

A FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG JELENTÉSE

*Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2015. üzleti évről készült éves beszámolóhoz*

A Társaság alapvető jellemzői

Neve: Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zártkörűen
Működő Részvénytársaság

Rövidített neve: ÉPIT Zrt.

Székhelye: 1042 Budapest, Szent István tér 7/B.

Cégjegyzék száma: 01-10-043216

Adószáma: 12178445-2-41

Főtevékenysége: 68.31 Ingatlanforgalmazás

Egyéb tevékenysége: 68.32 Ingatlankezelés

Székhelye: 1042 Budapest, Szent István tér 7/B.

Telefon/fax.: 06-1 / 230-5435, 230-5415, 230-5409

E-mail: titkarsag@epitrt.hu

Honlap: www.epitrt.hu

Vezető tisztségviselők a 2015. üzleti évben:

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)

Könyvvizsgáló: QuerqusTax Kft. (002428)
Dr. Kálmán Zoltán Sándor PhD könyvvizsgáló (006035)
(1044 Budapest, Béla u. 28.)

Részvények névértéke 1.000.000,- Ft
Részvények darabszáma: 60
Jegyzett tőke: 60.000.000,- Ft
Részvények fajtája és típusa: névre szóló törzsrészvény

Alapítók:

- Budapest Főváros Önkormányzata 20 db részvény
- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 20 db részvény
- Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 10 db részvény
- Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. 10 db részvény

Tulajdonos:

- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 60 db részvény

A Társaság működését leginkább meghatározó szerződések és belső szabályzatok:

- Alapszabály
- Ingatlan- és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés és mellékletei
- Szervezeti és Működési Szabályzat
- Versenyeztetési Szabályzat
- Vezetői Javadalmazási Szabályzat
- Közbeszerzési Szabályzat
- Számviteli Politika és mellékletei
- Pénzkezelési Szabályzat
- Vagyonnyilatkozat-tételi Szabályzat

A Felügyelőbizottság működése

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.

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 Felügyelő Bizottság 2015. évben 6 alkalommal ülésezett, és a megtárgyalt napirendekkel kapcsolatban, amelyek átfogták a Zrt. tevékenységét, 31 határozatot hozott.

A Felügyelő Bizottság 2015. évben - többek között - az alábbi fontosabb témakörökkel foglalkozott:

- a 2015. évi üzleti és fejlesztési tervjavaslat elfogadása és tulajdonos elé terjesztése,
- a 2014. évi beszámoló
- a 2014. évi üzleti terv és fejlesztési terv teljesítése,
- az Ingatlan- és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés 2014. évi teljesítése,
- a 2015. évi üzleti és fejlesztési terv időarányos és várható teljesítése,
- a 2015.évi közbeszerzésekről szóló tájékoztató
- jelentés a közbeszerzésekről és a kifizetésekről,
- az ingatlanértékesítésekre vonatkozó tájékoztató,
- A „Keretszerződés”-ben foglaltak elszámolásához szükséges tulajdonosi vagyonmegosztási elképzelések aktuális állásáról és a szükséges tennivalókról,
- munkáltatói jogokkal kapcsolatos tájékoztatók és döntések
- javaslat a könyvvizsgáló megválasztásáról
- a ráruházott jogkörben hozott döntések.

A Társaság 2015. évi éves beszámolóját a Felügyelőbizottság 2016. április 18-án tárgyalta és jelentését a Társaság Tulajdonosának az alábbiak szerint készítette el.

Az ÉPIT Zrt. a 2015-ös üzleti évben 914.147,- e Ft mérlegfőösszeg mellett –pozitív 159.274,- e Ft szerinti eredményt ért el, mellyel a Társaság saját tőkéje 458.669,- e Ft-

ra változott. A Társaság az év során a jogszabályoknak, valamint a cég belső szabályzatainak megfelelően működött.

A belföldi értékesítésből származó nettó árbevétel (közvetített szolgáltatás és értékesítési jutalék) a 2015-ös üzleti évben 432.319,- e Ft volt. Ez a tétel tartalmazza a területfejlesztéssel kapcsolatos árbevételt.

Az év során a Zrt. több alkalommal hirdetett meg ingatlanértékesítési pályázatot, ennek során 16 ingatlant sikerült értékesíteni. 14 darab ingatlan 3 tömbben - övezeti besorolás szerint csoportosítva – került értékesítésre . Az értékesítések a tervezett eladási árnak megfelelően történtek. A végleges adásvételi szerződések mindegyike éven belül került megkötésre .

A káposztásmegyeri területen végzett beruházások és a terület fejlesztésére, valamint hasznosítására való előkészítésének kiszámlázott és az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézzettel kapcsolatos ráfordításai 2015. évben meghaladták az üzleti tervben meghatározott értéket. Ezek értéke összesen 207.065,- e Ft (+ Áfa) volt.

A Társaság elszámolt költségei tekintetében a visszafogott költséggazdálkodás volt a jellemző. Az üzleti tervhez és a 2014-es évhez viszonyítva csökkenést realizáltunk. A személyi jellegű kiadások nem haladták meg a 2014-es év értékének 98%-át. Az összes anyagjellegű költség a közvetített szolgáltatások nélkül pedig a korábbi év értékének 91 %-án realizálódott.

A Társaság saját pénzeszközeinek bankbetétbe történő befektetésével 883,- e Ft pénzügyi eredményt ért el. Mindezek alapján a szokásos vállalkozási eredmény

167 656,- e Ft értékben realizálódott.

A Társaság mérleg-főösszege 2015. december 31-én 914 147,- e Ft, melynek jelentősebb tételei az eszközök között az pénzeszköz állomány, valamint a le nem számlázott beruházásokból származó készletállomány, míg a forrás oldalon a saját tőkén túl az önkormányzatokkal szemben kimutatott kötelezettségek.

A könyvvizsgáló jelentése alapján a beszámoló a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét a valóságnak megfelelően tükrözi.

A Felügyelőbizottság mindezek alapján az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2015. évi beszámolóját, a 159 274,- e Ft pozitív eredménnyel a Társaság Tulajdonosa felé elfogadásra javasolja.

A Felügyelőbizottság megvizsgálva a Társaság 2015. évi tevékenységét úgy értékeli, hogy az üzleti tervben foglaltaknak eleget tett, a tervezettnél magasabb pozitív mérleg szerinti eredményt ért el. Az ingatlanpiac fellendülésének konkrét érezhető hatása van a Társaság tervezett és realizált bevételeit illetően, hiszen ingatlanértékesítésként terven felül realizálódtak. A menedzsment és az Igazgatóság törekvései a tulajdonosi érdekekkel és igényekkel teljes mértékben összhangban vannak, előtérbe helyezve a költségtakarékosságot, mint fontos szempontot.

Budapest, 2016. április 18.

Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt.
Felügyelőbizottsága

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

Az Észak-pesti Ingatlan- és térségfejlesztési Zrt. tulajdonosa jogkörében eljárva a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság a társaság Felügyelő Bizottságának a 2015. évről szóló jelentését elfogadja

Határozati javaslat

.../2016 (IV.18.) Fb. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Felügyelőbizottsága elfogadja a 2015. évi beszámolóról szóló felügyelőbizottsági jelentést, melyet a Tulajdonos döntéshozónak elfogadásra megküld.

(.....igen, nem, tartózkodott)