. évben kezdte meg ellenőrzését a „Nemzeti tulajdonú gazdasági társaságok – Vagyongazdálkodás modul” keretében a 2015-2016-2017. évek beszámoló jóváhagyása és közzététele tekintetében a 2018. júniusig tartó időszak kapcsán

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.

A Számviteli politika fő elemei

Könyvvezetés módja: **Kettős könyvvitel**

A mérleg fordulónapja: **2018. 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 2017. évi záró főkönyvi kivonat és a 2018. évi nyitó főkönyvi kivonat a mérleg dokumentáció anyagában megtalálható, egyezősége biztosított.

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

Az előző évhez viszonyítva a számviteli politikában változás nem történt.

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

Értékelési eljárások:

Értékcsökkenés elszámolása:

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése – az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembe vételével – általában az eszköz bekerülése (bruttó)

értékének arányában történik. Az értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris módszerrel) történik, a Számviteli Politikában rögzített elvek alapján, amely megfelel a Társasági adótörvény szerinti kulcsoknak.

Maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe, ha az eszköz hasznos élettartama végén várható realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg az eszköz beszerzési értékének (bruttó értékének) a 10 %-át.

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

Az amortizációs kulcsok az előző évhez viszonyítva nem változtak.

A terv szerinti értékcsökkenési leírást naptári napra számoljuk el.

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 Vevők egyedi minősítés elve alapján számoltunk el, figyelembe véve az óvatosság elvét.

2018. évi értékvesztés alakulása:

Az adóévben elszámolt értékvesztés vevői követelésre

7791 E Ft

Előző években elszámolt értékvesztés:

2978 E Ft

Előző évről visszaírt vevői követelés értékvesztése

- 36 E Ft

Értékvesztés záró állománya 2018. XII.31-én

10 733 E Ft

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

Részletezése:

A 2018. évi mérleg fő összege

917 197 E Ft

			E Ft-ban
- Befektetett eszközök	<u>2017 év</u>	<u>2018 év</u>	<u>Változás</u>
	576 140	552 283	- 23 857

A ZRt. az Adótörvényben előírt %-os kulcsokkal terv szerinti lineáris módszerrel 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 következő táblázat mutatja be a 2017. december 31-i állapot szerinti.

Befektetett eszközök nettó értéke 552 283 E Ft, melynek 86 %-át a vagyonkezelésbe vett ingatlanok teszik ki. A vagyonkezelésbe vett ingatlanok nettó értéke 2018. december 31-én 476 054 E Ft. Beszerzésre kerültek számítástechnikai, ügyviteltechnikai eszközök és a karbantartó csoport munkáját segítő szerszámok és egyéb gépek, valamint folyamatban van az ONING ingatlankezelő program bevezetése.

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 2 184 E Ft volt az üzleti évben. Nagyrészt szerszámok, valamint kis összegű irodai berendezések kerültek beszerzésre.

Immateriális javak és tárgyi eszközök változása 2018.12.31.

E Ft

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés							Nettó érték
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó érték	Terv szerint	Terven felüli	Kisértékű	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Alapítás átszervezés aktivált értéke												
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke												
Vagyon értékű jogok	43 301	4 270	20 431	27 140	26 033	3 878				14 498	15 413	11 727
Szellemi termékek	2 352		1 246	1 106	2 352					1 246	1 106	
Üzleti vagy cégérték				0							0	
Immateriális javak értékhelyesbitése				0							0	
Kisértékű immateriális javak				0							0	
IMMATERIÁLIS JAVAK	45 653	4 270	21 677	28 246	28 385	3 878				15 744	16 519	11 727
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	82 807	20 522		103 329	30 555	5 106			14 067		49 728	53 601
Térítés nélkül átadott lakásfelújítás				0							0	0
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok	662 209	13 048	22 915	652 342	168 883	13 041				5 636	176 288	476 054
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok összesen:	745 016	33 570	22 915	755 671	199 438	18 147	0	0	14 067	5 636	226 016	529 655
Műszaki berendezések, gépek, járművek	2 834		265	2 569	2 834					265	2 569	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	55 375	2 615	2 670	55 320	42 081	5 008				2 670	44 419	10 901
Tenyészállatok				0							0	
Beruházások, felújítások				0							0	
Beruházásokra adott előlegek				0							0	
Tárgyi eszközök értékhelyesbitése				0							0	
Kisértékű tárgyi eszközök	9 845	2 184	656	11 373	9 845	2 184				180	10 440	
Egyéb berendezések, felszerelések összesen	68 054	4 799	3 591	69 262	54 760	7 192	0	0	0	3 591	58 361	10 901
Befektetett eszközök összesen	858 723	42 639	48 183	853 179	282 583	29 217	0	0	14 067	24 971	300 896	552 283



				E Ft-ban
- Készletek	2017. év	2018. év	Változás	
	29	0	- 29	
				E Ft-ban
- Követelések	2017 év	2018 év	Változás	
	93 983	63 569	- 30 414	
Részletezése:				E Ft-ban
- Vevők				14 097
- Követelések kapcsolt vállalkozással				47 229
- Egyéb követelések				2 243
Összesen:				63 569

2018. évben a követelések között a kapcsolt vállalkozással szembeni követelés mértéke jelentősen csökkent, részben az előirányzatok felhasználásának csökkenése miatt, valamint a mérlegforduló napig nagyobb értékű számlakifizetés történt, így évek óta csökken az év végi követelés kapcsolt vállalkozással szemben (2016: 138 214 E Ft, 2017: 66 995 E Ft, 2018: 47 229 E Ft). A vevőkkel szembeni követeléseink értéke hasonló szinten van, mint a bázis év. A vevő követelések tartalmazzák a vagyonkezelésbe átvett helyiségek bérlőinek tartozását is, ami csökkenőleg hatott a vevői követelések állományának alakulására. Az egyéb követelés jelentős részét különböző átsorolt tételek teszik ki (pl. szállítói jóváírások).

Követelések részletezése

-Vevők

<u>Számlaszám</u>	<u>Megnevezés</u>	<u>Összeg</u> <u>Forintban</u>
(311)	Vegyes Vevők	24 829 591
315	Vevői követelésre elszámolt értékvesztés	- 10 732 657
311	Vegyes vevők mérlegben kimutatott követelése	14 096 934

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Megnevezés	Önkormányzat tartozása: Ft
321 Bp.XV.ker.Önkormányzat	47 229 011
Követelések kapcsolt vállalkozással összesen:	47 229 011

Egyéb követelések

		Ft-ban
3611	OMB Munkaváll. folyósított előleg	133 334
368	Különféle egyéb követelések	200 000
3686	Egyéb követelés	696
461	Társasági adó	101 628
4541	Szállítói jóváírások	1 703 650
47862	Önk. Illető kötbér	103 481
	Összes egyéb követelés	2 242 789

				E Ft-ban
- Pénzeszközök	<u>2017. év</u>	<u>2018. év</u>	<u>Változás</u>	
összesen:	218 429	296 717	+ 78 288	

Részletezés: Ft-ban

- Pénztár **1 127 460**

- Bankszámlák egyenlegei

A ZRt. pénzeszközeit teljes egészében az OTP Banknál vezeti.

384	OTP Bank elszámolási számla	182 216 528
38512	OTP kártya alszámla MOK	137 414
38 513	Lekötött Betét	100 000 000
35814	Kártya számla	200 000
35816	Vagyonkezelésbe vett helyiségek tartalék számla	13 034 826
3855	Önkormányzat Elidegenítési számla	1 087
Bankszámlák egyenlegei összesen		295 589 855

Mindösszesen pénzeszközök **296 717 315**

Pénzeszközünkből idegen forrás a nem lakás és lakás bérleményekre fizetett óvadék, valamint a pályázati lakásokra fizetett óvadék.

Óvadék lakás célra	12 884 302
Óvadék nem lakás célú helyiségre	61 724 234
Összesen	74 608 536

A pénzeszközök változását tételesen bemutatja a Cash-flow kimutatás.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	68 096	100 927
01.	Adózás előtti eredmény ±	11 538	51 815
02.	Elszámolt amortizáció +	27 160	29 217
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	539	7 755
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	3 571	8 729
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	50	0
06.	Szállítói kötelezettség változása ±	-1 447	8 740
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-37 437	-31 579
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-3 846	10 401
09.	Vevőkövetelés változása ±	-4 752	-2 966
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	67 731	25 654
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	6 754	-692
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-1 765	-6 147
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-42 878	-22 639
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-42 878	-22 639
15.	Befektetett eszközök eladása +	0	0
16.	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	0
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtest. értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
19.	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
20.	Hosszú l. ny. kölcsönök és elh. bankbetétek törl., megszün., beváltása +	0	0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtest. értékpapír visszafizetése -	0	0
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
25.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
26.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú köt. változása ±	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (±I.±II.±III. sorok) +	25 218	78 288

- Aktív időbeli elhatárolás **4 628 E Ft**

391 Bevételek aktív időbeli elhatárolása **1 502 E Ft**

Ft-ban

1. 2018. évet érintő bevételek 1 502 052

392 Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása **3 126 E Ft**

Ft-ban

Részletezése:

1.	Vagyonbiztosítás	941 230
2.	Felelősség biztosítás	338 175
3.	Gépkocsi biztosítás	41 418
4.	Jogtár, szaklap előfizetés	472 635
5.	Ballon bérleti díja	4 500
6.	Rákos út 99 közös ktg.	1 255 582
7.	Közüzemi díj	71 938
	Összesen:	3 125 478

FORRÁSOK

A PALOTA-HOLDING Zrt. mérlegfőösszege
2018. 12. 31-én

917 197 E Ft

Saját tőke változása

	2017. év	2018. év	változás
Jegyzett tőke	30 000	30 000	-
Tőketartalék	42 484	42 484	-
Eredménytartalék	131 929	118 702	- 13 227
Lekötött tartalék	0	23 000	+ 23 000

Adózott eredmény	9 773	45 668	+ 35 895
-------------------------	-------	--------	----------

Saját tőke	214 186	259 854	+ 45 668
-------------------	----------------	----------------	-----------------

Eredménytartalék a 2017. évi nyereség szintű adózott eredménnyel növekedett és a lekötött tartalék képzésével csökkent. A lekötött tartalékba 23 000 E Ft átvezetésre került tulajdonosi döntés miatt lakhatási feltételek, lakásfelújítás és lakók költöztetési költségeinek fedezetére városrehabilitációs projekthez kapcsolódóan (VEKOP-6.2.1-15).

Lekötött tartalék: tulajdonosi döntés alapján (314/2018 V/8 önkormányzati határozat) a 2018. évi eredménytartalékból 23 000 E Ft-ot lekötött tartalékba kell átvezetni. A lekötött tartalékot a PALOTA-HOLDING Zrt köteles lakásfelújításra, lakhatási feltételek kialakítására és lakók költöztetési költségeinek fedezetére fordítani és azt térítésmentesen átadni a Tulajdonos részére. A 2018. évben térítésmentes átadás nem valósult meg, így a képzett lekötött tartalék értéke nem változott 2018. december 31-ig.

Adózott eredmény 2018. évben 45 668 E Ft nyereséggel zártuk az üzleti évet.

Céltartalék képzése 2017. évben munkaügyi per miatti kiadásokra az óvatosság számviteli alapelvet figyelembe 3 571 E Ft céltartalékot képeztünk, melyet 2018. évben kiegészítettünk 8 729 E Ft-al, így a céltartalék 12 300 E Ft-ra növekedett a munkaügyi per kapcsán.

Hátrasorolt kötelezettsége a Társaságnak nincs.

Hosszú lejáratú kötelezettségek	502 002 E Ft
--	---------------------

Hosszúlejáratú kötelezettségek a kapcsolott vállalkozással szemben	446 831 E Ft
---	---------------------

Vagyonkezelésbe átvett ingatlanokkal kapcsolatos hosszúlejáratú kötelezettségek alakulása:

Nyitó hosszú lejáratú kötelezettség 2018.

01.01.	464 110 062
2018. évi kezelésből visszaadás (ért.miatt)	-17 278 801
2018. évi elszámolt értékcsökkenés	-13 040 472
2018. évi aktivált felújítás	13 047 987

Záró kötelezettség vagyonkezelésbe vétel miatt	446 838 776
---	--------------------

Nyilvántartott kötelezettség Főkönyv szerint

2018. évi Felújítás többlet	7 515
	446 838 776

Kötelezettségek ellenőrzése:

Vagyonkezelésbe vett ingatlanok bruttó értéke (126 Főkönyvi számla)	652 342 193
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok elszámolt értékcsökkenése	176 287 702

(129 Főkönyvi számla)
 Vagyonkezelésbe vett ingatlanok nettó értéke 476 054 491
 (126-129 Főkönyvi számlák egyenlege)

Nyilvántartott kötelezettség 446 831 261
 Nyilvántartott vagyonkezelésbe vett ingatlanok nettó értéke 476 054 491
 Különbözet -29 223 230

2016. évi felújítás többlet 13 306 431
 2017. évi felújítás többlet 15 909 284
 2018. évi felújítás többlet 7 515

 összes felújítási többlet 29 223 230

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek 55 171 E Ft

Ez a tétel átvezetés eredményeképpen képződött, mivel a 2017. és korábbi években még vevőktől kapott előleg címen szerepelt az óvadék. Az idei évben az óvadék hosszú és rövid lejáratú kötelezettségként szerepel, melynek a hosszú lejáratú összetételét az alábbi táblázat mutatja:

Óvadék nem lakás célú helyiségre	45 383 617 Ft
Lakás Óvadék	9 787 500 Ft
Összesen	55 171 117 Ft

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen 108 683 E Ft

**Kötelezettségek áruszállításból, szolgáltatásból:
 4541 Szállítók 24 848 E Ft**

**Rövid lejáratú kötelezettségek
 kapcsolt vállalkozással szemben 38 115 E Ft**

Részletezve: Ft-ban

Főkönyvi szám	Megnevezés	Kötelezettség
47801	Nyház lakbér elsz.szla	635 860
47811	Lakbér elsz.szla	32 564 212
47812	Lakbérből kamat, egyéb megtér.	23 980
478121	Lakbér elj.ktg, posta	129 210
47813	Kényszer és vegyes elsz.bevétel	0
47814	Kényszer kezelt kamata	0

47821	Nem lakás Önk. Bérleti díj	347 144
47822	Nem lakás Önk. Bérleti díj kamat	64 449
478221	Nem lak. Elj.-posta ktg	0
4783	Ing. Ért. Elid.Önk.egyéb megtér.	1 150
47851	Nyház telefon bevét.	0
47852	Egyéb bevétel	2 576 692
478521	Önk.egyéb bev.fűtési díj	101 512
478522	Megv.DHK kamat	2 214
478523	Önk. 2016. fűtés	57 300
478524	Önk.2017. fűtés	150 041
478525	Önk. 2018. fűtés	45 551
47871	Sódergödör fűtési díj besz.szla	233 593
47872	Sódergödör fűtési díj kamat	0
47873	Fűtésdíj DHK	65 401
47874	Fűtésdíj DHK kamat	0
47875	Távhődíj megbiz.szerz.	179 451
47876	Távhődíj kamata	8 943
47878	Egyéb befizetés	273 586
478781	Feles ablak	595 349
478782	SZO lakásfelúj.	59 238
	Összesen	38 114 876

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

45 720 E Ft

Részletesen:

Ft-ban

Főkönyvi szám	Megnevezés	Kötelezettség
46204	Szja telefon, étk. Út.	271 000
4621	Szja elszámolási számla	2 461 000
4622	Cégautóadó	208 568
46403	EHO teljesítés	317 000
4643	Innovációs hozzájárulás köt.	5 000
4644	Rehab hozzájárulás köt.	807 000
4695	Iparűzési adó	202 663
468	Áfa elszámolási számla	13 909 000
4731	Nyugdíjbiz.kötelezettség	1 757 000

4732	Egészségbizt.kötelezettség	1 431 000
4733	Táppénz 1/3	21 455
4734	Szociális hozzájárulás	3 388 000
4742	Szakképzési hozzájárulás	272 000
476	Egyéb kötelezettség	196 548
311	Vevő túlfizetés	1 030 864
3689	Egyéb köv.Király Melinda	4 109
4543	Óvadék lakás és nem lakás	16 340 617
4544	Pályázatos lakásokóvadéka	3 096 802
	Összes egyéb kötelezettség:	45 719 626

Passzív időbeli elhatárolás összesen **34 358 E Ft**

Bevételek passzív időbeli elhatárolás **68 E Ft**

Egyéb közüzemi továbbszámlázás jóváírás 67 821 Ft

Költségek passzív időbeli elhatárolás **32 808 E Ft**

<u>Sorszám</u>	<u>Megnevezés</u>	<u>Összeg: Ft</u>
1.	Közüzemi díjak	1 702 498
2.	Fűtődíj	1 537 254
3.	Ügyvédi munkadíj	1 864 087
4.	Dolgozók anyagi ösztönzése + járulékai	16 641 663
5.	Konténer mozgatás	20 000
6.	Távhő továbbszámlázás	545 299
7.	Telefon és mobiltelefon díja	115 986
8.	Tulajdoni lap másolat	9 000
9.	Elidegenítés zárási díja	57 500
10.	Takarítás	265 000
11.	Számítógépes programfelügyelet díja	604 000
12.	Könyvvizsgálat	160 000
13.	Őrzés,biztonsági szolgáltatás	426 700
14.	Karbantartási költségek	73 780
15.	Ügyviteli díj, munkabajárás,kamat és egyéb	115 258

16.	Egyéb közüzemi továbbszámlázás	713 371
17.	Kamat	79 235
18.	<u>Vezetői prémium + járulécai</u>	<u>7 877 100</u>
	Összesen:	32 807 731

A passzív időbeli elhatárolás olyan költségeket tartalmaz, melyek 2018-ban kerülnek kiegyenlítésre, kifizetésre, de még a 2017. évet terhelik.

Halasztott bevételek:

1 482 E Ft

Halasztott bevételek között kerül kimutatásra a társaságunk által pályázat útján elnyert bevétel tárgy időszakban felhasznált része. Részvénytársaságunk sikeres pályázatot nyújtott be ingatlan kezelési szoftver megvásárlására. Az üzembe helyezéstől elszámolt értékcsökkenés pályázattal arányos része került elszámolásra egyéb bevételként, 2018. 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 2018. évben vezérigazgató váltás történt. 2018. január 1-től 2018. február 5-ig pozíciót betöltő vezérigazgató prémiumban nem részesült, bérköltége az időszakra bruttó 471 429 Ft. A jelenlegi vezető tisztségviselő (vezérigazgató) részére (2018. február 06-tól 2018. december 31-ig) az üzleti év után tulajdonosi döntés/értékelés alapján prémium kifizetés történhet. A 2018. évben bruttó 2 940 000 Ft prémium előleg kifizetése történt meg. Éves (2018. február 06-tól 2018. december 31-ig) kifizetett bérköltége bruttó 8 003 297 Ft.

A Felügyelő Bizottság részére az üzleti évben megtörtént a tiszteletdíj kifizetése, ennek összege bruttó 3 960 E Ft.

b.pont Társaságunk az üzletvezetés és a Felügyelő Bizottság részére előleget és kölcsönt nem nyújtott.

c.pont Nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs a Társaságnak.

d.pont Az éves beszámoló aláírására jogosult személy a vezérigazgató
Dr. Erdélyi Kincses Andrea
Lakcíme: 1153 Budapest, Pázmány u. 78.

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, mindkét 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 értécsökkenés pályázattal arányos része került elszámolásra rendkívüli bevételként 2014. évben 1 010 E Ft, 2015. évben 860 E Ft, 2016. évben 860 E Ft, 2017. évben 860 E Ft, 2018. évben 860 E Ft.

Számviteli törvény 90. § (2) bekezdés

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozással nincs.

Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással 38 115 E Ft
(anyavállalat Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)

Rövid lejáratú követelés kapcsolt vállalkozással 47 229 E Ft
(anyavállalattal Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)

Hosszú lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben 446 831 E Ft
(anyavállalat Budapest XV. Kerületi Önkormányzat)

Számviteli törvény 90. § (3) bekezdés

Kötelezettségek, melyeknek a hátralévő futamideje több mint öt év; Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között óvadékokat is nyilvántartunk, melyek közül néhány határozatlan idejű vagy futamideje meghaladja az öt évet.

Hátralévő jelentős pénzügyi kötelezettségek, amelyek a mérlegben nem szerepelnek – nincsenek.

Kutatás, kísérleti fejlesztés céljára költség nem merült fel.

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 továbbszámlázott ellenértékét, a vagyonkezelésbe vett nem lakás célú helyiségek hasznosításából származó bevételeket, a részvénytársaság saját helyiségeinek bérbeadásból származó bevételeit, a karbantartó csoport tevékenységének kiszámlázását, a Társasházkezelő csoportunk közös képviselői tevékenységéből származó bevételeket, valamint kis részben az egyéb alaptevékenységhez kapcsolódó bevételeket tartalmazza.

Az Egyéb bevételek nagyobb része az Önkormányzatnak átszámlázott lakások kezelésével kapcsolatos költségeket tartalmazzák, melyek a Számviteli Politikában meghatározott módszerrel kerülnek kiszámításra. Kisebb része a nem lakás célú bérleményekkel kapcsolatos egyéb bevételekből, valamint más, a nem alaptevékenységhez kapcsolódó bevételekből származik.

Pénzügyi műveletek eredménye a pénzügyintézetől kapott kamatok összege.

Az üzleti tevékenység eredménye
(2017. év 11 421 E Ft)

2018. év + 51 809 E Ft

Pénzügyi műveletek eredménye + 6 E Ft

Adózás előtti eredmény **+ 51 815 E Ft**

Adófizetési kötelezettség:

Társasági adó 6 147 E Ft

Adózott eredmény **+ 45 668 E Ft**

Az adózás előtti eredmény, valamint a korrigált adóalap is meghaladja a minimum adóalapot, így az előbbiekből a magasabb – a korrigált adóalap – alapján történt a társasági adó megállapítása.

I. Bevételek részletezése:

Értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés nettó árbevétele 2018. évben **577 707 E Ft.**

Részletezése

Megnevezés	E Ft	
	2017.év	2018.év
Nem lakás célú helyiségek bérleti díjbevétele	213 513	223 510
Továbbszáml.+egyéb nem lakás célú hely.bevétele	10 740	10 067
Helyiség igénybevételi díj	2 350	5 845
Lebonyolítási díjak	4 853	3 401
Egyéb tovább számlázott árbevétel	2 447	2 736
Telek szerviz	5 408	2 475
Egyéb alaptev. bevétele, munkabér+járulékok	136 426	152 395
Önkorm. Lakás, nem lakás felújítás, bontás, + áthúzódó felújítások	85 792	36 540

Önkorm.lakások karbantartása továbbszáml.	40 604	34 869
Karbantartó csoport karbantartási és felújítási munkáinak kiszámlázása	27 463	22 902
Értékbecslés	1 383	117
Üres lakások, és nem lakások távhő díja	3 532	3 295
Távhő hátralék rendezése	177	416
Társasházkezelő csoport közös képviseleti díja	54 432	51 170
PALOTA-HOLDING Zrt. saját bevétele (bérldíj+egyéb)	25 285	25 659
Energia tanúsítv+ külön felújítási és egyéb keretek	3 724	2 310
Összesen	618 129	577 707

Egyéb bevételek

Megnevezés	E Ft	
	2017. évi	2018. évi
Egyéb bevételek (Önkormányzatnak átszámlázott)	317 506	322 828
Panel Program	41 398	38 736
Nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos egyéb bev.	25	0
Értékesített tárgyi eszközök	50	7
Egyéb más bevétel	1 704	6 080
Késedelmi kamat, kártérítés bevétele	294	692
Követelésekre visszaírt értékvesztés	1 369	36
Egyéb bevétel összesen:	362 346	368 379

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

Az egyéb más bevételek között szerepel a tárgyi eszköz értékesítéséből származó bevétel, a biztosító által fizetett kártérítésből, késedelmes fizetés után felszámított késedelmi kamatfizetésből jelentkező bevétel, valamint a nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos egyéb bevételek és az előző években leírt vevői követelésekből 36 E Ft került visszairásra.

Saját teljesítmények aktivált értéke

5 486 E Ft

Saját karbantartó egységünk által elvégzett aktivált helyiség felújítás értékét tartalmazza

II. Költségek részletezése:

Anyagköltség

33 174 E Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év

Üzemanyag	2 231	1 826
Vízdíj, áramdíj, gázdíj	11 353	11 230
Karbantartási anyag	18 196	14 850
Nyomtatóanyag, irodaszer, tisztítószer, egyéb anyag, egyéb költségek	4 312	5 268
Összesen	36 092	33 174

Igénybe vett szolgáltatások értéke

379 848 E Ft

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

Megnevezés	E Ft-ban	
	2017. év	2018. év
Szállítás, rakodás, konténer mozgatás, kiürítés	3 720	3 868
Karbantartás	7 272	5 691
Nem lakás célú helyiségek karbantartása	7 750	5 643
Szakkönyv, folyóirat előfizetés	355	464
Bérelti és használati díjak	1 893	1 865
Ügyviteli szolgáltatás, tűzvédelem, takarítás, porta szolgálat, egyéb szolgáltatások, közüzemi díjak (távhő, szippantás, csatorna, stb.)	25 655	23 445
Szakértői munkát végzők díjai, számítógépes ügyviteli, tevékenység, programfelügyelet, stb.	9 497	13 819
Hirdetés, reklám	1 610	1 166
Oktatás, továbbképzés	850	987
Ügyvédi munkadíjak	19 350	24 147
Könyvvizsgálat	1 920	1 920
Kéményseprés	227	70
Szemét szállítás (Kommunális hulladék)	10 092	9 230
Posta, telefon, fax, mobil telefon	10 587	10 939
Egészségügyi szolgáltatási költség	190	245
Tulajdoni lap másolás	530	694
Társasházakban lévő önkormányzati lakások közös költsége	232 634	236 919
Társasházi ÖKO és Panel program	41 398	38 736
Összesen:	375 530	379 848

Egyéb szolgáltatások értéke

12 917 E Ft

Megnevezés	E Ft-ban	
	2017. év	2018. év
Hatósági díjak, egyéb költségek	1 467	2 248
Bankköltség	4 624	3 609
Biztosítási díjak	4 686	5 264
Perköltség	2 445	1 796
Összesen	13 222	12 917

Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke**87 539 E Ft**

A XV. kerületi Önkormányzattal kötött megbízási szerződésben foglalt feladatok továbbszámlázását feladatonként, a bérbe adott helyiségekkel kapcsolatos, és egyéb más továbbszámlázott költségeket tartalmazza.

Anyagjellegű ráfordítások összesen**513 478 E Ft****Személyi jellegű ráfordítások****328 086 E Ft**

E Ft-ban

Megnevezés	2017. év	2018. év
Bérbőltség	242 061	245 000
Személyi jellegű egyéb kifizetések	22 558	25 725
Bérbírlékok	61 987	57 361
Összesen	326 606	328 086

Értécsökkenési leírás**29 217 E Ft**

Ft-ban

Megnevezés	2017. év	2018. év
Helyiségek értécsökkenése tárgy évi	12 221 975	13 991 663
Egyéb eszközök értécsökkenése	13 900 857	13 040 472
Egy összben leírt eszközök értéke	1 377 654	2 184 453
Értécsökkenés összesen	27 160 486	29 216 588

Egyéb ráfordítás**28 982 E Ft**

E Ft-ban

Megnevezés	2017. év	2018. év
Értécsökkenés, selejtezett tárgyi eszköz terven felüli értécsökkenése	0	0
Bírlágok, kártérítések, késedelmi kamatok	1 577	688
Önellenőrzési pótlék, mulasztási bírlág	0	0
Gépjárlúadó, súlyadó	947	950
Fővárlási önkormányzattal elszárlolt iparlúzési adó	8 620	9 185
Innovációs járúlék	1 293	1 478
Egyéb ráfordítások	956	161
Követelésekre elszárlolt Vevői értévesztés	1 908	7 791
Tértésmentes átadás Tulajdonos részére	32 770	0
Céltartalék képlzés kötelezettségre	3 571	8 729
Összesen:	51 642	28 982

Jövőbeni költségekre, az óvatosság számviteli alapelvet figyelembe véve 8 729 Ezer Forint céltartalékot képeztünk.

Vevői értékvesztést 2018. évben 7 791 Ezer Forintot számoltunk el.

III. TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰ KIEGÉSZÍTÉSEK

Részvények:

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

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

2018. évi létszám és béradatok

	Teljes munkaidős	Rész munkaidős	Mellék-állásban foglalkoztatottak	Összesen
Fizikai	9 fő	2 fő	-	11 fő
Szellemi	46 fő	1 fő	-	47 fő
Összesen:	55 fő	3 fő	-	58 fő

Erdőkerülő u. 34.

Nyugdíjsház Fizikai 1 fő
Szellemi 1 fő

Összesen: 2 fő

Központ Fizikai 10 fő
Szellemi 46 fő

Összesen: 58 fő

Statisztikai létszám

2018. 01. hó	61 fő	2018.07. hó	57 fő
2018.02. hó	61 fő	2018.08. hó	57 fő

2018.03. hó	59 fő	2018.09. hó	56 fő
2018.04. hó	60 fő	2018.10. hó	58 fő
2018.05. hó	60 fő	2018.11. hó	57 fő
2018.06. hó	58 fő	2018.12. hó	58 fő

Éves átlagos létszám 58 fő

Éves bérköltés: 245 000 E Ft

Személyi jellegű egyéb kifizetések: 25 725 E Ft

Társasági adó kiszámítása:

Társasági adó alap korrekciós tényezők

Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek

	<u>E Ft-ban</u>
Adótörvény szerinti értékcsökkenés	
571 Terv szerinti értékcsökkenés	27 032
572 Használatbavételkor egy összegben leírt értékcsökkenés	2 185
Visszaírt értékvesztés	36
mindösszesen adóalapot csökkentő	29 253

Adózás előtti eredményt növelő jogcímek

	<u>E Ft-ban</u>
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	
571. Terv szerinti értékcsökkenés	27 032
572. Használatbavételkor egy összegben leírt értékcsökkenés	2 185
Követelésekre elszámolt értékvesztése	7 791
Céltartalék képzés	8 729
mindösszesen adóalapot növelő	45 737

Korrigált társasági adóalap kiszámítása

E Ft-ban

- Adózás előtti eredmény	51 815
- Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	- 29 253
- Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	+ 45 737
Korrigált adóalap	68 299

Jövedelem- (nyereség) minimum kiszámítása:

A számítás részletezése:

Értékesítés nettó árbevétele 577 707 E Ft
Egyéb bevételek 368 379 E Ft

Pénzügyi műveletek bevétele	6 E Ft
Összes bevétel:	946 092 E Ft
Számított kötelező adóalap: 946 092 E Ft 2 %-a	18 922 E Ft

Az adózás előtti eredmény, valamint a korrigált adóalap is meghaladta a jövedelem-nyereség minimum alapján számított adóalapot, valamint a korrigált adóalap magasabb, mint az adózás előtti eredmény, így a 68 299 E Ft-ot tekintjük az adózás alapját képező eredménynek.

Társasági adó 2018: **6 147 E Ft**

Adózott eredmény 2018. **45 668 E Ft**

IV. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

Társaságunk üzleti eredménye az előző üzleti évet figyelembe véve, lényegesen javult 45 668 E Ft. Térítésmentes átadás 2018. évben nem történt.

Pénzügyi eredményünk a korábbi évekhez viszonyítva elmarad, mivel a pénzügyi kamatkonstrukciók a korábbi évekhez képest nagyon alacsony kamatot fizetnek.

2017. évi adózás előtti eredmény:	11 538 E Ft
2018. évi adózás előtti eredmény:	51 815 E Ft

2017. évi adózott eredmény:	9 773 E Ft
2018. évi adózott eredmény:	45 668 E Ft

A Részvénytársaság 2018. évi gazdálkodása eredményes volt, az üzleti évet nyereséggel zártuk. Társaságunk rendelkezik megfelelő likvid pénzeszközzel, ami biztosítja, hogy pénzügyi helyzetünk kiegyensúlyozott legyen. A Szállítói számlák határidőben kiegyenlítésre kerültek. A kötelezettségként nyilvántartott szállítói kötelezettség a januári fizetési határidejű számlákat, valamint a felújítás miatti visszatartási kötelezettséget tartalmazza. Hosszú lejáratú kötelezettségünk a vagyonkezelésbe vett ingatlanok utáni, a XV. kerületi Önkormányzattal, mint kapcsolt vállalkozással kapcsolatos kötelezettség, valamint az egy éven túl lejárató bérleti szerződések kapcsán befizetett óvadékok. A rövid lejáratú kötelezettségek 35 %-át a XV. Kerületi Önkormányzattal, mint kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek teszik ki, egyéb kötelezettségek az adóhatósággal szemben teljesítendő kötelezettségek és az egy éven belül lejárató bérleti szerződések okán befizetett óvadékok. Követeléseink 74,2 %-át a kapcsolt vállalkozással szembeni követelés jelenti, melynek rendezése 2019. év elején megtörtént.

A XV. Kerületi Önkormányzati költségvetés – A PALOTA-HOLDING Zrt vonatkozásában: A 2018. évben a Társaság nem élt költségvetési módosítási javaslattal, csak átcsoportosítás történt a kérésére.

A havi üzemeltetéssel kapcsolatos elszámolásainkat a tulajdonos nagyrészt határidőben kiegyenlítette.

A PALOTA-HOLDING ZRt-nél működő a Felügyelő Bizottság munkaterv szerint látja el feladatait.

A Részvénytársaság könyvvizsgálatra kötelezett. A 2018. évi mérleg auditálását a Hannák és Társa Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft. (1221 Budapest, Arany J. út 62. nyilvántartásbavételi száma: 000153) nevében Hannák György kamarai tag könyvvizsgáló (1221 Budapest, Arany J. út 62. kamarai tagsági száma: 003388) végzi.

2018. évben a könyvvizsgáló cég részére az alábbi kifizetés történt.

Hannák és Társa Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft 1 920 000 Ft + ÁFA

A beszámolót és a mérleget

Bori Sándorné regisztrált mérlegképes könyvelő állította össze.

Regisztrációs száma: 173 419, lakcíme: 1158 Budapest, Órjázat u. 44.

Likviditási mutató:

E Ft-ban

1./	2017 év		2018. év	
<u>Forgóeszközök</u>	<u>312 441</u>	= 167,36%	<u>360 286</u>	= 331,5%
Rövid lej.köt.	186 693		108 683	
2./				
<u>Követelések</u>	<u>93 983</u>	= 50,34%	<u>63 569</u>	= 58,49%
Rövid lej. köt.	186 693		108 683	

6

Az 1. számú mutató változásából megállapítható, hogy a következő évben is biztosítható a kiegyensúlyozott gazdálkodás, hiszen a forgóeszközök összessége lényegesen magasabb a rövid lejáratú kötelezettségeknél. Forgóeszközeink 82,35 %-át a rendelkezésünkre álló pénzeszközök teszik ki.

A 2. számú mutató is javulást mutat a bázis évhez viszonyítva, mivel a követelések állománya kisebb mértékben csökkent, mint a rövid lejáratú kötelezettségeké. A mutatók változása nem befolyásolja gazdálkodásunkat, a pénzeszközeink állománya biztosítja társaságunk likviditását.

Megjegyzés a vállalkozás folytonos működéséhez: 2019. év kapcsán a tulajdonos Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata jelen időpontban nem rendelkezik még Képviselő-testület által elfogadott 2019. évi költségvetéssel. Ennek következményeként PALOTA-HOLDING Zrt. a tervezett előirányzatokat nem tudja lehívni, átmeneti gazdálkodást szükséges folytatnia a nem vagyronkezelt ingatlanok ügyvitele kapcsán, mely jelenleg azt jelenti, hogy a 2019. évi költségvetés elfogadásáig és a tulajdonossal történő megállapodás megkötéséig legfeljebb a 2018. évi megállapodásban foglalt előirányzatok időarányos mértékéig finanszírozott.

Budapest, 2019. április 03.




Dr. Erdélyi-Kincses Andrea
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING ZRT.

Ingtalan- és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

ÜZLETI JELENTÉSE

2018. évről




Dr. Erdélyi – Kincses Andrea
vezérigazgató

2019. április 03.

TARTALOMJEGYZÉK:

Bevezetés

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

1. Vezetői összefoglaló

A Társaság feladata az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás célú helyiségek, üres telkek az Önkormányzattal kötött Megbízási Szerződésben és a Vagyonkezelői Szerződésben meghatározott kezelése, üzemeltetése, karbantartása, felújítása, nyilvántartása és értékváltozásainak dokumentálása. A Társaság foglalkozik az önkormányzati bérlemények bérleti és egyéb szolgáltatási díjainak az Önkormányzat nevében történő kiszámlázásával és azok beszedésével, továbbá a kintlévőségek nyilvántartásával és a tartozások behajtásával. A beszedett bérleti és egyéb szolgáltatási díjak az Önkormányzat bevételeit képezik. A PALOTA-HOLDING Zrt. kezeli és üzemelteti a Budapest XV. Kerület Erdőkerülő u. 34. szám alatt működő Nyugdíjasházat is.

A Társaság 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 irodák végzik megbízási szerződések alapján, akiknek munkáját - a követelés behajtási tevékenységben - 2 fő saját munkavállalónk segíti.

A bérleti díjak nyilvántartása mellett kezelésben van a részletre elidegenített lakások ügyviteli folyamata is. Az Önkormányzat megbízásából értékesítési jutalék ellenében bonyolításra kerül a Tulajdonos által értékesítésre kijelölt ingatlanok nyilvános pályázati eljárás keretében történő értékesítését.

A Társaság jogosult az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek hasznának szedésére a Vagyonkezelői Szerződés alapján. A helyiséggazdálkodás a jogszabályi környezet előírásainak megfelelően működik, a vállalatnál önálló profitcentrumként kerül mérésre a teljesítmény. Szintén saját vállalkozási tevékenység a társasházkezelés.

2. Az Önkormányzat bevételeinek és kiadásainak alakulása

Önkormányzati bevételi előirányzatok

Az alábbi táblázatban bemutatjuk a PALOTA-HOLDING Zrt. lakásgazdálkodási tevékenységének a bevételi tervszámait.

ÖNKORMÁNYZATI Bevételek ezer Ft	2018 Eredeti Előirányzat	2018 TÉNY
LAKÁS		
P-Holding Rt önk. lakások lakbér bevétele	376 000	412 479
Lakások külön szolg. Díja	31 000	31 005
Lakással kapcs. Egyéb bevételek	34 000	21 512
Lakással kapcsolatos kamat bevétel	3 500	2 494
Nyugdíjasház bérbevételi díj	9 000	33 000
Lakás bevétel	453 500	500 491
Lakásértékesítés árbevétele	120 000	52 530

Lakással kapcsolatos összes bevétel	573 500	553 020
<u>NEM LAKÁS</u>		
V/2 Nem lakás c. helyiségek bérl.díja	7 400	4 617
Nem lakások külön szolg. Díja	2 000	1 885
Nem lakással kapcsolatos egyéb bev.	0	177
Nem lakással kapcsolatos kamat bev.	1 000	891
Nem lakás bevétel	10 400	7 570
Nem lakás célú ing+telek értékesítés	85 000	110 670
Nem lakással kapcsolatos összes bevétel	95 400	118 240
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	668 900	671 260
Bevételek összesen értékesítés nélkül	463 900	508 061

Önkormányzati kiadási előirányzatok

Az alábbi táblázat tartalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt. lakásgazdálkodási tevékenységének a kiadási tervszámait.

ÖNKORMÁNYZATI Kiadások ezerFt	2018 Eredeti Előirányzat	2018 TÉNY
<u>LAKÁS</u>		
lakás bérköltés	140 000	152 396
lakás üzemeltetés	122 000	122 499
lakás közös költség	196 000	196 000
Lakások és Nyugd. üzemelt.ktsgei	458 000	470 895
lakás karbantartás	60 000	44 749
Üres lakások fűtésdíja	2 700	3 469
ÖKO és Panel program	40 000	38 736
Elidegenítési bonyolítási díj (ingatlan mind)	4 283	2 798
Lakás bérl.díjhátralék csökk.öszköz.	590	448
TÁVHŐ behajtási jutalék	160	41
Bérlakások energiatanúsítványai	1 000	1000
TÁVHŐ adósságrendezés	900	416
Hirdetés, propaganda költség/TH. alapító mód	3500	0
Egyéb fenntart.kiad. (lakások bontása)	13 601	2 261
Lakások bontása ÁFA	3 672	610
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (lakáshoz)	90 243	88 398
Lakás költség	678 649	653 819
<u>NEM LAKÁS</u>		
nem lakás és pavilon üzemeltetés	500	500
Önkormányzati telkek karbantartása	5 000	2 205
Nem lakás bérl.díjhátralék csökk.öszköz.	200	114

Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (nem lak-hoz)	1 539	761
Nem lakás költség	7 239	3 580
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	685 888	657 399
A GAZDÁLKODÁS EGYENLEGE	-221 988	-149 339

lakás felújítás	51 586	48 244
felújítása Áfa	13 928	13 026
felújítás bruttó	65 514	61 270

A gazdálkodás egyenlege jelentős felülteljesítést mutat az előirányzat kialakításakor kialakult egyenleghöz. Jelentős tételek: bevételek esetén a lakásbérleti díjnövekedés és a nyugdíjasház új bérlőinek egyszeri befizetéséből származó növekmény a meghatározó. A költségek tekintetében a karbantartás ki nem használt előirányzata és a bontások elmaradása a meghatározó tényező, így a bevételek növekedésének és a költségek – előirányzat felhasználás - csökkenésének együttes hatása adja a kedvező eredményt. A fent bemutatott tételeken kívül a Társaság bruttó 2 352 E Ft pénzmaradványt használt fel az üzleti évben.

3. A PALOTA-HOLDING Zrt. saját üzleti tevékenységének bemutatása

Társaságunk 2015. második felében vagyongazdálkodásba vette az Önkormányzat tulajdonában álló üzleti helyiségeket. Az átvett ingatlanvagyon hasznosítása főként piaci alapon bérbeadással történik, az ebből származó bevétel Társaságunk alapvető bevételét és eredménytermelő képességét képezi.

Helyiség bérbeadás eredménye ezer Ft	2018 Terv	2018 Tény
<i>Bevételek</i>		
Helyiség igénybe vételi díj	2 500	5 845
Nem lakás bérleti díj	225 000	223 510
Nem lakás egyéb bevétel	27 100	16 035
Összes helyiséggel kapcsolatos bevétel	254 600	245 390
<i>Költségek</i>		
Közvetlen költségek	40 562	25 412
Karbantartás költsége	8 500	4 621
Társasházi közös költség	36 500	37 924
Ingatlanok értékcsökkenése	13 000	13 086
Egyéb felosztott és közvetett költségek	120 000	68 644
Összes helyiséggel kapcsolatos kiadás	218 562	149 687
Helyiségek üzleti eredmény	36 038	95 702
Elvégzett térítés nélküli lakásfelújítások (bruttó)		0
Korrigált eredmény	36 038	95 702

Tekintettel arra, hogy a jobb állapotban lévő kerületi helyiségek többsége már bérbe van adva, sokat kell költenünk arra, hogy a jelenlegi leromlott állapotukban bérbe nem adható

helyiségeket felújítjuk. A helyiség felújításokra a 2018. évben nettó 13 048 ezer forintot költöttünk.

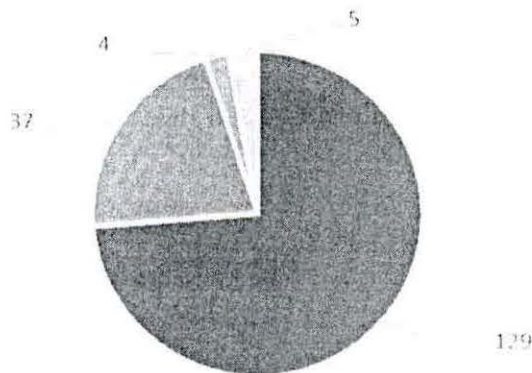
A társasházi közös képviselő tevékenység:

A Zrt. saját vállalkozásban társasházi közös képviselőt lát el a kerület társasházaiban. A csoport bevételi és költség adatait, valamint teljesítményét az alábbi táblázat szemlélteti. A táblázat a változó költségek levonása utáni bruttó fedezetet is mutatja, ennek növelése a cél. A PALOTA-HOLDING Zrt más munkatársainak a társasházkezelés részére végzett tevékenységével az általános költségek között számoltunk (műszak, pénzügy, jog, vállalatvezetők).

TÁRSASHÁZKEZELÉS STATISZTIKA	2018 TERV	2018 Tény
Kezelt albetétek száma db	3 205	2 876
Kezelt házak száma db	188	175
Bevétel ezer Ft	56 800	51 170
Közvetlen költségek	46 895	40 245
Egyéb felosztott és közvetett költségek	8 400	8 400
Eredmény	1 505	2 525

A 2018. évi nyereség főként annak köszönhető, hogy az árbevétel – költségek egyensúlya folyamatosan figyelemmel volt kísérve és a költségek nagyobb arányban csökkentek, mint a bevételek.

Kezelt társasházak megoszlása 2018.12.31-én



■ 2-9 albetét között ■ 10-59 albetét között ■ 60-100 albetét között ■ 100 albetét felett

albetét csoport	társasház da- rabszám	összes albetét- szám	átlag albetét- szám	átlag nettó bevétel albetét Ft/hó
2-9 albetét között	129	792	6	2 385
10-59 albetét között	37	485	13	2 038
60-99 albetét között	4	311	78	1 002
100 albetét felett	5	1288	258	676

4. Pénzügyi, jövedelmi helyzet alakulása

Társaságunk üzleti eredménye az előző üzleti évet figyelembe véve lényegesen javult, 51 809 E Ft a számított érték. A jelentős eredmény a következőkkel magyarázható: Az összes bevétel kisebb arányban csökkent (4%), mint a csökkentő tételek (8%). A csökkentő tételek közül az egyéb ráfordítás mutatja a legnagyobb %-os változást, ez főként annak tudható be, hogy 2018. évben nem történt térítés nélküli átadás, míg 2017. évben 32 770 E Ft volt ez a tétel, továbbá az anyagjellegű ráfordítás mutatja a legnagyobb összegszerű csökkenést (62,4 M Ft). A csökkenést a közvetített szolgáltatások értékével (vállalkozások által teljesített munkák/szolgáltatások, melyet az önkormányzat részére tovább számláz a Társaság) lehet magyarázni (2017. évben 151 052 E Ft, 2018. évben 87 539 E Ft)

eredménykimutatás tételei (adatok E Ft-ban)	2017	2018	változás
értékesítés nettó árbevétele	618 129	577 707	93%
aktivált saját teljesítmény	12 250	5 486	45%
egyéb bevételek	362 346	368 379	102%
összes növelő tétel	992 725	951 572	96%
anyagjellegű ráfordítás	575 896	513 478	89%
személyi jellegű ráfordítás	326 606	328 086	100%
értékesítés	27 160	29 217	108%
egyéb ráfordítás	51 642	28 982	56%
összes csökkentő tétel	981 304	899 763	92%
üzemi eredmény	11 421	51 809	454%

Közvetített szolgáltatások (E Ft)	2017	2018
lakások felújítása	70 644	34 280
siemens lakások felújítása	7 633	-
energia tanúsítvány	3 724	1 448
lakások karbantartása	39 594	30 604
nyugdíjsház karbantartás	1 010	4 265
bontás	5 870	2 261
további, nem kiemelt közvetített szolgáltatások	22 577	14 681
összesen	151 052	87 539

Pénzügyi eredményünk (2017: 117 E Ft, 2018: 6 E Ft) a korábbi évekhez viszonyítva elmarad a pénzügyi betét, illetve kamatkonstrukciók (Társaságunk számára) kedvezőtlen változása miatt.

2016. évi adózás előtti eredmény: 666 E Ft
2017. évi adózás előtti eredmény: 11 538 E Ft
2018. évi adózás előtti eredmény: 51 815 E Ft

2016. évi adózott eredmény: - 1 246 E Ft
2017. évi adózott eredmény: 9 773 E Ft
2018. évi adózott eredmény: 45 668 E Ft

A Részvénytársaság 2018. évi gazdálkodása eredményes volt, az üzleti évet nyereséggel zártuk. Társaságunk rendelkezik megfelelő likvid pénzeszközzel, ami biztosítja, hogy pénzügyi helyzetünk kiegyensúlyozott legyen. A Szállítói számlák határidőben kiegyenlítésre kerültek. A kötelezettségeként nyilvántartott szállítói kötelezettség a januári fizetési határidejű számlákat, valamint a felújítás miatti visszatartási kötelezettséget tartalmazza. Hosszú lejáratú kötelezettségünk a vagyonkezelésbe vett ingatlanok utáni, a XV. kerületi Önkormányzattal, mint kapcsolatos vállalkozással kapcsolatos kötelezettség, valamint az egy éven túl lejáratú bérleti szerződések kapcsán befizetett óvadékok. A rövid lejáratú kötelezettségek 35 %-át a XV. Kerületi Önkormányzattal, mint kapcsolatos vállalkozással szembeni kötelezettségek teszik ki, egyéb kötelezettségek az adóhatósággal szemben teljesítendő kötelezettségek és az egy éven belül lejáratú bérleti szerződések okán befizetett óvadékok. Követeléseink 74,2 %-át a kapcsolatos vállalkozással szembeni követelés jelenti, melynek rendezése 2019. év elején megtörtént.

A XV. Kerületi Önkormányzati költségvetés – A PALOTA-HOLDING Zrt vonatkozásában: A 2018. évben a Társaság nem élt költségvetési módosítási javaslattal, csak átcsoportosítás történt a kérésére.

A havi üzemeltetéssel kapcsolatos elszámolásainkat a Tulajdonos nagyrészt határidőben kiegyenlítette.

Likviditási mutató:

E Ft-ban

1./	2017 év		2018. év	
	<u>Forgóeszközök</u> 312 441	= 167,36%	<u>360 286</u>	= 331,5 %
	Rövid lej.köt. 186 693		108 683	
2./				
	<u>Követelések</u> 93 983	= 50,34%	<u>63 569</u>	= 58,49 %
	Rövid lej. köt. 186 693		108 683	

Az 1. számú mutató változásából megállapítható, hogy a következő évben is biztosítható a kiegyensúlyozott gazdálkodás, hiszen a forgóeszközök összessége lényegesen magasabb a rövid lejáratú kötelezettségeknél. Forgóeszközeink 82,35 %-át a rendelkezésünkre álló pénzeszközök teszik ki.

A 2. számú mutató is javulást mutat a bázis évhez viszonyítva, mivel a követelések állománya kisebb mértékben csökkent, mint a rövid lejáratú kötelezettségeké. A mutatók változása nem befolyásolja gazdálkodásunkat, a pénzeszközeink állománya biztosítja társaságunk likviditását.

5. Eredmény alakulása 2018. évben

VÁLLALATI EREDMÉNY ezer Ft	2016 Tény	2017 Tény	2018 Terv	2018 Tény
Értékesítés nettó árbevétele	588 849	618 129	603 908	577 707
Egyéb bevétel	366 342	362 346	360 700	368 379
Aktívált saját telj értéke	11 675	12 250	15 000	5 486

Anyagjellegű ráfordítás	572 129	575 896	579 259	513 478
Személyi jellegű ráfordítás	305 788	326 606	338 256	328 086
Értékcsökkenés	26 752	27 160	28 500	29 217
Egyéb ráfordítás	62 106	51 642	16 026	28 982
Üzemi eredmény	91	11 421	17 567	51 809

A vállalat üzemi eredménye jelentős felülteljesítést mutat, mivel az összes bevétel kisebb arányban csökkent (4%), mint a csökkentő tételek (8%).

6. Mérleg

A 2018. évi mérlegfőösszeg 917 197 E Ft (előző évben: 892 517 E Ft), mely 24 680 E Ft növekedést mutat az előző évhez képest. Az Eszközök és a Források összetételének változását az alábbi táblázat mutatja be.

Eszközök összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Befektetett eszközök	576 140	64,55	552 283	60,21	95,86
Immateriális javak	17 268	1,93	11 727	1,28	67,91
Tárgyi eszközök	558 872	62,62	540 556	58,94	96,72
Befektetett pénzügyi eszközök					
Forgóeszközök	312 441	35,01	360 286	39,28	115,31
Készletek	29	0,00			
Követelések	93 983	10,53	63 569	6,93	67,64
Értékpapírok					
Pénzeszközök	218 429	24,47	296 717	32,35	135,84
Aktív időbeli elhatárolások	3 936	0,44	4 628	0,50	117,58
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	892 517	100,00	917 197	100,00	102,77

Források összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Saját tőke	214 186	24,00	259 854	28,33	121,32
Jegyzett tőke	30 000	3,36	30 000	3,27	100,00
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék	42 484	4,76	42 484	4,63	100,00
Eredménytartalék	131 929	14,78	118 702	12,94	89,97
Lekötött tartalék			23 000	2,51	
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	9 773	1,09	45 668	4,98	467,29
Céltartalékok	3 571	0,40	12 300	1,34	344,44
Kötelezettségek	650 803	72,92	610 685	66,58	93,84

Hátrasorolt kötelezettség					
Hosszú lejáratú kötelezettségek	464 110	52,00	502 002	54,73	108,16
Rövid lejáratú kötelezettségek	186 693	20,92	108 683	11,85	58,21
Passzív időbeli elhatárolások	23 957	2,68	34 358	3,75	143,42
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	892 517	100,00	917 197	100,00	102,77

7. Létszám és bérigazgatás

2018. december 31.-i záró létszámunk 58 fő, mely a 2017. évi záró létszámhoz képest 7 fővel kevesebb. A személyi jellegű ráfordítás 326 606 E Ft-ról 328 086 E Ft-ra növekedett.

8. A PALOTA-HOLDING Zrt. tevékenységében a mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

A PALOTA-HOLDING Zrt. üzleti folyamatában a mérleg fordulónapja 2018. december 31. A mérleg fordulónapja után ismertté vált költségeket és ráfordításokat, valamint a 2018. évet érintő bevételeket időbeli elhatárolásként figyelembe vettük az üzleti év mérlegének és beszámolójának elkészítésénél.

9. 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.

10. A PALOTA-HOLDING Zrt. várható fejlődése

A PALOTA-HOLDING Zrt. 2018. évi 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.

2019. évben kísérleti jelleggel bevezetésre kerül a karbantartói gyorsszolgálat a XV. kerületben, továbbá Budapest és Pest megyében tervezett értékbecslői szolgáltatás elindítása.

Átalakításra került a Szervezeti és Működési Szabályzat, mely átalakítás után hatékonyabb működést várunk el.

Új ingatlanilvántartó program bevezetése, új társasházkezelési szoftver bevezetése, így a modernizáció és digitalizáció felé való mozgás elősegítése.

2019. évre több ingatlant vagyonkezelésbe kap a Társaság (pl. Száraznád utca 4-6.).

11. Kutatás és kísérleti fejlesztés

Részvénytársaságunk kutatással és kísérleti fejlesztéssel nem foglalkozik.

12. 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 egy vállalkozó részére parkolást biztosítunk ellenérték fejében.

Budapest, 2019. április 03.


Dr. Erdélyi – Kincses Andrea
vezérigazgató





2019. április 09. Felügyelő Bizottsági ülés

1. napirendi pont kiegészítés

A 2018. évi üzleti jelentés kiegészítése:

A PALOTA-HOLDING Zrt. a 2018. évi eredménytartalék terhére bruttó 20 M Ft térítésmentes felújítást vállal, melyből maximum bruttó 10 M Ft térítésmentes nyílászáró cserét érinthet. Összességében a bruttó 20 M Ft térítésmentes felújítást lakások (nem vagyonkezelt ingatlanok) felújítására kell fordítani, melynek része lehet a lakásosztály részére kialakítandó helyiség költsége.

Költségvetési rendelet nem került elfogadásra a 2019. évet érintően, így a PALOTA-HOLDING Zrt. 2019. évi üzleti terve sem került elfogadásra, ezért tájékoztatásként jelezzük, hogy a 2019. év várható bevételeiből (vagyonkezelt ingatlanok működése után befolyó bevételből) várhatóan nettó 30 260 630 Ft összeget fordítunk vagyonkezelt helyiség felújításokra.

címek	nettó becsült felújítási érték
Drégelyvár u. 1.fsz. 1. (ajtó, ablak, elektr, víz b)	800 000 Ft
Énekes utca 10/B. (elektromos, víz b)	500 000 Ft
Páskomliget utca 50. fsz. 1. (ajtó, ablak, víz b)	1 000 000 Ft
Páskomliget utca 60. fsz. 1. (ajtó, ablak, víz b, elektromos)	1 000 000 Ft
Pozsony utca 13-15. as. 2. (elektromos, ajtó, víz b)	1 000 000 Ft
Rákos út 99. fsz. (egybe nyitás, teljes felújítás)	5 511 811 Ft
Népfelkelő u. 96. (Vöröskereszt költöztetése okán)	5 000 000 Ft
Eötvös u. 148. (ablak, elektromos, fűtés, víz csat.)	2 000 000 Ft
Száraznád 4-6 (elektromos felújítás)	4 000 000 Ft
Nyírpalota 2-4. (tetőszigetelés)	9 448 819 Ft
összesen	30 260 630 Ft

Budapest, 2019. április 08.

Tisztelettel:


Dr. Erdélyi-Kincses Andrea
vezérigazgató



HANNÁK ÉS TÁRSA
Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft.
Cg. 01-09-367925

H-1221 BUDAPEST, Arany J. út 62.
E-mail: hannaagyorgy@t-online.hu

Tel: +36 (1) 226-2254
+36 (30) 9345-300

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a

PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt.
alapítójának

hg4/21/17/ph

Vélemény

Elvégeztük a 01-10-041768 cégjegyzékszám alatt nyilvántartott PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. ("a Társaság") 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 917 197 eFt, az adózott eredmény 45 668 eFt nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló – a figyelemfelhívó megjegyzéssel együtt is – megbízható és valós képet ad a Társaság 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Figyelemfelhívás

1. A Polgármesteri Hivatal Belső Ellenőrzési Osztálya 2019. I. negyedévében vizsgálatot végzett a Társaságnál. Eddigi ellenőrzéseiről (rész)megállapításokat tett, melyekben foglaltak szerint a Társaság működési rendjében, az Önkormányzattal való kapcsolatában észrevételeket fogalmazott meg, melyek esetleg befolyásolhatják a Társaság tárgyévi és korábbi időszakai már elfogadott beszámolóit. A Társaságnál a 2018. évi beszámoló elkészítés befejezésekor került sor a belső ellenőri (rész)megállapítások megismerésére, melyek áttekintésére és szükség szerinti intézkedések megtételére 2019. I. félévében fog sor kerülni.
2. Kockázatot jelenthet az év során bekövetkezett szakmai vezető váltások, illetve a kulcsfeladatokat ellátó alkalmazottak fluktuációja.
3. A Társaság év végi készlettel ugyan nem rendelkezik (mivel év közben beszerzett készleteit azonnali felhasználásba helyezi), viszont célszerű lenne ennek nyomon követését készletszoftverrel támogatni.
4. A könyvvizsgálat szerint célszerű lenne az IT informatikai rendszer (politika, stratégia, taktika) újragondolására, feladat- és finanszírozás centrikus kialakítására.
5. A Társaság összetett működési folyamataira tekintettel, továbbá figyelemmel az önkormányzattal szembeni kapcsolatra, a könyvvizsgálat idő- és célszerűnek tartja önálló belső ellenőr alkalmazását, mivel ennek hiányában ellenőrzés jelenleg kizárólag a vezetői- valamint a munkafolyamatokra épített ellenőrzés keretein belül valósulhat meg.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2018. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Társaság 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámoló a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtében a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelősége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de

nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2019. április 3.

A könyvvizsgáló társaság nevében:



Hannák György
ügyvezető igazgató
1221 Budapest, Arany J. út 62.
nyilvántartásbavételi szám: 000153

A kijelölt könyvvizsgáló nevében:



Hannák György
kamarai tag könyvvizsgáló
1221 Budapest, Arany J. út 62.
kamarai tagsági szám: 003388

HANNÁK ÉS TÁRSA KFT.
1221 Bp., Arany J.u.62.
Adószám:12020830-2-43