

1	2	1	7	8	4	4	5	6	8	3	1	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjele

0	1	-	1	0	-	0	4	3	2	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Épit Zrt.

a vállalkozás megnevezése

1042 Budapest Szent István tér 7 B ép.

a vállalkozás címe, telefonszáma

2015. december 31.

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2016. március 31.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

"A" Mérleg

1 / 1

Eszközök(aktívák)

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)	2 201		12 282
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)			
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5.	Vagyoni értékű jogok			
6.	Szellemi termékek			
7.	Üzleti vagy cégérték			
8.	Immateriális javakra adott előlegek			
9.	Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	2 201		12 282
11.	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	894		10 771
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 307		1 511
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előleg			
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sor)			
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Egyéb tartós részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz. álló váll-ban			
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
26.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

"A" Mérleg

1 / 2

Eszközök(aktívák)

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
27.	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	680 435		901 654
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)	121 513		158 979
29.	Anyagok			
30.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	121 513		158 979
31.	Növedék-, hizó- és egyéb állatok			
32.	Késztermékek			
33.	Áruk			
34.	Készletekre adott előlegek			
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sor)	480 197		174 180
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	222 461		32 944
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
38.	Követelések egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
39.	Váltókövetelések			
40.	Egyéb követelések	257 736		141 236
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. sor)	78 725		568 495
50.	Pénztár, csekkek	4		17
51.	Bankbetétek	78 721		568 478
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55.sor)	291		211
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	35		75
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	256		136
55.	Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+27.+52. sor)	682 927		914 147

"A" Mérleg

1 / 3

Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sorszám	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)	449 395		458 669
58.	I. JEGYZETT TŐKE	60 000		60 000
59.	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK			
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	260 236		239 395
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	150 000		
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
65.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-20 841		159 274
68.	E. Céltartalékok (69.-71. sor)			
69.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
70.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71.	Egyéb céltartalék			
72.	F. Kötelezettségek (73.+77.+86. sor)	226 815		448 373
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.+69.+70. sor)			
74.	Hátrasorolt köt.-ek kapcsolt vállalkozással szemben			
75.	Hátrasorolt köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
76.	Hátrasorolt köt.-ek egyéb gazdálkodóval szemben			

Budapest, 2016. március 31.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

"A" Mérleg

1 / 4

Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78.-85. sor)	202 178		381 554
78.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
79.	Átváltoztatható kötvények			
80.	Tartozások kötvénykibocsátások			
81.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
82.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
83.	Tartós köt.-ek kapcsolt vállalkozással szemben			
84.	Tartós köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	202 178		381 554
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (89.-97. sorok)	24 637		66 819
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
89.	Rövid lejáratú hitelek			
90.	Vevőtől kapott előlegek			
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	883		56 418
92.	Váltótartozások			
93.	Rövid lejáratú köt.ek kapcsolt vállalkozással szemben			
94.	Rövid lejáratú köt.ek egyéb rész.visz. lévő váll. szemben			
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	23 754		10 401
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. Passzívák időbeli elhatárolások (99.-101. sor)	6 717		7 105
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6 717		7 105
101.	Halasztott bevételek			
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	682 927		914 147

**"A" Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)
2 / 1**

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	276 563		432 319
2.	Export értékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)	276 563		432 319
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása	11 144		18 085
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3.+4.)	11 144		18 085
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	181		99
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5	Anyagköltség	2 632		2 526
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	18 903		16 386
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	2 074		2 550
8.	Eladott áruk beszerzési értéke			
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	234 662		207 876
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)	258 271		229 338
10.	Béreköltség	22 565		23 231
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 750		14 076
12.	Bérbírlékok	12 030		10 983
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	49 345		48 290
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	902		1 335
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 054		4 767
VII/a.	Ebből: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV--V-VI-VII)	-21 684		166 773

Budapest, 2016. március 31.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

**"A" Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)
2 / 2**

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	929		884
17/a.	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	929		884
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége			
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			1
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Részesedések, értékpapírok, bankberétek értékvesztése			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
21/a.	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.)			1
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-X.)	929		883
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	-20 755		167 656
X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK			
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK			
D.	RENDKÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)			
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-20 755		167 656
XII.	Adófizetési kötelezettség	86		8 382
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	-20 841		159 274
22.	Eredménytart. igénybe vétele osztalékra, részesedésre			
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés			
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	-20 841		159 274

CASH-FLOW kimutatás

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	0	471 810
01.	Adózás előtti eredmény +/-		167 656
02.	Elszámolt amortizáció +		1 335
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-		0
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbsége +/-		0
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-		0
06.	Szállítói kötelezettség változása +/-		55 535
07.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása +/-		-13 353
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása +/-		388
09.	Vevő követelés változása +/-		189 517
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/-		79 034
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +/-		80
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -		-8 382
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	0	-11 416
14.	Befektetett eszközök beszerzése -		-11 531
15.	Befektetett eszközök eladása +		115
16.	Kapott osztalék, részesedés +		0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	29 376
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		0
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		0
19.	Hitel és kölcsön felvétele +		0
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		0
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeeszállítás) -		0
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		0
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		-150 000
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		0
25.	Véglegesen átadott pénzeszközök -		0
26.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása +/-		179 376
IV.	Pénzeszközök változása (±I.±II.±III. sorok)	0	489 770

CASH-FLOW ÖSSZETEVŐI

Megnevezés	Összeg	Megoszlás
------------	--------	-----------

Források

Folyamatos működésből	493 545	73,33
Befektetési tevékenységből	115	0,02
Pénzügyi műveletekből	179 376	26,65
Források összesen	673 036	100,00%

Felhasználások

Folyamatos működésre	21 735	11,86
Befektetési tevékenységre	11 531	6,29
Pénzügyi műveletekre	150 000	81,85
Felhasználások összesen	183 266	100,00%

Cash-Flow	489 770
------------------	----------------

Észak-pesti Ingatlan és Térségfejlesztési Zrt.

1042 Budapest, Szent István tér 7/B.

**2015. ÉVI MÉRLEGBESZÁMOLÓ
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**

Budapest, 2016. március 31.

ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

1./ A vállalkozás bemutatása

Észak-pesti Ingatlan és Térségfejlesztési Zrt.

1042 Budapest, Szent István tér 7/B.

Adószám:12178445-2-17

Cégjegyzékszám: Cg.01-10-043216

a./ Működési forma: zártkörűen működő részvénytársaság.

b./ Alapítás időpontja: 1996. szeptember 10.

c./ A Részvénytársaság feladata és fő tevékenységi köre:

A Társaság tevékenységi köre:

6831 Ingatlanügynöki tevékenység (főtevékenység)

6832 Ingatlan kezelés

A Társaság feladata az alapítók által átadott 2,41 Mrd Ft értékű ingatlan vagyontöredék fejlesztése és hasznosítása. Az ÉPIT Zrt. által kezelt önkormányzati ingatlan vagyontöredék értéke 2015.12.31-n 895.326,- e Ft, melyből 430.713,- e Ft a Fővárosi Önkormányzaté, 464.613,- e Ft pedig az Újpesti Önkormányzaté. Az ÉPIT Zrt. által kezelt pénzvagyontöredék értéke 252.696,- e Ft volt 2015.12.31-én, amely úgy oszlik meg, hogy a Fővárosi Önkormányzat felé 381.554,- e Ft kötelezettsége, míg az Újpesti Önkormányzat felé 128.898,- e Ft követelése van társaságunknak. A Társaság árbevétele évenkénti elszámolás alapján az átadott vagyontöredék növekményének illetve az értékesített ingatlanok eladási árának a Keret megállapodásban rögzített arányok szerint meghatározott jutaléka és a közvetített szolgáltatások kiszámlázott ellenértéke.

d./ A társaság számviteli politikájának rövid ismertetése

A társaság üzleti éve

2015. január 01. – 2015. december 31.

A könyvvizetés módjának meghatározása

Társaságunk a kettős könyvvitel rendszerében rögzíti azokat a gazdasági eseményeket, amelyek eszközeire, forrásaira, illetve tárgyévi eredményére hatást gyakorolnak.

Az éves beszámoló formája

Éves beszámoló, melyet társaságunk a Számviteli törvény 1. sz. melléklete "A" változata alapján készíti el.

Az éves beszámoló része

- Mérleg
- Eredménykimutatás
- Kiegészítő melléklet

Társaságunk az éves beszámoló keretein belül Üzleti Jelentést is készít.

Az eredmény-kimutatás választott formája

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredményének megállapítása összköltség eljárás "A" változata szerint történik.

A választott mérleg formája: „A”

A beszámoló készítésének időpontja

A mérlegkészítés időpontja a 2015. üzleti évről: 2016. március 31.

Az amortizáció elszámolás módja

A 2015. január 1-e után történő beszerzés, beruházás esetében a terv szerinti értékcsökkenés alapja a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési érték.

Az immateriális javaknál a számviteli törvény szerinti értékcsökkenést alkalmazzuk. A tárgyi eszközök értékcsökkenési leírási kulcsa a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény 2. számú melléklete szerinti leírási kulccsal megegyező.

A 200 ezer forint egyedi beszerzési ár alatti tárgyi eszközök beszerzési értéke a használatba vételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül.

A terv szerinti értékcsökkenési leírást Társaságunk az üzembe helyezés időpontjától számolja el.

Követelések értékelése

A követelésekre értékvesztést számolunk el akkor, ha a vevőkövetelés, az adós minősítése alapján várhatóan nem térül meg, a Számviteli politikában meghatározott egyedi értékelés alapján.

Értékpapírok értékelése

A forgóeszközök között kimutatott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokat vételárban lévő időarányos kamat összegével csökkentett értékeken mutatjuk ki a Számviteli törvény szerinti értékvesztéssel korrigáltan (amennyiben szükséges).

A pénzeszközök értékelése

A fordulónapi forint pénzkészleteket a pénztárban ténylegesen meglévő, illetve a folyószámlán tartott - bankéritesítés alapján egyeztetett összegben szerepeltetjük a mérlegben.

A források értékelése

A forrásokat a nyilvántartásban könyv szerinti értéken kell kimutatni.

A kötelezettségek értékelése

A kötelezettségeket a mérlegbe könyv szerinti értéken kell felvenni. Rövid lejáratú kötelezettségek között mutatjuk ki azokat a tartozásokat, amelyek a mérleg fordulónapját követő egy éven belül esedékesek.

Az aktív és passzív időbeli elhatárolások

Társaságunk az időbeli elhatárolás elvét érvényesíti, az aktív és passzív elhatárolások mindegyikéről külön-külön tételes kimutatást készít.

Rendkívüli események meghatározása

A rendkívüli bevételek és ráfordítások függetlenek vállalkozási tevékenységtől, a vállalkozás rendes üzletmenetén kívül esnek, a szokásos vállalkozási tevékenységgel nem állnak közvetlen kapcsolatban, ezért kizárólag a számviteli törvény által meghatározott esetekben rögzítjük a könyveinkben a rendkívüli bevételeket, illetve a ráfordításokat.

Az ellenőrzés megállapításának elszámolása

A társaság az ellenőrzés során jelentős összegű hibának tekinti, ha a hiba feltárásának évében, az ellenőrzések, önellenőrzések során feltárt, adott üzleti évet érintő hibák és hibahatárok (előjeltől függetlenül) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszeg 2 %-át.

Leltározás rendje, az eszközök nyilvántartása

Számviteli politikánk mellékleteként elkészítettük az eszközök és források leltárkészítési szabályzatát. Az immateriális javakról, tárgyi eszközökről, befektetett pénzügyi eszközökről folyamatosan, naprakész mennyiségi nyilvántartás vezetünk.

Számviteli politika mellékletei

- Pénzkezelési szabályzat
- Eszközök és források leltározási és leltárkészítési szabályzata
- Eszközök és források értékelési szabályzata
- Számlarend

A számviteli alapelvektől sem a könyvvizetés, sem a beszámoló elkészítése során nem térünk el.

e./ A Társaság alapító tőkéje

Adatok e Ft

Alapító	Darabszám/típus	Névérték/db	Szavazati arány
Budapest Főváros Önkormányzata 1052 Bp. Városház u. 9-11	20 törzsrészvény	1.000.000.- Ft	33,33 %
Budapest Főváros IV. ker. Önkormányzata 1041 Bp. István u. 14.	20 törzsrészvény	1.000.000.- Ft	33,33 %
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Rt 1013 Bp. Attila u. 13/A.	10 törzsrészvény	1.000.000.- Ft	16,67 %
Újpesti Vagyonkezelő Rt 1042 Bp. Munkásotthon u. 66-68.	10 törzsrészvény	1.000.000.- Ft	16,67 %

A Társaság alaptőkéjének összege 2014. december 31-én:

Adatok e Ft

Budapest Főváros IV. ker. Önkormányzata 1041 Bp. István u. 14.	60 törzsrészvény	1.000.000.- Ft	100 %
---	------------------	----------------	-------

A társaság BFVK Zrt. tulajdonában lévő részvényeit Budapest Főváros Önkormányzata alaptőke leszállítás útján magához váltotta, majd az egész részvénycsomagot értékesítette Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata részére.

Ezt követően Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. tulajdonában lévő részvényeket is megvásárolta ezzel pedig 2012. szeptember 17-én (részvénykönyvi bejegyzés napja) a társaság részvényeinek egyedüli tulajdonosává vált. A változás bejegyzése 2012. október 1-én történt meg.

f./ A Társaság alapítói:

Budapest Főváros Önkormányzata
Budapest Főváros IV. ker. Újpest Önkormányzata
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.
Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

A Társaság részvényese:

Budapest Főváros IV. ker. Újpest Önkormányzata

g./ Cégbejegyzés

Időpontja: 1997. január 30.

Száma: Cg.01-10-043216/7 Fővárosi Bíróság Cégbírósága.

h./ A Társaság cégjegyzésére jogosultak

- a./ a Társaság ügyvezetéssel felruházott vezérigazgatója önállóan,
- b./ az Igazgatóság elnöke önállóan
- c./ az Igazgatóság tagjai közül bármelyik kettő együttesen,
- d./ a társaság más, Mt.szerinti vezető állású munkavállalói önállóan,
- e./ az Igazgatóság által erre felhatalmazott alkalmazottak közül ketten együttesen.

j./ Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság bemutatása:*a.) Igazgatóság*

Igazgatóság elnöke: Dr. Kató Balázs Árpád (2014. november 7-től)

Igazgatóság tagjai: Dr. Szöllősi Ferenc (2014. november 7-től)
Balázs Erzsébet (2014. november 7-től)
Farkas Péter (2014. december 17-től)

b.) Felügyelő Bizottság

Felügyelő Bizottság elnöke: Hegyeshalmi Béla Zoltán (2014. november 7-től)

Felügyelő Bizottság tagjai: Rupp György (2014. november 7-től)
Daróczi Lajos József (2014. december 17-től)

k./ Az éves beszámoló aláírására jogosult neve, lakóhelye

Gáll József vezérigazgató

1094 Budapest, Páva utca 28. V. 1.

BESZÁMOLÓ ÉS KÖNYVVEZETÉS

Az ÉPIT Zrt. a 2015. évi éves beszámoló összeállításakor a számviteli politikában rögzített „A” változatú éves beszámolót készíti el. A beszámoló alátámasztásaként kettős könyvvitelt vezet és az „A” összköltség eljárással készített eredménykimutatást készíti el.

Az éves beszámolónak a vállalkozó vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, az abban bekövetkezett változásokról valós képet kell mutatnia. Ennek érdekében az Zrt. mérlege tartalmazza a vállalkozás összes eszköz- és forrásállományát, az eredménykimutatás az időszak összes bevételeit és ráfordításait, az adózott és a mérleg szerinti eredményt, továbbá a kiegészítő melléklet tartalmazza mindazokat a szöveges adatokat és szöveges indokolásokat, melyek a valós kép megítéléséhez szükségesek.

A naptári évek éves beszámolóinak összehasonlíthatóságát a mérleg és eredménykimutatás szerkezeti felépítésével, tagolásával, tartalmával, továbbá a mérlegtételek értékelési elveinek, módszereinek állandóságával biztosítjuk.

A mérleg főösszege nem haladja meg a 100 milliárd forintot, így ezer forintban szerepeltetjük az adatokat.

MÉRLEG TÉTELEK BEMUTATÁSA

ESZKÖZÖK

A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

Befektetett eszközök bemutatása nettó értéken

Adatok e Ft

Befektetett eszközök	2014	2015	Előző év %-ában
I. Immateriális javak	0	0	-
II. Tárgyi eszközök	2 201	12 282	558%
III. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	-
ÖSSZESEN:	2 201	12 282	558%

I. Az IMMATERIÁLIS JAVAK soron kizárólag nullára íródott szellemi termék szerepel nyilvántartásban.

II. TÁRGYI ESZKÖZÖK

Tárgyi eszközök alakulása nettó értéken

Adatok e Ft

Tárgyi eszközök	2014	2015	Előző év %-ában
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyon értékű jogok	894	10 771	1200%
Műszaki gép, jármű, berendezés	0	0	-
Egyéb gép, jármű, berendezés	1 307	1 511	116%

Tárgyi e. összesen beruházás nélkül	2 201	12 282	558%
Befejezetlen beruházások, felújítások	0	0	-
Tárgyi eszközök összesen beruházásokkal	2 201	12 282	558%

Ingatlanok

Az Ingatlanok és a kapcsolódó vagyon értékű jogoknál az új irodakialakítás költségei szerepelnek ezen a soron, ilyen pl. a villanyszerelés, a klímaberendezések telepítése festés stb. Ingatlanokhoz kapcsolódó vagyon értékű jogoknál 190,- e Ft értékcsökkenést számoltunk el.

Műszaki gépek, berendezések

Az ÉPIT Zrt. nem rendelkezik műszaki gépekkel és berendezésekkel.

Egyéb berendezések

Az egyéb berendezések tekintetében a 2015. évben minimális, 16%-os növekedés mutatkozik. Ez abból adódik, hogy néhány csekély értékű tárgyi eszköz beszerzés történt az év során.

Beruházási kiadások nem voltak 2015. évben.

A befektetési tükör a mellékletben szerepel.

III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZEI nincsenek a vállalkozásnak.

B. FORGÓESZKÖZÖK

I. KÉSZLETEK

Készletek elszámolása

A **korábbi évek gyakorlatának megfelelően** a fejlesztésekhez kapcsolódó munkálatok értékét az készletek között tartjuk nyilván. Az önkormányzatok részére elvégzett, de még be nem fejezett beruházások a befejezetlen termelések között kerülnek kimutatásra. Itt mutatjuk továbbá ki, bizonyos szerződésekre vonatkozó, saját teljesítmény adott beruházáshoz kapcsolódó részét

is. Társaságunk a készletek között tartja nyilván azokat a megkezdett beruházásokat, melyeket azok befejezésekor aktiválás céljából átad és kiszámláz majd az önkormányzatok részére.

Készletek alakulása

Adatok e Ft

Megnevezés	2014	2015	Index %
Anyagok	0	0	-
Befejezetlen termelés és félkész termékek	121 513	158 979	131%
Egyéb állatok	0	0	-
Késztermékek	0	0	-
Áruk	0	0	-
Készletek összesen	121 513	158 979	131%

A készleteken a folyó évi és befejezetlen beruházások és saját teljesítmények összege található, értéke 158 979,- e Ft. A korábbi évhez képest közel 1/3-dal növekvő készletérték oka, hogy az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításához kapcsolódó befejezetlen beruházások végteljesítése és kiszámlázása áthúzódik a 2016. évre.

II. KÖVETELÉSEK

A főkönyvi kivonatban, mérlegbeszámolóban **csak elismert követelések szerepelnek**. A követelésekről **név szerinti leltár** készült időkategória szerinti csoportosításban.

Adatok e Ft

Megnevezés	2014	2015	Index %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	222 461	32 944	15 %
Egyéb követelések	257 736	141 236	55 %
II. Követelések	480 197	174 180	36 %

Vevői követeléseink drasztikus csökkenésének oka, hogy az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításával kapcsolatos megállapodás szerint a Budapest Főváros Önkormányzata elkezdte a korábbi felújításról kibocsátott számlák teljesítésigazolását. Ennek értelmében a kiszámlázott tételek elszámolhatóvá váltak, így a soron jelentős csökkenés következett be.

Az egyéb követelések között adók és járulékok összege szerepel, melyek elszámolása 2016. január hóban történt meg, valamint itt található -128 858,- e Ft Újpesti Önkormányzat pénzvagyona.

Egyéb rövid lejáratú követelések bemutatása

Adatok e Ft

Megnevezés	2015
2016-ban levonható Általános Forgalmi Adó	337
Ingatlan hasznosításból sz. kötelezettség	128 858
Önkormányzati adók elszámolási számla	532
Általános Forgalmi Adó elszámolási számla	4 743
Társasági Adó elszámolási számla	6 766
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	141 236

III. ÉRTÉKPAPÍROK

A Zrt. 2015. december 31-én nem rendelkezik értékpapírokkal.

IV. PÉNZESZKÖZÖK

A Zrt. pénzeszközeit az alábbi táblázat mutatja

Adatok e Ft

Megnevezés	2014	2015	Index %
Pénztár	4	17	425 %
Bankbetétek	78 721	568 477	722 %
IV. Pénzeszközök	78 725	568 494	722 %

Pénzeszközök növekedésének elsődleges oka a folyó beruházások kiadásainak későbbi finanszírozása a befolyt előző évekhez képest szokatlanul magas bevételi oldallal szemben. A beruházások megvalósításuk során, pénzügyi teljesítéskor csökkentik a pénzeszköz állományt, a korábbi évhez képest a kiadási oldal és a bevételi oldal különbsége emiatt eltolódott.

C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Az aktív időbeli elhatárolások értéke 211,- e Ft. Ezen belül a bevételek aktív időbeli elhatárolásán 75,- e Ft-ot kamatbevételként határoltunk el, míg a Költségek aktív időbeli elhatárolásán 136,- e Ft-ot szerepeltettünk a lenti összetételben.

1. **Bevételek aktív időbeli elhatárolása (M.53 sor.)**

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	75 e Ft
Kamatbevétel	136 e Ft
Összesen:	211 e Ft

2. **Költségek, ráfordítások (M.54 sor.)**

Vagyongbiztosítás	25 e Ft
Szállítókkal szembeni kötelezettségek	13 e Ft
Előfizetések	98 e Ft
Összesen	136 e Ft

FORRÁSOK**D. SAJÁT TŐKE**

Adatok e Ft

Megnevezés	2014	2015	Index %
I. Jegyzett tőke	60 000	60 000	100%
III. Tőketartalék	-	-	-
IV. Eredménytartalék	260 236	239 395	92%
V. Lekötött tartalék	150 000	-	-
VII. Mérleg szerinti eredmény	-20 841	159 274	-
D. Saját tőke összesen	449 395	458 669	102%

A **saját tőke** értéke mindössze 2%-al nőtt az előző évhez képest. Ennek legfőbb oka, hogy a társaság nagyon magas pozitív mérleg szerinti eredményt ért el, de eközben a saját tőke elemei közül Újpest Önkormányzata, mint tulajdonos 2014 év folyamán befizetett lekötött tartalékot a Társaság 2015. évben visszafizette. Továbbra is igaz természetesen, hogy a mérleg szerinti eredmény rosszabb lett volna az Újpesti Önkormányzattal megkötött szerződések nélkül, valamint az ingatlanértékesítés eredménye nélkül is.

E. CÉLTARTALÉKOK

Társaságunk céltartalékot 2015-ben a jövőben felmerülő költségekre nem képzett.

F. KÖTELEZETTSÉGEK

Adatok e Ft

Megnevezés	2014	2015	Index %
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	202 178	381 554	189%
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	24 637	66 819	271%
F. Kötelezettségek összesen	226 815	448 373	198%

A hosszú lejáratú kötelezettségek között mutatjuk ki a több évre áthúzódó kötelezettségeket, az egy éven belülieket pedig a rövid lejáratú kötelezettségeknél tartjuk nyilván.

A hosszú lejáratú kötelezettségek között az Önkormányzatokkal szembeni elszámolások Követel egyenlege szerepel. A korábban leírtaknak megfelelően néhány beruházás elszámolása áthúzódik 2016-ra. Ennek hatásaként a Tartozik egyenleg újra ellenkező előjelű lesz, így az Újpesti Önkormányzattal szembeni követelés ismét kötelezettséggé válik.

II. Hosszú lejáratú kötelezettség

Adatok e Ft

Megnevezés	2015
Tartós kötelezettség a Fővárosi Önkormányzattal szemben	381 554
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	381 554

III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Adatok e Ft

Megnevezés	2015
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	56 418
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10 401
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	66 819

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) értéke csökkenést mutat, ennek oka főként a folyamatban lévő beruházások szállítói tételei, túlnyomó részt következő évben kerülnek kifizetésre, így magas azon számlák értéke, melyek fizetési határideje 2016. évre áthúzódik.

A szállítói kötelezettségek értéke bázis időszakhoz viszonyítva nőtt. A növekedés adódik, hogy a beérkezett és a Zrt. által elfogadottnak minősített szállítói számlák egy részének pénzügyi teljesítése év vége után történt meg, azok 2016-os fizetési határideje miatt.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

A vállalkozóktól kapott biztosíték azokat az összegeket tartalmazza, melyek az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézzettel kapcsolatos beruházások esetén a vállalkozók által biztosítékként megfizetésre kerültek.

Az óvadék összege az ingatlanhasznosításból származó szerződést biztosító mellékkötelezettség. Az adók és egyéb költségvetési befizetési kötelezettségek a táblázatban nevesítve vannak.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Adatok e Ft

Megnevezés	2015
Szállítóktól kapott biztosítékok	6 354
Óvadék	381
Személyi jövedelemadó	923
Nyugdíjbiztosítási járulék	540
Egészségbiztosítási járulék	467
Szociális Hozzájárulás	1 557
Egészségügyi Hozzájárulás	33
Cégaadó	59
Szakképzési hozzájárulás	87
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	10 401

G. Passzív időbeli elhatárolások

A Passzív időbeli elhatárolások között szerepelnek azok a tételek, melyek a mérleg fordulónapja előtti időszakot érintik, de számlázásuk később történt meg.

Adatok e Ft

Megnevezés	2015
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása (szállítói kötelezettség)	7 105
G. Passzív időbeli elhatárolások	7 105

Bevételek passzív időbeli elhatárolására nem került sor.

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

A költségek és ráfordítások passzív időbeli elhatárolásai között szerepelnek azok a költségek és ráfordítások, amelyek a mérleg fordulónap előtti időszakot kell, hogy terheljék, de a tételek mérleg fordulónap után kerülnek számlázásra. Ezek vonatkoznak közüzemi számlákra, 2015. évben teljesített szolgáltatásokra valamint a 2015. évet érintő könyvvizsgálói díjra és a bérekkel kapcsolatos elhatárolásokra.

Az ÉPIT Zrt.-nek pénzügyi helyzetének megítéléséhez szükséges, lényeges kockázatot vagy előnyt jelentő - mérlegen kívüli vagy a mérlegben nem szereplő további, a számviteli törvény által külön bemutatni nem rendelt - tételek és megállapodások nincsenek.

Az ÉPIT Zrt. 2015. évi mérlegének eszközök, és források egyezősége fennáll.

A mérleg főösszeg: **914 147,- e Ft**

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Az ÉPIT Zrt. 2015. évre a számviteli törvény szerinti **összköltség eljárással** (A változat) állapította meg eredményét.

Az értékesítés nettó árbevétele tartalmazza a 2015. évben (2015. január 1-től december 31-ig) teljesített szolgáltatások – általános forgalmi adót nem tartalmazó – ellenértékét. Az ÉPIT Zrt. fő tevékenységek szerinti bevétel megoszlását a következőkben mutatjuk be:

BEVÉTELEK

Árbevétel

A Zrt.-nek 2015. évben **432 319,- e Ft** volt a realizált értékesítés nettó árbevétele. Ez az érték **62%-kal**, azaz abszolút értékben 155 756,- e Ft-tal több **a tavalyi értéknél**.

A főtevékenységből származó árbevétel nagyobb arányban szerepel az idei értékek között. Az aktiválás céljára továbbszámlázott beruházások árbevétele jelentősebb volt 2014-ben, de ennek a sornak eredményre gyakorolt hatása nincsen.

Adatok e Ft

Megnevezés	2014	2015	Index %
I. Értékesítés nettó árbevétele	276 563	432 319	156 %
II. Aktivált saját teljesítmények értéke	11 144	18 085	162 %
III. Egyéb bevételek	181	99	55 %

Az értékesítés nettó árbevétele 432 319,- e Ft – ez a bázis időszakhoz képest 56%-kal nőtt. A társaság új szerződéseinek köszönhetően az arányosan ráfordított saját teljesítményeket a költségeiből a készleteibe átvezette. Az ebben az évben saját teljesítmény állományváltozása kapcsán egy szerződésből kifolyólag 18 085,- e Ft került lekönyvelésre, míg 2014-ben ez 11 144,- e Ft volt.

A 2015. évi bevételek tevékenységi kör szerint:

- Főtevékenységből (Ingatlanügynöki tevékenység TEAOR 68.31) a Zrt.-nek 2015.év során 222 373,- e Ft bevétele származott.
- Területfejlesztési tevékenységből (Ingatlankezelés TEAOR 68.32) 207 064,- e Ft bevétel
- Ebből: Fővárosi Önkormányzat felé kiszámlázásra került 25 896,- e Ft
- Újpesti Önkormányzat felé kiszámlázásra került 181 168,- e Ft
- Területbérleti díj (Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadás TEAOR 68.20) 2 029,- e Ft
- Pályáztatással kapcs. bevételek (Ingatlankezelés TEAOR 68.32) 760,- e Ft

Aktivált saját teljesítmények értéke

Társaságunk 2015-ben egy fejlesztéssel kapcsolatosan számolta el a saját teljesítmények értékét, méghozzá oly módon, hogy a befejezetlen beruházások készleteire átvezette, majd a 2015. évben ezt kiszámlázza.

Ennek értéke 18 085,- e Ft volt.

Egyéb bevételek

Egyéb bevétele a társaságnak 2015-ben mindössze 99,- e Ft értékben keletkezett. A bevétel a káreseménnyel összefüggésben kapott kártérítés összege.

KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

Adatok e Ft

Megnevezés	2014	2015	Index %
Anyagköltség	2 632	2 526	96 %
Igénybe vett szolgáltatások értéke	18 903	16 386	87 %
Egyéb igénybe vett szolgáltatások értéke	2 074	2 550	123 %
Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	234 662	207 876	89 %
IV. Anyagjellegű ráfordítások	258 271	229 338	89 %

Összességében az anyagjellegű ráfordítások **bázis évhez viszonyítva** 11 %-kal mutatnak alacsonyabb értéket.

Az anyagjellegű ráfordítások elemeinek jelentős része csökkenő mértékű kiadást jelentett a társaság számára. A gazdálkodás optimalizálására tett intézkedések jelen működés mellett valószínűleg tovább már nem csökkenthetőek, vagy csak kis mértékben. Az eladott szolgáltatások értéke minimális mértékben csökkent, ennek oka, hogy a kiszámlázásra került beruházások közül kevesebb fejeződött be ebben az évben, mint a korábbiakban, több az áthúzódó tétel.

Az anyagjellegű ráfordításokon belül:

Anyagköltség bemutatása

A bázis évhez viszonyítva 4%-kal csökkent. Az anyagköltségek összesen sora azt jelenti, hogy az érték az előző évhez képest 106,- e Ft-tal csökkent. Az anyagköltségek között számoljuk el az irodaszereket, üzemanyagokat, az energia költségeit, valamint a gépkocsikkal kapcsolatos anyagköltségeket. A 2015. évben elszámolt anyagköltség értéke 2 526,- e Ft volt.

Igénybe vett szolgáltatások bemutatása

Az igénybe vett szolgáltatások az 2015-ben 16,4 milliós értéket képviseltek, míg 2014-ben ez még 18,9 millió Ft.

Az alábbiakban bemutatjuk a 2015. évben felmerült Igénybe vett szolgáltatások között elszámolt tételeket.

Adatok e Ft

Megnevezés	2015
Előfizetési díjak	136
Iroda bérleti díjak	3 496
Gépkocsi bérleti díj	1 633
Hirdetési díjak	682
Takarítás költsége	693
Telekommunikációs költségek	589
Karbantartási díjak	620
Ügyviteli szolgáltatások	3 344
Értékbecslés	410
Ügyvédi munkadíj	2 820
Üzleti vendéglátás és ajándék	283
Tulajdoni lapok	55
További igénybe vett szolgáltatások	1 626
Igénybe vett szolgáltatások összesen	16 386

Egyéb szolgáltatások között számoljuk el az alábbi tételeket:

Adatok e Ft

Megnevezés	2015
Hatósági díjak, illetékek	41
Bankköltség, bankgarancia	2 279
Biztosítási díjak	164
Különféle egyéb	66
Egyéb szolgáltatások összesen	2 550

Eladott áruk és közvetített szolgáltatások értéke

2015-ben ilyen címen 207 876,- e Ft-ot számoltunk el. Év közben a megkezdett beruházásokat és a fenntartási ráfordításokat Készlet számlán tartjuk nyilván, év végén a saját teljesítményeket is ide vezetjük át. Év végén a befejezett beruházásokat valamint a fenntartási jellegű ráfordításokat számlázzuk ki az Önkormányzatok felé.

V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

Adatok e Ft

Megnevezés	2014	2015	Index %
Béreköltség	22 565	23 231	103 %
Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 750	14 076	95 %
Bérfelrakások	12 030	10 983	91 %
V. Személyi jellegű ráfordítások	49 345	48 290	98 %

A béreköltség tartalmazza a munkavállalók és alkalmazottak bruttó bérét, jutalmát, jóváhagyott prémiumát, és minden olyan kifizetést, amely statisztikai elszámolások szerint keresetnek minősül.

A személyi jellegű kifizetés az étkezési térítést, természetbeni juttatások, betegszabadságok idejére járó díjak és járulékaik, az önkéntes biztosítási pénztári befizetések, a jóléti költségek, a napidíjak és a reprezentációs költségeket valamint a vezető tisztségviselők díjazását foglalja magába. Itt kerülnek elszámolásra mind az Igazgatóság és mind a Felügyelőbizottság részére kifizetett tiszteletdíjak is.

A személyi jellegű ráfordítások összege mindösszesen 1 055,- e Ft-tal, azaz 2 %-kal csökkent a bázis időszakhoz képest.

Béreköltség

A béreköltség minimálisan, 3%-kal, azaz 690 ezer forinttal növekedett az előző évhez képest. Az emelkedés oka, hogy társaságunknál nem történt ugyan bérfelrakás, de a munkavállalók jutalmazása az eredményes év alapján elhatárolásra került. Kifizetése pedig a beszámoló elfogadását követően realizálható.

Személyi jellegű egyéb kifizetések

A személyi jellegű egyéb kifizetések összege 5 %-kal csökkent az előző évhez képest.

Bérfelrakások

A bérfelrakások 9 %-os csökkenése az adójogi környezet változásából vezethető le.

Az ÉPIT Zrt. átlagos statisztikai létszáma 2015-ben: 3 fő.

VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS

Az elszámolt **értékcsökkenés értéke** mindössze 1 335,- e Ft-ot mutat, mely tartalmazza a kis értékű tárgyi eszközök összes értékét valamint az elszámolt időarányos értékcsökkenést is.

VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK

Egyéb ráfordítások között kerül kimutatásra az üzletmenet során felmerülő (a nettó árbevételhez közvetlenül vagy közvetetten hozzá nem rendelhető), nem pénzügyi és nem rendkívüli eseményekhez kapcsolódó kiadások összege. Ilyen pl. a különböző adók és hozzájárulások, a tárgyi eszközök selejtezésének, nyilvántartási értéke és az értékvesztés összege.

Adatok e Ft			
Megnevezés	2014	2015	Index %
Egyéb ráfordítások	1 054	4 767	452%

Egyéb ráfordítások között a legjelentősebb tétel helyi adófizetési kötelezettség 4 438- e Ft értékben szerepel.

A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE

A Zrt. 2015. évi üzemi (üzleti) eredménye 166 773,- e Ft. Az eredmény pozitív értéket mutat, hiszen a társaság bevételei terven felül realizálódtak, mellyel az eredményre negatív hatást gyakorló tényezők kellőképpen ellentételezésre kerültek.

B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE

Adatok e Ft			
Megnevezés	2014	2015	Index %
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	929	884	95%
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	1	-
B. Pénzügyi műveletek eredménye	929	883	95%

A pénzügyi műveletek eredménye közel azonos az előző évhez képest. A tárgyévben az előző gazdasági évhez hasonlóan a lekötött pénzeszközt a menedzsment gondos odafigyeléssel kezelte, de a beruházások folyamatos finanszírozása csökkentette a társaság forrásait így az elért pénzügyi eredmény csökkenéséhez ez jelentősen hozzájárult, mindamelllett hogy a betéti kamat már a nullához közelít.

C. SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredményét a pénzügyi műveletek eredménye kedvezően módosította, így a szokásos vállalkozási eredmény 167 656,- e Ft.

D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY

Rendkívüli eredményt társaságunk nem számolt el.

E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY

A Részvénytársaság adózás előtti eredménye 167 656,- e Ft.

XII. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG

A társaságnak keletkezett adófizetési kötelezettsége 8 382,- e Ft összegben. A társasági adót Társaságunk tulajdonosi szándék szerint a csapatsport támogatásra kívánja fordítani.

F. ADÓZOTT EREDMÉNY

Az ÉPIT Zrt. adózott eredménye 2015. évben 159 274,- e Ft.

Épit Zrt.

Üzleti év: 2015

A társasági adó megállapításánál a módosító tételek ismertetése

adatok E Ft-ban

Összes bevétel	433 302
5-ös számlaosztály	53 001
8-as számlaosztály	212 644
Társasági adóalap	167 657
Módosított AEE	167 642
figyelembe vehető veszteségelhatárolás	83 821
Módosított AEE veszteségelhatárolással	83 821
Társasági adó	8 382
Adózás utáni eredmény	159 275

Adóalap csökkentő tételek

adatok E Ft-ban

Az adótörvény szerint figyelembe vett écs. leírás, kivezetett eszközök számított nyilvántartási értéke	1350
veszteségelhatárolás	83 821
Adóalap csökkentő tételek összesen	85 171

Adóalap növelő tételek

adatok E Ft-ban

A számviteli törvény szerint elszámolt écs. leírás, kivezetett eszközök könyv szerinti értéke	1335
Adóalap növelő tételek összesen	1335

Számított társasági adó	8382,1
--------------------------------	---------------

Adózás előtti eredmény	167 656,9
Társasági adóalap	167 641,9
Társasági adókötelezettség	8 382,1

TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Igazgatóság tagjai részére 2015-ben kifizetett jövedelem összege: 7 140,- e Ft.

A **Felügyelőbizottság** tagjai részére 2015. évben kifizetett éves jövedelem összege: 4 920,- e Ft.

Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai fizetési előleget nem vettek fel, természetbeni juttatásban nem részesültek, a Zrt. felé tartozásuk nincs.

Környezetvédelemmel kapcsolatosan sem költség, sem céltartalék képzése nem vált szükségessé.

A beszámoló aláírására a társaság képviselője, Gáll József kötelezett.

A könyvvizsgáló a 2015. évet 1 600,- e Ft + ÁFA összegért könyvvizsgálja, melynek összege az elhatárolásokban szerepel.

A társaság könyvvizsgálója: QuercusTax Kft.
Cím: 1044 Bp. Béla u. 28.
Nyilv. szám: 002428
Képviselőtében: **Dr. Kálmán Zoltán Sándor**
Bejegyzett könyvvizsgáló
1044 Budapest, Béla u. 28.
Kamarai tagsági szám: 006035

A társaság külső céget bízott meg a könyveléssel, a mérleg és beszámoló elkészítésével, valamint a kiegészítő melléklet elkészítésével. A **könyvviteli szolgáltatás** körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért a Szakértő Kft. felel.

A felelős személy adatai

Név: Balogh Andrea
Cím: 1108 Budapest, Újhegyi utca 4/B.
Nyilv. szám: 167132

Budapest, 2016. március 31.

BefektetésiTukor

FK. szám	Megnevezés	Bruttó nyitó	Bruttó növ.	Bruttó csökk.	Bruttó áts.	Bruttó záró	Écs. nyitó
111	Vagyoni értékű jogok	1 804 973	0	90 000	0	1 714 973	1 804 973
113	Szellemi termékek	725 000	0	645 000	0	80 000	725 000
122	Épület felújítás	2 830 376	10 067 123	0	0	12 897 499	1 935 982
141	Gépek, berendezések, felsz.	232 022	0	0	0	232 022	232 022
142	Egyéb járművek	1 571 150	0	0	0	1 571 150	394 953
143	Irodagépek, ber. és felsz.	7 642 483	639 525	1 118 809	0	7 163 199	7 512 139
145	Kisértékű tárgyi eszközök	632 889	824 216	144 980	0	1 312 125	632 889
	ÖSSZESEN	15 438 893	11 530 864	1 998 789	0	24 970 968	13 237 958

BefektetésiTukor

FK. szám	Megnevezés	Écs. növ.(terv.sz.)	Écs. növ.(terv.f.)	Écs. növ.(kisért.)	Écs. csökk.	Écs. áts.	Écs. záró	Nettó
111	Vagyoni értékű jogok	0	0	0	90 000	0	1 714 973	0
113	Szellemi termékek	0	0	0	645 000	0	80 000	0
122	Épület felújítás	190 116	0	0	0	0	2 126 098	10 771 401
141	Gépek, berendezések, felsz.	0	0	0	0	0	232 022	0
142	Egyéb járművek	299 229	0	0	0	0	694 182	876 968
143	Irodagépek, ber. és felsz.	112 368	0	23 621	1 118 809	0	6 529 319	633 880
145	Kisértékű tárgyi eszközök	0	0	824 216	144 980	0	1 312 125	0
	ÖSSZESEN	601 713	0	847 837	1 998 789	0	12 688 719	12 282 249

Épit Zrt.
Üzleti év: 2015

Eszközök összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	
Befektetett eszközök	2 201	0,32	12 282	1,34	558,02
Immateriális javak					
Tárgyi eszközök	2 201	0,32	12 282	1,34	558,02
Befektetett pénzügyi eszközök					
Forgóeszközök	680 435	99,64	901 654	98,63	132,51
Készletek	121 513	17,79	158 979	17,39	130,83
Követelések	480 197	70,31	174 180	19,05	36,27
Értékpapírok					
Pénzeszközök	78 725	11,53	568 495	62,19	722,13
Aktív időbeli elhatárolások	291	0,04	211	0,02	72,51
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	682 927	100,00	914 147	100,00	133,86

Források összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	
Saját tőke	449 395	65,80	458 669	50,17	102,06
Jegyzett tőke	60 000	8,79	60 000	6,56	100,00
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék					
Eredménytartalék	260 236	38,11	239 395	26,19	91,99
Lekötött tartalék	150 000	21,96			
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	-20 841	-3,05	159 274	17,42	-764,23
Céltartalékok					
Kötelezettségek	226 815	33,21	448 373	49,05	197,68
Hátrasorolt kötelezettség					
Hosszú lejáratú kötelezettségek	202 178	29,60	381 554	41,74	188,72
Rövid lejáratú kötelezettségek	24 637	3,61	66 819	7,31	271,21
Passzív időbeli elhatározások	6 717	0,98	7 105	0,78	105,78
FORRÁSOK(PASSZIVÁK)ÖSSZESEN	682 927	100,00	914 147	100,00	133,86

Épit Zrt.
 Üzleti év: 2015

Befektetett eszközök összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Immateriális javak					
Alapítás átszervezés aktivált értéke					
Kisérleti fejlesztés aktivált értéke					
Vagyon értékű jogok					
Szellemi termékek					
Üzleti vagy cégérték					
Immateriális javakra adott előlegek					
Immateriális javak érték helyesbítése					
Tárgyi eszközök	2 201	100,00	12 282	100,00	558,02
Ingatlanok és a kapcs. vagyoni értékű jogok	894	40,62	10 771	87,70	1 204,81
Műszaki berendezések, gépek, járművek					
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 307	59,38	1 511	12,30	115,61
Tenyészállatok					
Beruházások, felújítások					
Beruházásokra adott előleg					
Tárgyi eszközök érték helyesbítése					
Befektetett pénzügyi eszközök					
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban					
Tartósan adott kölcsön kapcsolt váll.-ban					
Egyéb tartós részesedés					
Tartósan adott kölcsön e. rész. visz. álló váll.-ban					
Egyéb tartósan adott kölcsön					
Tartós hitelviszonyt meg. értékpapír					
Befektetett pénzügyi eszközök érték.					
Befektetett pénzügyi eszközök értékelési kül.					
Befektetett eszközök összesen	2 201	100,00	12 282	100,00	558,02

Épit Zrt.
Üzleti év: 2015

Forgóeszközök összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
I. Készletek	121 513	17,86	158 979	17,63	130,83
Anyagok	121 513	17,86	158 979	17,63	130,83
Befejezetlen termelés és félkész termékek					
Növendék-,hízó-és egyéb állatok					
Késztermékek					
Áruk					
Készletre adott előlegek					
II. Követelések	480 197	70,57	174 180	19,32	36,27
Követelések áruszáll. és szolgáltatásokból	222 461	32,69	32 944	3,65	14,81
Követelések kapcs. vállalkozással szemben					
Követelések e. rész. visz. lévő váll. szemben					
Váltókövetelések					
Egyéb követelések	257 736	37,88	141 236	15,66	54,80
Követelések értékelési különbözete					
Származékos ügyletek pozitív értékelési kül.					
III. Értékpapírok					
Részesedés kapcsolt vállalkozásban					
Egyéb részesedés					
Saját részvények, saját üzletrészek					
Forgatási célú hitelv. megtestesítő értékpapírok					
Értékpapírok értékelési különbözete					
V. Pénzeszközök	78 725	11,57	568 495	63,05	722,13
Pénztár, csekkek	4	0,00	17	0,00	425,00
Bankbetétek	78 721	11,57	568 478	63,05	722,14
Forgóeszközök összesen	680 435	100,00	901 654	100,00	132,51

Aktív időbeli elhatárolások összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	35	12,03	75	35,55	214,29
Költségek ráfordítások aktív időbeli elhat.	256	87,97	136	64,45	53,13
Halasztott ráfordítások					
Aktív időbeli elhatárolások összesen	291	100,00	211	100,00	72,51

Épit Zrt.
Üzleti év: 2015

Kötelezettségek összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Hátrasorolt kötelezettségek					
Hátrasorolt köt.-ek kapcs.t váll. szemben					
Hátrasorolt köt.-ek e. rész. visz. lévő váll. sz.					
Hátrasorolt köt.-ek e. gazdálkodóval szemben					
Hosszú lejáratú kötelezettségek	202 178	89,14	381 554	85,10	188,72
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
Átváltoztatható kötvények					
Tartozások kötvénykibocsátások					
Beruházási és fejlesztési hitelek					
Egyéb hosszú lejáratú hitelek					
Tartós kötelezettségek kapcsolt váll. szemben					
Tartós köt.-ek e. rész. visz. lévő váll. szemben					
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	202 178	89,14	381 554	85,10	188,72
Rövid lejáratú kötelezettségek	24 637	10,86	66 819	14,90	271,21
Rövid lejáratú kölcsönök					
- Ebből: az átváltoztatható kötvények					
Rövid lejáratú hitelek					
Vevőtől kapott előlegek					
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból	883	0,39	56 418	12,58	6 389,35
Váltótartozások					
Rövid lejáratú köt.-ek kapcsolt váll. szemben					
Rövid lejáratú köt.-ek e. rész.visz. lévő váll.sz.					
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	23 754	10,47	10 401	2,32	43,79
Kötelezettségek értékelési különbözete					
Származékos ügyletek negatív értékelési kül.					
Kötelezettségek összesen	226 815	100,00	448 373	100,00	197,68

Passzív időbeli elhatárolások összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Bevételek passzívú időbeli elhatárolása					
Költségek ráfordítások passzív időbeli elhat.	6 717	100,00	7 105	100,00	105,78
Halasztott bevételek					
Passzív időbeli elhatárolások	6 717	100,00	7 105	100,00	105,78

Épit Zrt.

Üzleti év: 2015

Több fokozatú likviditási mérleg

		Előző év	Tárgy év			Előző év	Tárgy év
E s z k ö z ö k				F o r r á s o k			
I.	Pénzeszközök és értékpapírok	78 725	568 495	I.	Rövid távú kötelezettségek (1 hó)	23 754	10 401
	Pénzeszközök	78 725	568 495				
	Értékpapírok (forgóeszközből)	0	0				
II.	Követelések	480 197	174 180	II.	Szállítói kötelezettségek és váltótart	883	56 418
	Követelések áruszáll. és szolg.	222 461	32 944		Szállítói kötelezettségek	883	56 418
	Váltókövetelések	0	0		Váltó tartozások	0	0
	Egyéb követelések	257 736	141 236				
	Értékpapírok	0	0				
III.	Készletek	121 513	158 979	III.	Rövid lejár. egyéb kötelezettségek	0	0
	Vásárolt készletek	0	0		Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
	Saját termelésű készletek	121 513	158 979		Rövid lejáratú hitelek	0	0
					Egyéb rövid kötelezettségek	0	0
					Értékelési különbözet		0
IV.	Aktív időbeli elhatárolások	291	211	IV.	Céltartalékok és passzív időb. elhat.	6 717	7 105
					Céltartalékok	0	0
					Passzív időbeli elhatárolások	6 717	7 105
V.	Egyéb eszközök	2 201	12 282	V.	Egyéb források	651 573	840 223
	Immateriális javak	0	0		Hosszú lejáratú kötelezettségek	202 178	381 554
	Tárgyi eszközök	2 201	12 282		Saját tőke	449 395	458 669
	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0				
	Eszközök összesen:	682 927	914 147		Források összesen:	682 927	914 147

Likviditási mérlegből számított mutatók:

	Előző év			Tárgy év		
	Eszköz	Forrás	%	Eszköz	Forrás	%
Likviditási mutató I.	78 725	23 754	331,42	568 495	10 401	5465,77
Likviditási mutató II.	558 922	24 637	2268,63	742 675	66 819	1111,47
Likviditási mutató III.	680 435	24 637	2761,84	901 654	66 819	1349,40
Likviditási mutató IV.	680 726	31 354	2171,10	901 865	73 924	1219,99

Épit Zrt.
 Üzleti év: 2015

Eredménykategóriák

adatok E Ft-ban

A tétel megnevezése	Előző év		Tárgyév	
	E Ft	Üzemi eredmény %-ban	E Ft	Üzemi eredmény %-ban
Üzemi eredmény	-21 684	100,00	166 773	100,00
Pénzügyi műveletek eredménye	929	-4,28	883	0,53
Szokásos vállalkozási eredmény	-20 755	95,72	167 656	100,53
Rendkívüli eredmény	0	0,00	0	0,00
Adózás előtti eredmény	-20 755	95,72	167 656	100,53
Adófizetési kötelezettség	86	-0,40	8 382	5,03
Adózott eredmény	-20 841	96,11	159 274	95,50
Eredménytartalék igénybevétele	0	0,00	0	0,00
Osztalékkifizetés	0	0,00	0	0,00
Mérleg szerinti eredmény	-20 841	96,11	159 274	95,50

A jövedelmezőség alakulása

Árbevétel arányos üzleti eredménye	Üzemi (üzleti) eredmény	-21 684	-7,84	166 773	38,58
	Nettó árbevétel	276 563		432 319	
Tőkearányos üzleti eredmény	Üzemi (üzleti) eredmény	-21 684	-4,83	166 773	36,36
	Saját tőke	449 395		458 669	
Eszközarányos üzleti eredmény	Üzemi (üzleti) eredmény	-21 684	-3,18	166 773	18,24
	Összes eszköz	682 927		914 147	

Épit Zrt.

Üzleti év: 2015

A költségszerkezet alakulása
Az eredménykimutatás összköltség eljárással "A" változat alapján

A tétel megnevezése	Előző év		Tárgyév	
	E Ft	%	E Ft	%
Nettó árbevétel	276 563	96,07	432 319	95,96
Saját termelésű készletek állományváltozása	11 144	3,87	18 085	4,01
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0,00	0	0,00
Bruttó árbevétel	287 707	99,94	450 404	99,98
Egyéb bevétel	181	0,06	99	0,02
Összes bevétel	287 888	100,00	450 503	100,00
Anyagköltség	2 632	0,91	2 526	0,56
Igénybe vett szolgáltatások értéke	18 903	6,57	16 386	3,64
Egyéb szolgáltatások értéke	2 074	0,72	2 550	0,57
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0,00	0	0,00
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	234 662	81,51	207 876	46,14
Anyagjellegű ráfordítások	258 271	89,71	229 338	50,91
Béreköltség	22 565	7,84	23 231	5,16
Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 750	5,12	14 076	3,12
Bérfelárak	12 030	4,18	10 983	2,44
Személyi jellegű ráfordítások	49 345	17,14	48 290	10,72
Értékcsökkenési leírás	902	0,31	1 335	0,30
Egyéb ráfordítások	1 054	0,37	4 767	1,06
Összes költség és ráfordítás	309 572	107,53	283 730	62,98
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-21 684	-7,53	166 773	37,02

Épit Zrt.

Üzleti év: 2015

Költségek és ráfordítások alakulása

adatok E Ft-ban

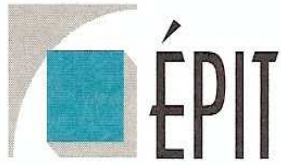
Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %
Anyagköltség	2 632	2 526	95,97
Igénybe vett szolgáltatások értéke	18 903	16 386	86,68
Egyéb szolgáltatások értéke	2 074	2 550	122,95
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0,00
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	234 662	207 876	88,59
Anyagjellegű ráfordítások összesen	258 271	229 338	88,80
Béreköltség	22 565	23 231	102,95
Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 750	14 076	95,43
Bérbírlékok	12 030	10 983	91,30
Személyi jellegű ráfordítások összesen	49 345	48 290	97,86
Értékcsökkenési leírás	902	1 335	148,00
Egyéb ráfordítások	1 054	4 767	452,28
Üzemi tevékenységek költségei és ráfordításai	309 572	283 730	91,65
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	1	0,00
Rendkívüli ráfordítások	0	0	0,00
Költségek és ráfordítások	309 572	283 731	91,65

Épit Zrt.
Üzleti év: 2015

Mutatók

adatok E Ft-ban

Mutatószámok	Képzése	Előző időszak		Tárgyidőszak		Változás (%)
		(E Ft)	(%)	(E Ft)	(%)	
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u>	2 201		12 282		
	Eszközök összesen	682 927	0,32	914 147	1,34	416,88
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök+Aktív időbeli elhatárolások</u>	680 726		901 865		
	Eszközök összesen	682 927	99,68	914 147	98,66	98,98
Saját tőke aránya	<u>Saját tőke</u>	449 395		458 669		
	Összes forrás	682 927	65,80	914 147	50,17	76,25
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u>	226 815		448 373		
	Összes forrás	682 927	33,21	914 147	49,05	147,68
Tőke multiplikátor	<u>Eszközök összesen</u>	682 927		914 147		
	Saját tőke	449 395	151,97	458 669	199,30	131,15
Tőke forgási sebessége	<u>Nettó árbevétel</u>	276 563		432 319		
	Saját tőke	449 395	61,54	458 669	94,26	153,16
Likviditási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u>	680 435		901 654		
	Rövid lejáratú kötelezettségek	24 637	2 761,84	66 819	1 349,40	48,86
Likviditási mutató II. (Quick ratio - gyors ráta)	<u>Forgóeszközök-készletek</u>	558 922		742 675		
	Rövid lejáratú kötelezettségek	24 637	2 268,63	66 819	1 111,47	48,99
Likviditási mutató III.	<u>Pénzeszközök+Értékpapírok</u>	78 725		568 495		
	Rövid lejáratú kötelezettségek	24 637	319,54	66 819	850,80	266,26
Likviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u>	78 725		568 495		
	Rövid lejáratú kötelezettségek	24 637	319,54	66 819	850,80	266,26
Saját tőke hatékonysága	<u>Adózott eredmény</u>	-20 841		159 274		
	Saját tőke	449 395	-4,64	458 669	34,73	-748,78
Árbevétel arányos üzleti eredménye	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	-21 684		166 773		
	Nettó árbevétel	276 563	-7,84	432 319	38,58	-492,01
Tőkearányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	-21 684		166 773		
	Saját tőke	449 395	-4,83	458 669	36,36	-753,56
Eszközarányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	-21 684		166 773		
	Összes eszköz	682 927	-3,18	914 147	18,24	-574,57



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

2015. évi üzleti jelentés

Budapest, 2016. március 31.

I. Bevezetés

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

1996. júniusában megkezdődött a térség hasznosítására létrehozandó részvénytársaság alapításának előkészítése. Az érintett önkormányzatok, valamint a fővárosi és újpesti Vagyonkezelő Rt.-k 60 millió Ft jegyzett tőkével, 1996. szeptember 10-én alapították meg az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Részvénytársaságot. Az Rt. létrejöttével egyidejűleg kötötte meg az „*Ingatlan- és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés*”-t a fővárosi és a kerületi önkormányzat, valamint az Rt. Igazgatósága.

Az 1996-ban mintegy 2,5 milliárd Ft értékűre becsült ingatlanvagyon hasznosítása során az Rt. feladatát képezte az egyes területek értékesítése; az értékesítési bevételek visszaforgatása a terület-előkészítési és fejlesztési célok megvalósításához; külső, területfejlesztésben érdekelt befektetők bevonása, valamint a program befejezését követően a vagyonnal és 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 közeledett, az elmúlt években - elsősorban a Keretszerződés többszöri, rövid időszakra történt meghosszabbításai miatt – a hangsúly a tervezett fejlesztések előkészítésére, tervezési, engedélyeztetési feladatokra koncentrált.

2011. év végén jóváhagyásra került az Íves út környezetének Kerületi Szabályozási Terve. Ez újabb 6,75 ha intézményi és lakóterület értékesítésre való előkészítését és – a jövőbeni piaci kereslettől függően – értékesítését teszi lehetővé.

Ezzel párhuzamosan tovább folyt a kezelt területek fenntartása.

A Fővárosi Közgyűlés 1654/2010 (VIII.26.) sz., majd az Újpesti Közgyűlés 365/2010. (IX.14.) sz. határozatával 2012. december 31-ig meghosszabbította az ÉPIT Zrt. működését szabályozó „Ingatlan és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés”-t. A Keretszerződés módosítása 2011. szeptember 29-én került aláírásra.

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

- felhatalmazta az ÉPIT Zrt.-t hogy az Újpesti Szakrendelő „felújítás szakmai programját”-t a Károlyi Sándor Kórház és Rendelőintézet bevonásával készítse 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-Városcsúcs 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-Városcsúcs 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 azzal, hogy Újpest Önkormányzata és az ÉPIT Zrt. szerződést kössön Újpest-Városcsúcs térségében található újpesti tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos vagyongazdálkodói, fejlesztési feladatokra,
- az Újpest-Városcsúcs 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.

2011. évben új feladatként kapta az ÉPIT Zrt. az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításával kapcsolatos beruházói, lebonyolítói, projektmenedzseri feladatokat. 2011-ben az azonnali beavatkozást igénylő feladatokat kezdtük meg.

II. 2015-ben megvalósított feladatok

Megvalósult fejlesztési, felújítási, fenntartási munkák:

A 76512/474 helyrajzi számon lévő 2,4 hektáros terület erdőtelepítése és a 2015. évi fenntartási- és pótlási munkái sikeresen befejeződtek, a beruházás az erdészeti hatóság által 2015-ben átvételre került. A beruházás aktiválhatóvá vált év végével.

Az **Intermodális Közlekedési Csomópont** előkészítő tervezetése(tanulmányterv) elkészült. A tanulmányterv a BKK Zrt. részére átadásra került (díjmentesen) további felhasználásra. A Főváros Önkormányzatának illetve Újpest Önkormányzatának az elvégzett feladat kiszámlázásra került (2012) 2015.-ben pedig a tanulmányterv fennmaradó részét is elkészítette a tervező. A számlák befogadása Főváros Önkormányzata részéről a mai napig nem történt meg. Ezek rendezése nem tűr halasztást.

A **2015-ös évben is** tovább folytatódott a **Szakorvosi Rendelőintézet** belső átalakítása az orvos szakmai program iránymutatásai alapján.

Előkészítettük, megtervezettük, a Kbt. előírásainak megfelelően megversenyeztettük és megvalósítottuk az orvos-szakmai programban javasolt, a **Rendelőintézet működését javító** további fejlesztéseket. Ezek a következő munkálatokat tartalmazták:

Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet ingatlanon belüli csatornahálózat utólagos bélelésének kivitelezési munkálatait elvégeztük a beruházás lezárult. A feladat a 2014-es évben elfogadott üzleti terv tartalmazta, azonban a kivitelezés áthúzódott 2015. I. negyedévére. A munka sikeres műszaki átadás-átvétellel lezárásra került.

Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet meglévő korszerűtlen telefonközpontját új modern VOIP alapú telefonközpontra cseréltük, a telefonközpont cseréjével egy időben az épület szintjein található rendező egységek is kicserélésre, optimalizálásra kerültek. A műszaki-átadás átvétel lezárása és a szerződés pénzügyi teljesítése 2015. II. negyedévében realizálódott.

Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet teherliftek cseréje (kivitelezés).

A teherliftek cseréjével kapcsolatos műszaki dokumentáció (tervek, költségvetés stb.) elkészült. A tervek engedélyezése - a Budapest Főváros Kormányhivatala Mérésügyi és Biztonsági Hatóságához – lezárult, majd jogerőre emelkedést követően 2015.05.28-án közbeszerzési eljárás keretében a kivitelezési munkákat versenyeztettük, ezt követően került sor szerződéskötésre, illetve a munkák elvégzésére és használatbavételi engedélyeztetésre. A munka sikeres műszaki átadás-átvétellel lezárásra került.

Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet Épületen belüli strangok felújítása ütemezetten

A gépészeti felújítással kapcsolatos műszaki dokumentáció (tervek, költségvetés stb.) elkészült. A feladat nem engedély köteles. Fontos a kivitelezés során a

megfelelő ütemezés. Lehetőleg vertikális irányú kivitelezést kell készíteni épületszárnyanként. A közbeszerzési eljárást követően 2015-ben nyertes vállalkozóval szerződést kötöttünk, várható befejezés 2016. április hónap.

Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet Oltóvíz rendszer kivitelezése

Az épület tűzvédelmét illetően fontos feladat 2015-ben az oltóvízrendszer korszerűsítése, nyomásfokozó beépítése. A gépészeti felújítással kapcsolatos műszaki dokumentáció (tervek, költségvetés stb.) elkészítése megtörtént. A közbeszerzési eljárást követően 2015-ben nyertes vállalkozóval szerződést kötöttünk, várható befejezés 2016. április hónap.

Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet alagsor logisztika kivitelezése

Az építészeti, gépészeti felújítással kapcsolatos műszaki dokumentáció (tervek, költségvetés stb.) elkészítése megtörtént. A közbeszerzési eljárást követően 2015-ben nyertes vállalkozóval szerződést kötöttünk, várható befejezés 2016. április hónap.

Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet belső funkció átalakítása (2015) szakellátások szerint

Az épületbe új ellátások kerülnek beköltöztetésre. A többszöri egyeztetéseket követően született meg az a döntés, hogy a jelenleg használaton kívüli I. emelet nyugati szárnyban kap helyet a kardiológiai és gasztroenterológiai szakrendelés. A helyiségcsoportok kialakítását a szakmai üzemeltetővel (Eü Nonprofit Kft), illetve az orvos igazgatóval egyeztettük, vázlatrtervek kerültek bemutatásra. A közbeszerzési eljárás kiírásához szükséges műszaki dokumentáció elkészült. 2015.07.04-én közbeszerzési eljárás keretében a kivitelezési munkákat versenyeztettük, ezt követően 2015.08.11-én nyertes vállalkozóval szerződést kötöttünk a munkák elvégzésére. A kivitelezés 2015 IV. negyedévében lezárult. Az épületben található baleseti sebészeti szakrendelés (II. emelet nyugati szárny) helyiségeinek állapota nagyon leromlott. A sebészeti osztály komplett felújítását el kellett végezni 2015-ben. A helyiségcsoportok kialakítását a szakmai üzemeltetővel (Eü Nonprofit Kft), illetve az orvos igazgatóval egyeztettük, vázlatrtervek kerültek bemutatásra. A közbeszerzési eljárás kiírásához szükséges műszaki dokumentáció elkészült. 2015.07.04-én közbeszerzési eljárás keretében a kivitelezési munkákat versenyeztettük, ezt követően 2015.08.10-én nyertes vállalkozóval szerződést kötöttünk a munkák elvégzésére. A kivitelezés 2015 IV. negyedévében lezárult.

Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet orvosi eszközök beszerzése I. (gasztroenterológiai eszközök)

Az újonnan kialakított I. emeleti gasztroenterológiai osztály eszközbeszerzését a tulajdonos Önkormányzat és a szakmai üzemeltetővel egyeztetett módon közbeszerzési eljárás keretében 2015-ben elvégeztük.

Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet orvosi eszközök beszerzése II. (kardiológiai eszközök)

Az újonnan kialakított I. emeleti kardiológiai osztály eszközbeszerzését a tulajdonos Önkormányzat és a szakmai üzemeltetővel egyeztetett módon közbeszerzési eljárás keretében 2015-ben elvégeztük.

Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet orvosi eszközök beszerzése III. (mammográfia)

A Károlyi kórház bezárása következtében a mammográfiás vizsgálatok a Szakorvosi Rendelőintézetbe kerülnek, melynek eszközbeszerzését megkezdjük, közbeszerzési eljárás került kiírásra 2015. évben, előreláthatólag szerződéskötés 2016. év elején várható.

Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet egyéb eszközök, orvosi bútorok, orvosi berendezések beszerzése III.

Az épületben lévő szakellátások tárgyi feltételeinek biztosításához az orvos szakma által igényelt eszközök beszerzését 2015-ben megkezdjük, a szállítások 2016. I. negyedévében várhatók.

Az elvégzett munkák pénzügyi forrásait az ÉPIT Zrt. által kezelt, a Főváros és Újpest megállapodása szerint e célra fordítható eszközök biztosították.

Az **Újpest Városkapu**val kapcsolatos egyeztetéseket 2015-ben újra kezdtük Budapest Főváros Vagyonkezelő Zrt.-vel, megteremtve annak lehetőségét, hogy a Városkapu kialakításának koncepciója (szabályozási határok), megfelelőbben igazodjon a meglévő ingatlanok telekhatáraihoz és kiosztásához.

A **Megyeri út, Óceánárok út térségében feltárt rendezetlen ingatlan tulajdonviszonyok** rendezése érdekében az ÉPIT Zrt- által készített változási vázrajz alapján a telekalakítást 2012. október 29-én a Földhivatal jogerősen jóváhagyta. Újpest Önkormányzata ennek alapján ismételten megkísérelte a kisajátítást kiváltó tárgyalásokat az ingatlan tulajdonosával. A tárgyalások eredménytelenségét követően Újpest Önkormányzata elindította a kisajátítási eljárást, mely 2014-ben lezárult. A kisajátítási eljárást, illetve a tulajdonjog bejegyzést követően, a már korábban elkészített újrazaradékolatott vázrajz alapján telekalakítási eljárás keretében elvégeztük a telkek ingatlan nyilvántartási átvezetését. 2015-ben az újonnan kialakuló 76544/7 helyrajzi számú ingatlan értékesítését megkezdjük, mely sajnálatos módon nem volt sikeres.

A **két Önkormányzat közötti vagyonmegosztás** elszámolására 2015. évben tovább folytattuk az egyeztetéseket az Önkormányzatok könyveinek egyezőségének érdekében. A vagyonmegosztást lehetőség szerint 2016.05.31-ig le kell zárni.

Határidőre és az előirányzat keretein belül elvégeztük a 2015. évre előírt **fenntartási feladatokat**.

III. Gazdasági mutatók

III.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 **2015. évi összes bevétel kétszerese a tervezettnél. Az ingatlanértékesítések esetében a tervben 14 ingatlan eladásával számoltunk, ennek saját bevételeinkre gyakorolt hatása terv szerint valósult meg, hiszen minden ingatlan értékesítése realizálódott, sőt ezen felül további két ingatlan értékesítése is megtörtént. A közvetített szolgáltatásokból fakadóan társaságunk a 2015. évre 174,5 millió forintnyi beruházás aktiválásra történő átadását tervezte, mely helyett 207 millió forint realizálódott. A társaság egyéb bevételként összeget nem tervezett, ennek ellenére 99 e,- Ft-ot realizált. Összességében az előző évben elért bevételhez képest társaságunk magasabb bevételt ért el. Jövedelmezőségre gyakorolt hatása a beruházások aktiválásának nincsen, az értékesítések után járó jutalékbevételnek viszont van.**

Az ÉPIT Zrt. bevételeit az alábbi táblázat mutatja:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2014 tény	2015		2015 tény/ 2014 tény	2015 tény/ 2015 terv
		terv	Tény		
Értékesítési jutalék	35 897	109 350	222 373	619%	203%
ÉPIT Zrt. egyéb bevétel	2 069	5 300	2 881	139%	54%
Közv. szolg. (beruh., fenntart)	238 596	174 513	207 065	87%	119%
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE ÖSSZESEN	276 563	289 163	432 319	156%	150%
Egyéb bevétel	181	0	99	55%	-
BEVÉTEL ÖSSZESEN	276 744	289 163	432 418	156%	150%

III.1.1 A belföldi értékesítés bevétele

A 2015. évi üzleti terv 341 millió Ft nettó árbevétel elérését tűzte ki célul és 432 millió forintnyi árbevételt realizált. Az elért árbevételből 207 millió Ft közvetített szolgáltatás, 222 millió Ft az ingatlanértékesítés jutalékának árbevétele volt.

A 2015. évi üzleti terv 14 ingatlan értékesítését irányozta elő, független értékbecslő által meghatározott árakon. Az árakat az Igazgatóság az Üzleti terv keretében hagyta jóvá. Az üzleti félév folyamán az ingatlanokra értékesítésére több nyilvános pályázatot bonyolítottunk le. Az

ingatlanokat övezeti besorolás szerinti, 3 tömbben, csoportban írtuk ki értékesítésre. A pályázatok során mindhárom ingatlancsoportra érkezett érvényes ajánlat.

Az értékesítési pályázat sikerére és a jelentős ingatlanpiaci érdeklődésre tekintettel a területen található a 4/2012 (I.31) Önkormányzati rendelettel elfogadott Kerület Szabályozási Tervben (KSZT) szereplő szomszédos ingatlanok (76512/494, 76512/326) értékesítésére vonatkozó pályázat kiírásáról az Igazgatóság 8/2015 (III.20.) számú határozatával döntött. Ugyanezen határozattal döntés született a 76544/7 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó értékesítési pályázat kiírásáról is, mely ingatlanok esetében szintén volt sikeres és érvényes pályázat. Ennek eredményeként a 76512/326 és 76512/494 hrsz.-ú ingatlanok szintén értékesítésre kerültek.

Társaságunk vagyonezelésében egyetlen jelenleg értékesíthető ingatlan szerepel, ez a 76544/7 hrsz.-ú terület.

Ezen ingatlanértékesítések után az ÉPIT Zrt. értékesítés utáni jutalékbevételt 222 373,-ezer forint értékben realizált

A tényleges saját jogú bevétel, az aktiválásokra átszámlázott beruházásokkal valamint az egyéb bevételekkel együtt összesen 432,4 millió Ft volt.

A közvetített szolgáltatások bevételeinek tényleges nagyságrendjét a befejezett beruházások és fenntartási, kaszálási feladat elszámolásából fakadó munka értéke határozta meg. Míg a befejezett beruházások aktiválás céljából történő kiszámlázása 207 millió forint volt 2015-ben a Keretszerződés hatálya alá tartozó területekkel és az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításával kapcsolatosan. Ebben benne foglaltatik 2,4 hektár erdő újratelepítésének költsége, Megyeri út kisajátításának költsége, az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításával kapcsolatos szerződések kiszámlázott összege. Minden esetben néhány beruházási tétel befejezetlen marad év végére azok áthúzódó teljesítése végett, 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 ingatlanértékesítés után járó jutalékbevétel viszont jelentős mértékben hozzájárult a társaság pozitív eredményének eléréséhez.

A társaság saját jogán 222 373 ezer forint bevételt realizált az értékesítésihez kapcsolódó pályázatokból és területbérleti díjből.

Az ÉPIT Zrt. árbevétele a Keretszerződésben foglaltakkal ellentétben kizárólag a fenti tételeket tartalmazza. Társaságunk 2015-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 2015 decemberében megtörtént, az elszámolása a mérlegkészítésig megtörtént.

III.1.2 Egyéb bevételek

A társaság egyéb bevétele 99 ezer forint volt 2015. évben.

III.2. Aktivált saját teljesítmények értéke

Társaságunk 2015-ben egy fejlesztéssel kapcsolatosan számolta el a saját teljesítmények értékét, méghozzá oly módon, hogy a befejezetlen beruházások készleteire átvezette, majd a 2015. évben ezeket kiszámlázza, a 2015. évre vonatkozó saját teljesítmény 18 085,- eFt értékben került elszámolásra.

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2014 tény	2015		2015 tény/ 2014tény	2015 tény/ 2015 terv
		terv	Tény		
Aktivált saját teljesítmények értéke	11 144	-	18 085	162%	-
ÖSSZESEN	11 144	-	18 085	162%	-

III.3. Költségek és ráfordítások

Az ÉPIT Zrt. menedzsmentje 2015-ben is a költségtakarékosság jegyében folytatta gazdálkodását. A bemutatott adatokból kiderül, hogy az anyagjellegű költségek és ráfordítások térszámái, a tervhez képest 16 %-kal lettek magasabbak. A térszámok tervhez viszonyított adatait torzítja a közvetített szolgáltatások 19 %-al magasabb értéke, amelynek eredmény vonzata ugyan nincs, de a költség össz-volumenébe beszámít. Ennek figyelembe vétele nélkül, az **ÉPIT Zrt. költségei és ráfordításai mindössze 7%-al magasabb a tervezettnél**

A költségek és ráfordítások összesített adatait az alábbi táblázat mutatja:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2014 tény	2015		2015 tény/ 2014 tény	2015 tény/ 2015 terv
		terv	tény		
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	258 271	197 733	229 338	89%	116%
ANYAGKÖLTSÉG	2 632	2 636	2 526	96%	96%
IGÉNYBE VETT ANYAGJELL. SZOLG. ÉRTÉKE	18 903	18 510	16 386	87%	89%
EGYÉB IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK	2 074	2 074	2 550	123%	123%
ELADOTT ÁRUK ÉS KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK ÉRTÉKE	234 662	174 513	207 876	89%	119%

SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	49 345	48 760	48 290	98%	99%
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 054	270	4 767	452%	1766%
ÉCS	902	900	1 335	148%	148%
<i>Költségek, ráfordítások Összesen</i>	<i>309 572</i>	<i>247 663</i>	<i>286 405</i>	<i>93%</i>	<i>116%</i>
<i>Ktg.-ek összesen Közvetített szolgáltatás nélkül</i>	<i>74 910</i>	<i>73 150</i>	<i>78 529</i>	<i>105%</i>	<i>107%</i>

III.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	2014. tény	2015.		2015. tény/ 2014.tény	2015. tény/ 2015. terv
		terv	tény		
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	258 271	197 733	229 338	89%	116%
ANYAGKÖLTSÉG	2 632	2 636	2 526	96%	96%
ebből Irodaszer, nyomtatvány	181	181	308	170%	170%
ebből Üzemanyagok, gk. ktg.	1 680	1 680	1 447	86%	86%
ebből Energia, fűtés	491	490	307	63%	63%
ebből Egyéb más anyag ktg.	280	285	464	166%	166%
IGÉNYBE VETT ANYAGJELLEGŰ SZOLG. ÉRTÉKE	18 903	18 510	16 386	87%	89%
ebből Irodabérlet	3 701	3 701	3 496	94%	94%
ebből Gki. bérleti díj	1 870	1 740	1 633	87%	94%
ebből Reklám, propaganda ktg.	861	861	682	79%	79%
ebből Ügyviteli szolgáltatások	3 344	3 364	3 344	100%	100%
ebből Ügyvédi munkadíj	3 383	2 820	2 820	83%	100%
ebből Üzletviteli vendéglátás, üzleti ajándék	291	290	283	97%	97%
ebből Egyéb más igénybevett szolg.	5 453	5 734	4 128	76%	72%

<i>EGYÉB IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK</i>	2 074	2 074	2 550	123%	123%
ebből Bank ktg.	1 766	1 766	2 279	129%	129%
ebből Különféle egyéb ktg.	308	308	271	88%	88%
<i>ELADOTT ÁRUK ÉS KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁS ÉRTÉKE</i>	234 662	-	207 876	89%	-

Az *anyagköltségek* között mutatjuk ki az irodaszereket (308,- e Ft), üzemanyag és gépkocsi költségeket (1 447,- e Ft), az energia, fűtés költségeit (307,- e Ft), valamint az egyéb anyagköltségek összegét (464,- e Ft). Az anyagköltségek vonatkozásában az éves terv 2 636,- e Ft, a 2015. tény 2 526,- e Ft volt. Ez a **tervezett költség 96 %-a, és szintén 96 %-a az előző év adatainak.**

Az *igénybe vett szolgáltatásoknak* széles a palettája. Az igénybe vett szolgáltatásokra éves szinten 20 020,- e Ft-ot terveztünk. 2015-ben a ténylegesen kifizetett érték 16 386,- e Ft, ami **a tervezettnél a 89 %-a, és 87%-a a 2014. évi tényadatnak.**

A legnagyobb költségkategóriákat a fenti táblázat mutatja.

Az *egyéb szolgáltatások* között jellemzően a bankköltségeket, hatósági díjakat mutatjuk ki. Az egyéb szolgáltatások értéke (2 550,- e Ft) **123%-a tervezettnél ugyanígy 123%-a a 2014. évi tény adatoknak.** Az alultervezés legfőbb oka a megnövekedett bevételhez kapcsolódó banki költségek drasztikus emelkedésének előre ki nem számított mértéke okozta.

Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke 89%-a a tervezettnél. 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.

III.3.2 Személyi jellegű ráfordítások

A bérköltség tartalmazza a munkavállalók és alkalmazottak bruttó bérét, jutalmát, jóváhagyott prémiumát, és minden olyan kifizetést, amely statisztikai elszámolások szerint keresetnek minősül. A személyi jellegű ráfordítások értéke a fenti ok miatt **2015-ben 99%-a tervezettnél.**

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 negatív irányban 5 %.

A bérjárulékok előző évhez képest 9%-os csökkenése fentiekkel magyarázható, illetve azzal, hogy az elmaradt bérek után járulékfizetési kötelezettség sincs.

Az alábbiakban bemutatjuk a személyi jellegű ráfordítások alakulását:

Megnevezés	2014 tény	2015		2015 tény/ 2014 tény	2015 tény/ 2015 terv
		terv	tény		
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	49 345	48 760	48 290	98%	99%
ebből Bér ktg.	22 565	22 565	23 231	103%	103%
ebből Személyi jellegű egyéb	14 750	14 411	14 076	95%	98%
ebből Bérjárulékok	12 030	11 784	10 983	91%	93%

III.3.3 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. 2015. évben néhány kisebb eszközbeszerzés és egy költözéssel összefüggő iroda-átalakítás is történt, így az üzleti tervben szereplő 1,2 millió Ft értékcsökkenési leírás tervezett értékét a tényleges értékcsökkenés 1 335,- e Ft ráfordítást jelentett a társaságnak. A **költség 111 % a tervhez** viszonyítottan, melynek oka a tárgyi eszköz beszerzések emelkedése.

III.3.4 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 iparüzési adó (4 438,-e Ft), valamint gépjárművekhez kapcsolódó adók összege (237,-e Ft) **jelentős növekedést jelent**. Oka, hogy a terv jóval kevesebb iparüzési adóval számolt.

III.4. Üzemi, üzleti tevékenység eredménye

Az üzemi tevékenység eredményének alakulását, az alábbi táblázat mutatja.

Megnevezés	2014 tény	2015		201. tény/ 2014 tény	2015 tény/ 2015 terv
		terv	tény		
BEVÉTEL ÖSSZESEN	276 744	289 163	432 418	156%	150%
AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	11 144	-	18 085	162%	-
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	258 271	197 733	229 338	89%	116%
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	49 345	48 760	48 290	98%	99%
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 054	270	4 767	452%	1766%
ÉCS	902	900	1 335	148%	148%
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-21 684	41 500	166 773	-	402 %

A 2015. évi üzleti terv koncepciója szerint a saját bevételek a működési költségeken felül 41,5 millió forint nyereséget jelentettek volna. Ezen felül egyéb szerződésekből származó bevételekkel is számoltunk árbevétel oldalán. Az ingatlan értékesítések terven felüli mértékben valósultak meg, mindazonáltal fejlesztések után díjazás nem illette a társaságot. A felújítások után járó díjazást Újpest Önkormányzatával létrejött szerződés alapján sikerült érvényesíteni, így ez a szerződés aktívan hozzájárult a lehetséges veszteségek csökkentésében. A különlegesen termékeny évben négyszer nagyobb nyereség keletkezett az optimálisan megtervezettnél. Ezért a 41 500,- e Ft tervezett üzemi eredménnyel szemben, a tényleges üzleti tevékenység eredménye 2015-ben 166 773,- e Ft lett, ami négyszerese **a tervezettnek.**

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 létrehozása folyamatban van, a meglévők száma az értékesítéssel csökkent. Az ingatlanpiaci válság következtében a piaci vételi szándék jelentősen mérsékelte, de élénkülést mutató ezért 2015. évben a terven felül sikerült az ingatlanokat értékesíteni. A társaság életét jelentősen befolyásoló Keretszerződés lejárt, ezzel kapcsolatos elszámolási feladatok a következő évre várnak.

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 nyeresége 2015. évben így több mint 166 millió forint volt. Tekintettel arra, hogy a Keretszerződés módosítását nem sikerült véghezvinni, így 2012. év óta tevékenységünk egy részét továbbra is díjazás nélkül végezzük. Az üzemi/üzleti eredmény fentiek következtében 42 millió forint helyett 166 millió forint lett, mely eredmény az kiemelkedő ingatlanértékesítési adatoknak köszönhető.

Pénzügyi műveletek eredménye

Az érvényes Keretszerződés szerint a kezelt pénzvagyron 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, a pénzügyi műveletek bevétele nagyságát tekintve szinte megegyezik az előző évi adattal. Tekintettel arra, hogy társaságunk több beruházás elvégzését tervezte ezért a pénzügyi bevételek összegét ennek megfelelően alacsonyabb összegre állította be az üzleti tervben.

A lekötött és befektetett pénzállomány 2015. december 31-én 461 678,- e Ft. 2015-ben az elért átlaghozam 1,5 % körül volt, így a realizált kamatbevétel 884,- e Ft, ami arányaiban jóval elmarad a korábbi években realizált hozamoktól. **Elsődleges csökkenéshez vezető ok a jegybanki alapkamat drasztikus csökkenése valamint a folyó beruházások miatti pénzállomány csökkenése.**

A pénzügyi műveletek ráfordításai szinte nem voltak, emiatt a pénzügyi műveletek eredménye ezer forint híján megegyezik a pénzügyi bevétellel, azaz 883,- e Ft lett, ami így mindössze 95 %-a a bázisév adatának.

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2014 tény	2015		2015 tény/ 2014 tény	2015 tény/ 2015 terv
		terv	tény		
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	929	0	884	95%	-
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0	0	1	-	-
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	929	0	883	95%	-

III.6 Mérleg szerinti eredmény

A szokásos vállalkozási eredmény tartalmazza az üzemi eredmény pénzügyi eredménnyel módosított összegét. Mivel a pénzügyi eredmény csekély pozitív nyereséget mutatott, a szokásos vállalkozási eredmény is ennek megfelelően alakult, így a 166 773,- e Ft- üzemi eredmény további 883,- e Ft-tal nőtt. Tekintettel arra, hogy adófizetési kötelezettség 8 382 ezer forint értékben keletkezett, a szokásos vállalkozási eredmény ennyivel tér el a mérlegszerinti eredménytől. A Mérleg szerinti eredmény 159 274,- e Ft.

Az ÉPIT Zrt. 2015. évi mérleg szerinti eredménye 159 274,- e Ft.

A 2015. évi üzleti tervben negatív mérleg szerinti eredménnyel tervezett a társaság. Az ingatlanértékesítési adatok részben teljesültek, a felújításokhoz kapcsolódó bevétel realizálódott, de a Keretszerződéssel kapcsolatos fejlesztés után járó jutalékok érvényesítése nem valósult meg. A fentiek hozzájárultak a negatív mérleg szerinti eredményhez, melynek csökkentésében azonban jelentős szerepet játszottak azok a fejlesztési és beruházási feladatok, melyek elvégzésével a társaságot Újpesti Önkormányzata megbízta, továbbá a menedzsment költségtakarékos irányítása.

A mérleg szerinti eredmény alakulását, az alábbi táblázat mutatja. A társaság adójával a csapatsportokat kívánja támogatni.

Megnevezés	2014. tény	2015.		2015. tény/ 2014.tény	2015. tény/ 2015. terv
		terv	tény		
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-21 684	41 500	166 772	-	402 %
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	929	0	884	95%	-
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0	0	1	-	-
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	929	0	883	95%	
SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY	-20 755	41 500	167 898	-	405 %
RENDKÍVÜLI eredmény	-	0	0		-
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-20 755	41 500	167 565		404 %
Adófizetési kötelezettség	86	4 150	8 382		202 %
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-20 841	37 350	159 274		426 %

IV. 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 pénzvagyont 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 2015-ben az **Újpesti Önkormányzat felé**, az ÉPIT Zrt.-nek **128 898,- e Ft** egyéb követelése, valamint **20 462,- e Ft** vevővel szembeni követelése áll fent. A **Fővárosi Önkormányzat felé** az ÉPIT Zrt. kötelezettsége **381 554,- e Ft**, valamint társaságunknak **12 363,- e Ft** követelése van 2015. december 31-én. Újpest Önkormányzatával kapcsolatos vevőkövetelés oka a 2015-ben kiszámlázott, de még el nem számolt Újpesti Szakorvosi Rendelőintézettel kapcsolatos felújítási költségek. A két önkormányzat között létrejött elszámolástechnika alapján ez a Fővárosi Önkormányzatra eső rész melynek teljesítés igazolása 2016.-ra áthúzódó tétel.

V. Egyéb, a társaság üzleti tevékenységéhez kapcsolódó észrevétel

A bevezetőben is leírtakra tekintettel az Üzleti és Fejlesztési terv nemcsak rövid távú feladatokat tartalmazott. A „Keretszerződés” hatályára tekintettel, a társaság foglalkoztatás politikáján változtatni nem kellett. Szervezeti struktúrában 3 fő átlagos statisztikai létszámmal láttuk el 2015-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 sikeresnek mondható, mert költségek csökkentése mellett a saját jogú bevételek realizálása oly módon sikerült, hogy a terv szerinti eleve pozitív eredménynél is sokkal jobb eredménnyel zártuk az évet.** Társaságunk ingatlanértékesítésekhez kapcsolódó bevételei oly mértékben emelkedtek, hogy az eredményünk négyszerese lett a tervezettnél. A Keretszerződés szerint végzett fejlesztések és fenntartási munkák díjazása ismét elmaradt. Az új, keretszerződésen felüli és közszolgáltatási típusú szerződéseink szintén hozzájárultak az eredményekhez, oly módon, hogy 2015-ben társaságunk 159 millió forint nyereséget realizált.

A Zrt. bevételét jelentő 2015. évi ingatlanértékesítésekre az új kialakuló lakásvásárlási hajlandóság felerősödése következtében élénkülő piac pozitív hatással van, ennek eredménye jól mérhető.

Az előzőekben bemutattuk, hogy a különböző hatások miatt az üzleti terv teljesítése terven felül realizálódott.

A Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújítási munkálatai folyamatos feladatot adtak társaságunknak ahhoz, hogy az eredményünket szintén kedvezően befolyásolják.

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 tudja kiküszöbölni. A külső piaci hatások ebben az évben szerencsésen alakultak, melynek köszönhetően társaságunk sok év után először újra nyereséget realizált.

Budapest, 2016. március 31.

Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt.
Igazgatósága

.../2016 (...) Tulajdonosi döntés hozatal- javaslat

Az Észak-pesti Ingatlan- és térségfejlesztési Zrt. tulajdonosa jogkörében eljárva a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság a társaság 2015. évi számviteli törvény szerinti beszámolóját 914 147,- eFt egyező eszköz- és forrásoldali mérleg főösszeggel, 159 274,- eFt mérleg szerinti eredménnyel elfogadja.

Határozati javaslat

...../2016 (IV.15.) Ig. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Igazgatósága a számviteli törvény szerinti a 2015. évi gazdálkodásról szól, számviteli törvény szerinti beszámolóját 914 147,- e Ft egyező eszköz- és forrásoldali mérlegfőösszeggel, 159 274,- e Ft mérleg szerinti eredménnyel elfogadja és javasolja azt a Társaság Tulajdonosának elfogadásra.

(.....igen, nem, tartózkodott)