|  |  |
| --- | --- |
|  | **ÉSZAK-PESTI INGATLAN- ÉS TÉRSÉGFEJLESZTÉSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** |

**2011. évi üzleti jelentés**

Budapest, 2012. március 31.

1. ***Bevezetés***

Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a Fővárosi Vagyonátadó Bizottság határozatainak figyelembevételével
1992-ben megállapodott a nem beépített, egykori káposztásmegyeri lakásépítési terület tulajdonjogának 50-50 %-os megosztásában, majd 1993-ban további, felépítményes és egyéb ingatlanok közös tulajdonlásában is.

Az érintett Önkormányzatok, valamint a fővárosi és az újpesti Vagyonkezelő Rt.-k által, 60 milliós jegyzett tőkével létrehozott Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Rt. 1996-ban kezdte meg tevékenységét az „Ingatlan- és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási szerződés” alapján. Feladatát képezte a kezelésre átadott területek rendezése, az egyes területek értékesítése; az értékesítési bevételek visszaforgatása a terület-előkészítési és fejlesztés célok megvalósításához; külső, területfejlesztésben érdekelt befektetők bevonása, valamint a program befejezését követően a vagyonnal és annak növekményével történő elszámolás.

A fejlesztési terület ingatlanviszonyainak rendezése, a fejlesztésekhez szükséges szabályozások előkészítése, a 2,6 milliárd Ft értékű műszaki infrastruktúra (út, közmű, zöldterület) kiépítése nem csupán a fejlesztési terület értékét és minőségét növelte, hanem lehetővé tette külső befektetők területfejlesztési céljainak megvalósítását is.

A területen felépült mintegy 1200 lakás, az Észak-pesti Ipari Parkban működő 25 vállalkozás 6 milliárd Ft értékű beruházással mintegy 800 munkahelyet teremtett.

2008. decemberében megnyílt az Aquaworld, amely a kapcsolódó szállodai kapacitással együtt mintegy 17 milliárd Ft értékű beruházást jelent.

A korábbi, jelentős volumenű ingatlan-értékesítés, terület-előkészítés üteme, és részben tartalma 2007-től fokozatosan átalakult. A *Káposztásmegyeri Fejlesztési Program* befejező fázisához közeledik, az elmúlt években - elsősorban a Keretszerződés többszöri, rövid időszakra történt meghosszabbításai miatt – a hangsúly a tervezett fejlesztések előkészítésére, tervezési, engedélyeztetési feladatokra koncentrálódott. Ezzel párhuzamosan tovább folyt a kezelt területek fenntartása.

A társaság a Káposztásmegyeri Fejlesztési terület mellett új feladatokat is kapott, ahol a fejlesztési tevékenységgel szerzett tapasztalatok ismét kamatoztathatóvá váltak. Ezekhez kapcsolódnak az alábbiak:

A Fővárosi Közgyűlés 2010. augusztus 26-i ülésén és ezzel egyezően az Újpesti Közgyűlés 2010. szeptember 14-i ülésén született döntésekkel

* felhatalmazta az ÉPIT Zrt.-t hogy az Újpesti Szakrendelő „felújítás szakmai programjá”-t a Károlyi Sándor Kórház és Rendelőintézet bevonásával készíttesse el; (1657/2010.(VIII.26.) Főv. Kgy. határozat és 366/2010.(IX.14.) Önk. határozat)
* felkérte a Főpolgármestert, vizsgálja meg a lehetőségét és készítse elő az ÉPIT Zrt. feladat- és hatókörének kiterjesztését Újpest-Városkapu térségére; (1658/2010.(VIII.26.) Főv. Kgy. határozat), illetve egyetértett azzal, hogy a feladatkör kiterjesztésre kerüljön; (366/2010.(IX.14.) Önk. határozat.)

A Fővárosi Közgyűlés 2011.VIII.31-én tárgyalta „Az ÉPIT Zrt. feladat- és hatókörének kiterjesztése Újpest-Városkapu térségére” c. előterjesztést. A Közgyűlés 2378/2011 (VIII.31.), 2380/2011 (VIII.31.), 2382/2011 (VIII.31.) sz. határozataiban úgy döntött, hogy

* a Keretszerződés hatályát 2015. december 31-ig meghosszabbítja,
* egyetért avval, hogy Újpest Önkormányzata és az ÉPIT Zrt. szerződést kössön Újpest-Városkapu térségében található újpesti tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos vagyongazdálkodói, fejlesztési feladatokra,
* az Újpest-Városkapu térségében található fővárosi tulajdonban lévő ingatlanokkal kapcsolatos vagyongazdálkodói, fejlesztési feladatokat a Budapest Főváros Vagyonkezelő Zrt. lássa el, együttműködve az ÉPIT Zrt.-vel, az együttműködésről a BFVK Zrt. kössön megállapodást az ÉPIT Zrt.-vel.

Jelenleg a Keretszerződés 2015.12.31-ig hatályos, a – kizárólag a lejárati határidő meghosszabbítására vonatkozó - szerződés módosítást 2011.11.16 -án írták alá a Megbízók.

A 2011. évi Üzleti és Fejlesztési tervet társaságunk elkészítette és azt 2011. március 9-én az Igazgatóság jóváhagyta, valamint javasolta a Közgyűlésnek elfogadásra. A Közgyűlés a tervet 11/2011 (V.27.) Kgy.hat. számú határozatával elfogadta.

A társaság Igazgatósága határozatot hozott arról is, hogy a társaság kezdeményezze a Keretszerződés oly módon történő módosítását, hogy az ÉPIT Zrt. felhatalmazást kapjon, hogy a tevékenységének eredményeképpen létrejövő infrastrukturális, közjóléti és közművagyon értékének növekménye után 2011. évtől a Keretszerződésben foglalt, az ingatlan értéknövekményre meghatározott mértékű díjazásban részesülhessen, valamint a fenntartási munkák után is azonos mértékű díjat számolhasson el.

Az ÉPIT Zrt. a 2011. évi fejlesztési tervét azzal a feltételezéssel készítette, hogy a Keretszerződés igazgatósági határozatban javasolt módosítására sor kerül, és a fejlesztési, fenntartási munkák után díjazásban részesül.

A 2011. évben sajnálatos módon nem sikerült sem a fejlesztési díjazásról, sem pedig egyéb a Keretszerződéshez kapcsolódó kompenzációról a Zrt. Megbízóival megállapodnunk, rajtunk kívül álló, objektív akadályok miatt. Ez a társaság gazdálkodását tekintve annyit jelent, hogy a fejlesztési területen elvégzett feladatokkal kapcsolatosan felmerülő költségeink nem kerültek megtérítésre.

A Keretszerződés szerinti tevékenységeink három fő ágra bonthatók: az Észak-pesti Térség fejlesztése, az ingatlanok értékesítésre való előkészítése és értékesítése; a kezelt ingatlanok fenntartása. Az ingatlanok értékesítésre való előkészítését, a térség fejlesztését, a fenntartási munkákat a Keretszerződés módosításának elmaradása miatt díj nélkül végeztük. Az értékesítés az ingatlanpiac továbbhúzódó válsága, a fizetőképes kereslet tartós hiánya miatt csak részleges sikert hozott, a tervezett három ingatlan közül mindössze egy került értékesítésre, egy másikra pedig opciós szerződést kötöttünk.

A Zrt. árbevételeinek növelése, költségeink csökkentése érdekében intézkedéseket tettünk.

Az ingatlanpiaci kereslet alapos tanulmányozása után intézkedtünk, hogy az Észak-pesti Ipari Parkban található több mint 16 ezer négyzetméteres ingatlan telekosztás révén úgy kerüljön megosztásra, hogy abból négy – a fizetőképes kereslet részéről jobban preferált – ingatlan alakuljon ki.

A két tulajdonos önkormányzat között 2010.08.23-án létrejött, majd módosított, az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézetre vonatkozó megállapodás alapján 2011. évben szerződést kötöttünk Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatával a Megállapodásban foglalt – az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújítási vagy új rendelőintézet megvalósíthatóságának vizsgálata – feladatok ellátására.

A Fővárosi Közgyűlés, az Újpesti Képviselőtestület és az ÉPIT Zrt. Közgyűlésének határozatai alapján az Újpesti Önkormányzattal szerződést kötöttünk Újpest-Városkapu térségében végzendő revitalizáció előkészítő munkáira, vagyongazdálkodói, fejlesztési feladatokra. A térség Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanjaira vonatkozó szerződéstervezetet a fenti határozatok értelmében előkészítettük és egyeztetésre megküldtük a BFVK Zrt.-nek. Az Újpesti Önkormányzattal létrejött szerződés alapján az ÉPIT Zrt. Újpest-Városkapu térségében végzett tevékenysége díjazásának az Újpesti Önkormányzatra eső részét elszámolta (készletre vette)*.*

Az előzőeken kívül a bevételhiány miatti veszteség további csökkentésére a menedzsment újabb feladatokat vállalt fel, így Újpest Önkormányzatának két – nem a keretszerződéshez kapcsolódó – értékesítésre szánt ingatlanja nyilvános pályáztatását bonyolította le, elvégezte továbbá a Rendelőintézet épületének társasházzá alakítását.

A létrejött szerződések a társaság 2011. évi gazdálkodásában pozitív változást eredményeztek. Az igen rossz ingatlanértékesítési eredmény mellett működési költségeink egy részét el tudtuk számolni illetve készletre tudtuk venni saját előállítású teljesítmény formájában.

A Keretszerződésen felül létrehozott szerződések jelentősége rendkívül nagy. Az un. közszolgáltatói típusú szerződések révén a társaság tevékenységének egy része díjazással fedezhetővé vált, ezáltal a Zrt. vesztesége jelentősen csökkent. A tervezett Mérleg szerinti eredmény – három ingatlan értékesítéséből származó bevétel és fejlesztési-, fenntartási díj felszámítása mellett - mínusz 10.880,- eFt volt, a tény pedig - annak ellenére, hogy csak egy ingatlant sikerült értékesíteni, viszont az új szerződések megkötésével növeltük bevételeinket - mínusz 26.232, -eFt lett. Amennyiben az új szerződések saját teljesítményként elszámolt költségeit nem vesszük figyelembe, akkor a társaság vesztesége 2011-ben mínusz 60.828,- eFt lett volna.

A 2011. évi üzleti tervben megfogalmazott, és elfogadott koncepcionális, előkészített és ütemezett fejlesztési elképzeléseket, valamint az üzleti tevékenységet az ÉPIT Zrt. a fent említett tényezők miatt, csak részben tudta megvalósítani, elérni. Az eredmény javulása pedig a Keretszerződésen felül létrehozott új típusú szerződéseknek köszönhető.

## 2011-ben megvalósított feladatok

A 2011. évi elfogadott  üzleti tervben meghatározott feladatokat az ÉPIT Zrt. az alábbiak szerint teljesítette:

* 1. *Befejezetlen beruházások:*

- Rendeztük a csereerdősítés szerződéses viszonyait. Ennek érdekében a nem teljesült szerződést az eredeti állapot visszaállításával felmondtuk, a részben teljesedésbe ment szerződés esetében rész átadást tartottunk, 8,5 ha erdősítést az erdőhatóság befejezetté nyilvánított. Az erdősítés végteljesítésére vonatkozó határidőt az erdészeti hatósággal egyetértésben módosítottuk. 8,5 hektáron a telepítés és fenntartás befejeződött, aktiválás céljából kiszámlázásra került az önkormányzatok részére

- 3. sz út forgalomba helyezési eljárása és az úthoz tartozó tervezési feladatokkal kapcsolatos költségek aktiválás céljából kiszámlázásra kerültek

- 6. sz út forgalomba helyezési eljárása és az úthoz tartozó tervezési feladatokkal kapcsolatos költségek aktiválás céljából kiszámlázásra kerültek

* + - 1. *2 Megvalósult fejlesztési, felújítási, fenntartási munkák:*
* Az Intermodális Közlekedési Csomópont előkészítő terveztetését megkezdtük. A KSZT (Kerületi Szabályozási Terv) koncepcionális megalapozása érdekében első lépésben – önálló tervezési feladatként – egy tanulmányterv készült. A tanulmányt az újpesti és az érintett XV. kerületi önkormányzatok illetékes testületei megtárgyalták és a további tervezés alapjául elfogadták.
* Az Íves út környékére vonatkozó szabályozási terv az ÉPIT Zrt. részleges finanszírozásával elkészült, jóváhagyása 2011. decemberében megtörtént. 2012-ben elő kell készíteni a terület infrastrukturális fejlesztését, illetve az érintett (76512/492, /494, /326 hrsz.) ingatlanok hasznosítását/értékesítését.
* A Fővárosi Közgyűlés 1657/2010 (VIII.26.) határozatának megfelelően elkészítettük az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításának az orvos-szakmai programját.
* 2011. október 1-vel a szakellátás feladatának átvételével együtt a Szakorvosi Rendelőintézet Újpest Önkormányzatának tulajdonába került. Azonnal megkezdtük a Rendelő felújításának előkészítését. Ennek keretében sor került a sürgős beavatkozást igénylő felújítások megkezdésére. A munkák jelentős részét 2012. februárban befejeztük. Előkészítettük a beléptető rendszer, a térfigyelő kamera rendszer beruházását. Végrehajtottuk a Károlyi Kórház által elnyert KEOP-5.3.0/A/09-2010-0043 sz. pályázat támogatott-váltását, a támogatási szerződés Újpest Önkormányzatával 2011. december végén létrejött. Előkészítettük az energia korszerűsítési projekt megvalósítását, elkészíttettük a beruházás kivitelezési terveit.
* Megkezdtük az Újpest Városkapu térség fejlesztésének előkészítő munkáit. Feltártuk a tulajdonviszonyokat, meghatároztuk az elsődleges beavatkozás területeit. A Fővárosi Közgyűlés határozata értelmében javaslatot tettünk az ingatlanok tulajdonviszonyainak rendezésére, 1/1 arányú önkormányzati tulajdonok ingatlancsere útján való létrehozására. Felvettük a kapcsolatot a BFVK Zrt.-vel a közös fejlesztő munka érdekében, szerződéstervezetet készítettünk az együttműködés szabályozására.
* A Megyeri út, Óceánárok út térségében feltárt rendezetlen ingatlan tulajdonviszonyok rendezése érdekében telekalakítási tervet készíttettünk. Elkészíttettük a Megyeri út alatt fekvő idegen tulajdonban lévő ingatlan értékbecslését, ennek alapján kisajátítást megelőző vételi ajánlatot tettünk. Eljárásunk nem járt eredménnyel, a tulajdonos visszautasította az ajánlatot. Elkészíttettük a kisajátítási tervdokumentációt és az ügyet a kisajátítás megindítása érdekében átadtuk Újpest Önkormányzatának.
* Előkészítettük a két önkormányzat és a Zrt. közötti, az új feladatokra vonatkozó szerződéseket. Szerződéseket kötöttünk Újpest Önkormányzatával a Szakorvosi Rendelőintézet felújításának beruházói feladatai ellátására, a KEOP pályázattal kapcsolatos feladatok (tervezés, pályázat lebonyolítás, disszemináció, közbeszerzés előkészítése) elvégzésére, a tervezett új szakorvosi rendelőintézet építési területének előkészítésére.
* A Keretszerződés módosítására vonatkozó kezdeményezéseink, a szerződés hatályának meghosszabbítását kivéve nem jártak eredménnyel.
* Elkészítettük a két Önkormányzat közötti vagyonmegosztás elszámolását alátámasztó dokumentációt. Feltártuk azokat a problémákat, amelyek a két Önkormányzat döntéseit igénylik a vagyonmegosztás tényleges realizálásához. A vagyonmegosztás előkészítése érdekében a szakértői egyeztetések folyamatban vannak.
* Elvégeztük a 2011. évre előírt fenntartási feladatokat.
1. ***Gazdasági mutatók***
	1. *Bevételek*

A Zrt. értékesítési bevételei két nagy csoportba sorolhatók. Egyrészt a saját bevételekből állnak, amelyek az ingatlaneladás utáni jutalékból és az ezekhez kapcsolódó egyéb bevételből származnak, másrészt az aktiválásra átadott beruházások és az elvégzett fenntartások után jelentkező továbbszámlázott bevételekből keletkeznek. A **2011. évi összes bevétel 55,1 %-kal marad el a tervezettől. A társaság a tervezetnél kevesebb, 3 (tekeosztás után 6) helyett mindössze 1 ingatlan értékesítése után realizált jutalékbevételt valamint egy másik ingatlan esetében opciós vételi szerződés megkötésére került sor. Ennek következtében a társaság 2011. évi jutalékbevétele mindössze a tervezett 15%-a.**

Az ÉPIT Zrt. bevételeit az alábbi táblázat mutatja:

adatok e Ft-ban

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Megnevezés* | ***2010. tény*** | ***2011.*** | ***2011. tény/2010.tény*** | ***2011. tény/2011. terv*** |
| ***terv*** | ***Tény***  |
| Értékesítési jutalék | 65 119 | 115 672 | 17 717 | 27,2% | 15,3% |
| ÉPIT Zrt. egyéb bevétel | 338 | 100 | 1 219 | 3,6% | 1 219% |
| Közv. szolg. (beruh., fenntart) | 69 000 | 112 047 | 77 392 | 112,2% | 69,1% |
| **ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE ÖSSZESEN** | **134 457** | **227 819** | **96 328** | **71,6%** | **42,3%** |
| Egyéb bevétel | 30 | 0 | 5 981 | 19 936,7% | - |
| ***BEVÉTEL ÖSSZESEN*** | ***134 487*** | ***227 819*** | ***102 309*** | **76,1%** | **44,9%** |

* 1. *A belföldi értékesítés bevétele*

A 2011. évi üzleti terv 227.819 millió Ft nettó árbevétel elérését tűzte ki célul. A tervezett árbevétel 49,2 %-a,  112.047 millió Ft közvetített szolgáltatás, 50,8 %-a, 115.672 millió Ft az ingatlanértékesítés jutalékának árbevétele volt.

A 2011. évi üzleti terv 3 ingatlan értékesítését irányozta elő, független értékbecslő által meghatározott árakon. Az árakat a Közgyűlés az Üzleti terv keretében hagyta jóvá. Az üzleti év folyamán az ingatlanokra négy nyilvános pályázatot bonyolítottunk le. A pályázatok során 1-1 ingatlanra érkezett érvényes ajánlat. A 76512/491 hrsz.-ú ingatlanra opciós vételi ajánlat, a 76512/490 hrsz.-ú ingatlan esetében a terv szerinti értékesítési árnál magasabb értékű vételi ajánlat érkezett be. A két ingatlan tekintetében, az ajánlatokat az Igazgatóság elfogadta, így a 76512/490 hrsz.-ú ingatlan értékesítése megtörtént. A másik ingatlan esetében opciós vételi jogú adásvételi szerződést kötöttünk meg, melynek határideje 2012. évben lesz esedékes. Ezen ingatlanértékesítések után **az ÉPIT Zrt. értékesítés utáni jutalékbevételt 17.717 millió forint értékben realizált.** A tényleges saját jogú bevétel az egyéb bevételekkel együtt összesen 18.936 millió Ft volt.

A közvetített szolgáltatások bevételeinek tényleges nagyságrendjét az elvégzett fenntartási munkák 8 millió forintos kaszálási és sarjirtási feladat elszámolásából fakadó munka értéke határozta meg, míg a befejezett beruházások aktiválás céljából történő kiszámlázás 69,4 millió forint volt 2011-ben. Ebben benne foglaltatik a csereerdősítési kötelezettségből adódó feladathoz kapcsolódó 8,5 hektár csereerdő átadása, az Észak-pesti Ipari Parkban található utak tervezési, forgalomba-helyezési eljárásainak díja is. Ezen a soron
2011-ben elért nettó árbevétel 77,3 millió Ft-ot tett ki, amely 30 %-kal elmaradt tervezetthez képest, mert néhány beruházási tétel befejezetlen marad év végére, ezért kiszámlázásuk nem valósulhatott meg. Tekintettel arra, hogy a fejlesztési tevékenységen, illetve ehhez a tevékenységhez kapcsolódóan nyeresége nem keletkezik a Zrt.-nek, így a terv alulteljesítése nem befolyásolta az összeredményességet.

Az ÉPIT Zrt. árbevétele a Keretszerződésben foglaltakkal ellentétben kizárólag a fenti tételeket tartalmazza. Társaságunk 2011-ben sem – mint ahogy a korábbi években sem - számlázta a Keretszerződés szerinti értéknövekedési jutalékot a fejlesztési területen elvégzett, az Önkormányzatoknál aktivált beruházások után. Az új típusú, a Keretszerződésen kívüli szerződésekből fakadó saját teljesítmények továbbszámlázása legkorábban 2012. tavaszán realizálódik.

* + 1. *Egyéb bevételek*

Egyéb bevételek 5.981 e Ft, ezen a soron káreseménnyel kapcsolatos bevétel, valamint a 2009-ben 3.631 e Ft értékben képzett céltartalék feloldása és egy szállítási szerződésből fakadó késedelmi kamat összege (2.090 eFt) szerepel.

* 1. *Aktivált saját teljesítmények értéke*

Társaságunk 2011-ben két fejlesztéssel kapcsolatosan számolt el saját teljesítmények értékét, méghozzá oly módon, hogy a befejezetlen beruházások készleteire átvezette, majd a 2012. évben ezeket kiszámlázza.

adatok e Ft-ban

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Megnevezés* | ***2010. tény*** | ***2011.*** | ***2011. tény/2010.tény*** | ***2011. tény/2011. terv*** |
| ***terv*** | ***Tény***  |
| Aktivált saját teljesítmények értéke | 0 | 0 | 34 596 | - | - |
| ***ÖSSZESEN*** | ***0*** | ***0*** | ***34 596*** | **-** | **-** |

* 1. *Költségek és ráfordítások*

Az ÉPIT Zrt. menedzsmentje 2011-ben is a költségtakarékosság jegyében folytatta gazdálkodását. A bemutatott adatokból kiderül, hogy a költségek és ráfordítások tényszámai, a tervhez képest 31,6%-kal lettek alacsonyabbak, míg a 2010. évhez képest 4,3%-kal magasabbak. A tényszámok tervhez viszonyított adatait torzítja a közvetített szolgáltatások magas értéke, amelynek eredmény vonzata ugyan nincs, de a költség össz-volumenébe beszámít. Ennek figyelembe vétele nélkül, az **ÉPIT Zrt. költségei és ráfordításai abszolút értékben 50,3 millió Ft-tal, viszonyítottan 32 %-kal kisebbek**, mint a tervezett értékek.

A költségek és ráfordítások összesített adatait az alábbi táblázat mutatja:

 adatok e Ft-ban

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Megnevezés* | ***2010. tény*** | ***2011.*** | ***2011. tény/2010.tény*** | ***2011. tény/2011. terv*** |
| ***terv*** | ***tény***  |
| ***ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK*** | **104 458** | **159 287** | **108 913** | **104,3%** | ***68,4%*** |
| *ANYAGKÖLTSÉG* | *2 949* | *3 888* | *3 481* | *118,1%* | *89,6%* |
| *IGÉNYBE VETT ANYAGJELL. SZOLG. ÉRTÉKE* | *31 004* | *41 837* | *26 972* | *87%* | *64,5%* |
| *EGYÉB IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK* | *1 504* | *1 516* | *998* | *66,4%* | *65,9%* |
| *ELADOTT ÁRUK ÉS KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK ÉRTÉKE* | *69 001* | *112 47* | *77 462* | *112,3%* | *69,7%* |
| ***SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK*** | ***86 276*** | ***97 587*** | ***89 704*** | ***103,9%*** | ***92%*** |
| ***EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK*** | ***1 627*** | ***1 570*** | ***571*** | ***35,1%*** | ***36,4%*** |
| ***ÉCS*** | ***1 212*** | ***1 255*** | ***1 182*** | ***97,6%*** | ***94,2%*** |
| ***Költségek, ráfordítások Összesen*** | ***193 573*** | ***259 699*** | ***200 370*** | ***103,5%*** | ***77,2%*** |
| ***Ktg.-ek összesen Közvetített szolgáltatás nélkül*** | ***124 572*** | ***147 652*** | ***122 908*** | ***98,6%*** | ***83,3%*** |

* 1. *Anyagjellegű ráfordítások*

Itt mutatjuk ki az Anyagköltségeket, az igénybe vett szolgáltatások értékét, az Egyéb szolgáltatások értékét, az eladott áruk beszerzési értékét, az Eladott (közvetített) szolgáltatások értékét.

Az alábbi táblázatban bemutatjuk az Anyagjellegű ráfordítások alakulását:

adatok e Ft

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Megnevezés* | ***2010. tény*** | ***2011.*** | ***2011. tény/2010. tény*** | ***2011. tény/2011. terv*** |
| ***terv*** | ***Tény*** |
| ***ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK*** | **104 458** | **159 287** | **108 913** | **104,3%** | ***68,4%*** |
| *ANYAGKÖLTSÉG* | *2 949* | *3 888* | *3 481* | *118,1%* | *89,66%* |
| ebből Irodaszer, nyomtatvány | 527 | 636 | 368 | 68,9% | 57,1% |
| ebből Üzemanyagok, gk. ktg. | 2 093 | 2 652 | 2 385 | 114 | 90% |
| ebből Energia, fűtés | 272 | 300 | 346 | 127,2% | 115,4% |
| ebből Egyéb más anyag ktg. | 57 | 300 | 32 | 56,2% | 10,7% |
| *IGÉNYBE VETT ANYAGJELLEGŰ SZOLG. ÉRTÉKE* | *31 004* | *41 837* | *26 972* | *87%* | *64,5%* |
| ebből Irodabérlet  | 3 857 | 4 080 | 3 710 | 96,2% | 58,4% |
| ebből Gki. bérleti díj  | 5 970 | 6 360 | 5 979 | 100,2% | 94% |
| ebből Reklám, propaganda ktg.  | 1 605 | 2 004 | 671 | 41,8% | 33,5% |
| ebből Ügyviteli szolgáltatások  | 4 244 | 4 260 | 3 744 | 88,3% | 87,9% |
| ebből Ügyvédi munkadíj  | 10 103 | 12 033 | 7 691 | 76,2% | 64% |
| ebből Megbízási, tanácsadói díjak ,mérnöki szakvélemény | 320 | 5 300 | 693 | 216,6% | 13,1% |
| ebből Üzletviteli vendéglátás, üzleti ajándék  | 224 | 270 | 209 | 83,3% | 77,4% |
| ebből Egyéb más igénybevett szolg. | 4 681 | 7 530 | 4 275 | 91,4% | 56,8% |
| *EGYÉB IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK* | *1 504* | 1 516 | *998* | *66,4%* | *65,9%* |
| ebből Bank ktg.  | 1119 | *1 140* | 715 | 63,9% | 64,8% |
| ebből Különféle egyéb ktg.  | 385 | 376 | 283 | 73,5% | 75,3% |
| *ELADOTT ÁRUK ÉS KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁS ÉRTÉKE* | 69 001 | 112 047 | 77 462 | 112,3% | 69,2% |

Az ***anyagköltségek*** között mutatjuk ki az irodaszereket (363,- e Ft), üzemanyag és gépkocsi költségeket (2.385,- e Ft), az energia, fűtés költségeit (346,- e Ft), valamint az egyéb anyagköltségek összegét (382,- e Ft). Az anyagköltségek vonatkozásában az éves terv
3.888,- e Ft, a 2011. tény 3.481,- e Ft volt. Ez a **tervezett költség 90 %-a, és 18%-kal haladta meg az előző év adatait. A növekedés elsősorban a 2011. évi drasztikus üzemanyag-áremeléseknek köszönhető, mely több szolgáltatás árát is jelentősen növelte, de a tervezett szintet még így sem értük el.**

Az ***igénybe vett szolgáltatásoknak*** széles a palettája. Az igénybe vett szolgáltatásokra éves szinten 41.837,-e Ft –ot terveztünk. 2011-ben a ténylegesen kifizetett érték 26.972,-e Ft, ami **a tervezettnek a 65 %-a, és mindössze 87 %-a a 2010. évi tényadatnak.**

A költségek a tervhez viszonyított 35 %-os csökkenését, a tervezettnél alacsonyabb ügyvédi díj és a költségtakarékos gazdálkodás eredményezte.

A legnagyobb költségkategóriákat a fenti táblázat mutatja.

Az ***egyéb szolgáltatások*** között jellemzően a bankköltségeket, hatósági díjakat mutatjuk ki. Az egyéb szolgáltatások értéke (998,-e Ft) 66**%-a tervezettnek és 66 %-a a 2010. évi ténynek is.**

***Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke 31***%-kal alacsonyabb a tervezettnél. Az okok már kifejtésre kerültek a közvetített szolgáltatások bevételeinél. Az ÉPIT Zrt. tevékenységét megalapozó keretszerződés fő eleme az a tevékenység, amely ezen kategóriába tartozik. A megkezdett beruházások, valamint az éves fenntartások értéke készletszámlán van nyilvántartva egészen addig, amíg a beruházás be nem fejeződik, illetve a fenntartások vonatkozásában a naptári év véget nem ér, majd a kiszámlázást követően átvezetésre kerül az eladott szolgáltatások sorra.

* + 1. *Személyi jellegű ráfordítások*

Ennek a költség-sornak alakulásában az játszott szerepet, hogy a 2011. évre tervezett vezetői prémium egy részét az Igazgatóság a társaság nyereségességéhez kötötte, így ez a rész nem kerülhetett kifizetésre, a végrehajtott minőségi személycserékkel kapcsolatosan a felmondási idő és ki nem vett szabadságok kifizetésével bérköltség növekedés keletkezett, mely a bérköltség kis mértékű emelkedését idézte elő.

 A személyi jellegű ráfordítások értéke a fenti ok miatt, **2011-ben 92%-a tervezettnek, és mindössze 3,9%-kal tér el a 2010. évi adattól.**

A személyi jellegű egyéb kifizetések főbb tartalma az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tiszteletdíja, valamint a munkavállalók egyéb juttatásainak (cafeteria) elemei. Az előző évhez képest az eltérés mindössze 1,4%.

A bérjárulékok előző évhez képest 7%-os emelkedése az adózási rendszer változásával magyarázható.

Az alábbiakban bemutatjuk a személyi jellegű ráfordítások alakulását:

adatok e Ft

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Megnevezés* | ***2010. tény*** | ***2011.*** | ***2011. tény/2010.tény*** | ***2011. tény/2011. terv*** |
| ***terv*** | ***tény***  |
| ***SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK*** | ***86 276*** | ***97 587*** | ***89 704*** | ***103,9%*** | ***91,9%*** |
| **ebből Bér ktg.** | **49 497** | **57 281** | **51 170** | ***103,3%*** | ***89%*** |
| **ebből Személyi jellegű egyéb**  | **18 689** | **18 784** | **19 038** | ***101,3%*** | ***101,4%*** |
| **ebből Bérjárulékok** | **18 089** | **21 522** | **19 496** | ***107,7%*** | ***76,7%*** |

* + 1. *Értékcsökkenési leírás*

Az ÉPIT Zrt nem rendelkezik jelentős tárgyi eszköz állománnyal. A társaság a napi munkához szükséges tárgyi eszközöket vásárolja meg, és a Számviteli törvény szerinti amortizációval csökkenti azok értékét. 2011. évben eszközbeszerzés nem történt, így az üzleti tervben szereplő 1.255 millió Ft értékcsökkenési leírás tervezett értékét a tényleges értékcsökkenés nem haladta meg. A **költség csökkenés mértéke 3 %**, a bázishoz, és 6%-os a tervhez viszonyítottan.

* + 1. *Egyéb ráfordítások*

Jellemzően itt mutatjuk ki az értékesített tárgyi eszközök és immateriális javak kivezetésre kerülő értékét, a különféle engedményeket, a központi alapokkal elszámolandó adókat, az adott támogatásokat, és a képzett céltartalékokat. Az egyéb ráfordítások között a legjelentősebb tétel az iparűzési adó, valamint súlyadó összege 402 ezer forint. Az ráfordítások értéke a **tervhez és a bázis évhez viszonyítottan is jelentős csökkenést jelent.** Oka, hogy a terv magasabb iparűzési adóval számolt.

* 1. *Üzemi, üzleti tevékenység eredménye*

Az üzemi tevékenység eredményének alakulását, az alábbi táblázat mutatja.

adatok e Ft-ban

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Megnevezés* | ***2010. tény*** | ***2011.*** | ***2011. tény/2010. tény*** | ***2011. tény/2011. terv*** |
| ***terv*** | ***tény***  |
| ***BEVÉTEL ÖSSZESEN*** | ***134 487*** | ***227 819*** | ***102 309*** | **76,1%** | **44,9%** |
| ***AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE*** | **-** | **-** | **34 596** | **-** | ***-*** |
| ***ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK*** | **104 458** | **159 287** | **108 913** | **104,3%** | ***68,4%*** |
| ***SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK*** | ***86 276*** | ***97 587*** | ***89 704*** | ***103,9%*** | ***91,9%*** |
| ***EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK*** | ***1 627*** | ***1 570*** | ***571*** | ***35,1%*** | ***36,4%*** |
| ***ÉCS*** | ***1 212*** | ***1 255*** | ***1 182*** | ***97,5%*** | ***94,2%*** |
| ***ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE*** | ***-59 086*** | ***-31 880*** | ***-63 465*** | ***107,4%*** | ***199,1%*** |

A 2011. évi üzleti terv koncepciója szerint a saját bevételek a működési költségeket abban az esetben sem fedezték volna 100%-osan, ha az összes tervezett ingatlant értékesítette volna a társaság. Ezen felül pedig fejlesztés és fenntartás utáni díjazással is számoltunk árbevétel oldalon. Az ingatlan értékesítések nem terv szerinti mértékben valósultak meg, a fejlesztések, felújítások után járó díjazást pedig egyáltalán nem sikerült érvényesíteni. Ezért a tervezett üzemi veszteséggel szemben, a tényleges veszteség 2011-ben -63.465,- e Ft lett, ami jóval **magasabb a tervezettnél, de a korábban említett okok miatt mindössze 7,4%-kal tér el a bázisév hasonló adatától**.

Az ÉPIT Zrt. helyzete az utóbbi években megváltozott. A fejlesztési program azon része, melynek következtében új, értékesítésre alkalmas ingatlanok jönnek létre lecsökkent. Új értékesíthető ingatlanok létrahozása folyamatban van, a meglévők száma az értékesítéssel csökkent. Az ingatlanpiaci válság következtében a piaci vételi szándék jelentősen mérséklődött. 2011. évben egy ingatlant sikerült értékesíteni, egy másik ingatlanra opciós vételi jogos adásvételi szerződést kötöttünk.

A társaságnak - az I. fejezetben részletezettek szerint - az ingatlanértékesítéseken kívül más eredményre hatást gyakorló bevételi forrása, a pénzügyi műveletek bevételét kivéve, a Keretszerződés szerint nincsen. A társaság üzemi vesztesége már a 2010. évben is több, mint 59 millió forint volt. Emiatt a társaság arra a döntésre jutott, hogy kezdeményezi a Keretszerződés módosítását abban a tekintetben, hogy a jövőben az aktivált beruházások tekintetében is érvényesíthesse az ÉPIT Zrt. tevékenységének eredményeképpen létrejövő infrastrukturális, közjóléti és közművagyon növekménye után járó díjazást, valamint a fenntartási munkák után is azonos mértékű díjazást kapjon a 2011. gazdasági évtől kezdődően. Ezt a döntést, a Keretszerződés módosítását, nem sikerült véghezvinni, így 2011. évben tevékenységünk egy részét továbbra is díjazás nélkül végeztük. Az üzemi/üzleti eredmény ennek következtében mínusz 63 millió forint lett, mely eredmény a Keretszerződésen felüli új szerződéseknek köszönhetően kedvezőbb, mint ezen szerződések nélküli állapot lenne.

* 1. *Pénzügyi műveletek eredménye*

Az érvényes Keretszerződés szerint a kezelt pénzvagyon pénzügyi műveleteiből származó bevétel a Zrt. saját bevételeit növeli. A pénzeszközt lekötöttük az adott időszaknak megfelelő legkedvezőbb kamatra. A korábbi évek veszteségei jelentősen csökkentették a társaság forrásait és az áprilisban értékesített ingatlannak köszönhető pénzeszköz sem tudott jelentős tőkeként szolgálni a kamatbevétel növekedéséhez.

A lekötött és befektetett pénzállomány 2011. december 31-én 684.600,-e Ft volt. 2011-ben az elért átlaghozam 6-7 % között volt, így a realizált kamatbevétel: 41.578,- e Ft, ami 89%-kal meghaladta **a tervezettet, de mindössze 10%-kal magasabb a 2010. év pénzügyi műveletek eredményénél.**

A pénzügyi műveletek ráfordításai 4.212,- e Ft-ot jelentettek, emiatt a pénzügyi műveletek eredménye 37.366,- e Ft lett, ami 1%-kal tér el a bázisév adatától.

adatok e Ft-ban

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Megnevezés* | ***2010. tény*** | ***2011.*** | ***2011. tény/2010.tény*** | ***2011. tény/2011. terv*** |
| ***terv*** | ***tény***  |
| *PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI* | *37 710* | *22 000* | *41 578* | *110,3%* | 189% |
| *PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI* | *18* | *0* | ***4 212*** | *%* | % |
| ***PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE*** | ***37 692*** | ***22 000*** | ***37 366*** | ***99,12%*** | ***169,9%*** |

* 1. *Mérleg szerinti eredmény*

A szokásos vállalkozási eredmény tartalmazza az üzemi eredmény pénzügyi eredménnyel módosított összegét. Mivel a pénzügyi eredmény nagy összegű pozitív nyereséget mutatott, a szokásos vállalkozási eredmény is ennek megfelelően alakult, így a -63.465,- e Ft-os üzemi veszteség -26.099,- e Ft-ra csökkent. Tekintettel arra, hogy adófizetési kötelezettség keletkezett 133 ezer forint értékben, a szokásos vállalkozási eredmény ennyivel tér el a mérlegszerinti eredménytől.

**Az ÉPIT Zrt. 2011. évi mérleg szerinti eredménye mínusz 26.232,-e Ft.**

A 2011. évi üzleti tervben negatív mérleg szerinti eredménnyel tervezett a társaság. Az ingatlanértékesítés elvárt volumenének elmaradása miatt a -10.880,- e Ft eredmény helyett nagyobb veszteséget realizáltunk. Ez a mérleg szerinti eredmény **20,9%-kal magasabb,** mint a 2010-es év vesztesége.

A mérleg szerinti eredmény alakulását, az alábbi táblázat mutatja.

adatok e Ft-ban

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Megnevezés* | ***2010. tény*** | ***2011.*** | ***2011. tény/2010. tény*** | ***2011. tény/2011. terv*** |
| ***terv*** | ***tény***  |
| ***ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE*** | ***-59 086*** | ***-31 880*** | ***- 63 465*** | ***107,4%*** | ***199,1%*** |
| *PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI* | *37 710* | *22 000* | *41 578* | *110,3%* | *189%* |
| *PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI* | ***18*** | *-* | ***4 212*** | *23400%* | - |
| ***PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE*** | ***37 692*** | ***22 000*** | ***37 366*** | ***99,1%*** | ***169,8%*** |
| ***SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY*** | ***-21 394*** | ***-9 880*** | ***-26 099*** | ***121,9%*** | ***264,2%*** |
| *RENDKÍVÜLI eredmény* | *-* | *-* | *-* | *-* | *-* |
| ***ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY*** | ***-21 394*** | ***-9 880*** | ***-26 099*** | ***121,9%*** | ***264,2%*** |
| *Adófizetési kötelezettség* | *299* | *1 000* | *133* | *44,5%* | *13,3%* |
| ***MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY*** | ***-21 693*** | ***-10.880*** | ***-26 232*** | ***120,9%*** | ***241,1%*** |

1. ***Elszámolás az Önkormányzati vagyonnal***

Számviteli elszámolásaink a Keretszerződés értelmében elkülönülnek az Önkormányzatok pénzügyi szemléletű nyilvántartásaitól. Az értékesített ingatlanokból származó bevételeket a Keretszerződés rendelkezései szerint az Észak-pesti Térség fejlesztési, fenntartási céljainak megvalósítása, illetve a 2010. augusztus 23-án létrejött megállapodás életbelépése óta az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújítása érdekében a tulajdonos önkormányzatok az ÉPIT Zrt. kezelésében hagyják.

Az ingatlanértékesítésekből keletkezett pénzvagyon a Társaság könyveiben, mint tulajdonos önkormányzatokkal szemben fennálló kötelezettség van nyilvántartva. Az ÉPIT Zrt. az Önkormányzatok felé történő beruházási, fejlesztési, valamint fenntartási költségeket és ráfordításokat, az ingatlanok tényleges tulajdoni arányai szerint számlázza ki. Ebből adódóan 2011-ben az **Újpesti Önkormányzat** **felé**, az ÉPIT Zrt.-nek 25.796,- e Ft követelése áll fent. A **Fővárosi Önkormányzat felé** az ÉPIT Zrt. **kötelezettsége
405.532,- e Ft** 2011. december 31-én.

1. ***Egyéb, a társaság üzleti tevékenységéhez kapcsolódó észrevétel***

A 2009-ben képzett céltartalék – mely egy munkaügyi per miatt került könyveinkbe – visszavezetésre került, mert másodfokon is társaságunk javára döntött a bíróság.

 A bevezetőben is leírtakra tekintettel az Üzleti és Fejlesztési terv nemcsak rövid távú feladatokat tartalmazott. A „Keretszerződés” hatályának ismételt módosítására tekintettel, a társaság foglakoztatás politikáján változtatni nem kellett. Változatlan szervezeti struktúrában, 5,24 fő átlagos statisztikai létszámmal láttuk el 2011-ben is feladatainkat.

Az ÉPIT Zrt.-nek környezetvédelemmel kapcsolatos kiterjesztett felelősségi terhe nem keletkezett.

A mérleg fordulónapja után nem következett be lényeges esemény.

**Összefoglalás**

A Zrt. vezetése mindent megtett, hogy teljesítse a tulajdonosok által elfogadott üzleti és fejlesztési tervet. A **tervteljesítés a mérleg szerinti eredményt tekintve nem volt teljesen sikeres.** Társaságunk ingatlanértékesítésekhez kapcsolódó bevételei a szűk fizetőképes piaci kereslet révén csak kis mértékben realizálódtak. A Keretszerződés szerint végzett fejlesztések és fenntartási munkák díjazása elmaradt. Az új, keretszerződésen felüli, közszolgáltatási típusú szerződéseink fenti okokból fakadó veszteséget csökkentették.

A Zrt. bevételét jelentő 2011. évi ingatlanértékesítésekre jelentős hatást gyakorolt a világgazdasági válsággal összefüggő ingatlanpiaci visszaesés. A csekély érdeklődés nem tette lehetővé az ingatlanok terv szerinti mennyiségben való értékesítését.

Az előzőekben bemutattuk, hogy a különböző negatív hatások ellenére az üzleti terv teljesítése részben megvalósult, egy ingatlan értékesítése megtörtént ezért ebből saját jogú bevételhez jutott a társaság.

A társaság éves munkáról számos beszámolót készített, erőfeszítéseket eszközölt minden munkavállaló, a menedzsment és az Igazgatóság is annak érdekében, hogy az Üzleti és Fejlesztési terv előirányzatait teljesíthesse, a működést és gazdálkodást befolyásoló külső tényezők ráhatását azonban teljes mértékben nem tudta kiküszöbölni.

Budapest, 2012. április 20.

 Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt.
 Igazgatósága

**Kgy. Határozati javaslat:**

**…/2012. (V. ...) Kgy. határozat**

**Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Közgyűlése a Részvénytársaság 2011. évi számviteli törvény szerinti beszámolóját *805.042,- e Ft* egyező eszköz- és forrásoldali mérleg főösszeggel, *mínusz 26.232,- e Ft* mérleg szerinti eredménnyel elfogadja, és a keletkezett veszteséget a következő évek nyereségével szemben elhatárolja.**