

Statisztikai számjel: 12178445-6831-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-043216


A vállalkozás megnevezése: **Épit Zrt.**

A vállalkozás címe, telefonszáma: **1044 Budapest Megyeri út 205/A**

Éves beszámoló

2014. üzleti év

Keltezés: Budapest, 2015. március 31.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Cégnév: **Épit Zrt.**
 Statisztikai számjel: **12178445-6831-114-01**
 Cégjegyzék száma: **01-10-043216**

Az üzleti év mérlegfordulónapja (év/hó/nap): **2014.12.31.**

1	1
---	---

MÉRLEG "A" változat - Eszközök (aktívák)

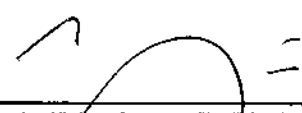
Adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	2 872	0	2 201
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sor)	29	0	0
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	3. Vagyon értékű jogok	29	0	0
6	4. Szellemi termékek	0	0	0
7	5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	7. Immateriális javak érték helyesbitése	0	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	2 843	0	2 201
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 064	0	894
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 779	0	1 307
14	4. Tenyészállatok	0	0	0
15	5. Beruházások, felújítások	0	0	0
16	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	7. Tárgyi eszközök érték helyesbitése	0	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sor)	0	0	0
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21	3. Egyéb tartós részesedés	0	0	0
22	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
23	5. Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
24	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
25	7. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbitése	0	0	0
26	8. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Pénzügyi Irányítási- és Tervezési
 Szolgálati Kft. Működő Résztulajdonos

Keltezés: Budapest, 2015. március 31.

P.H.


 A vállalkozás vezetője (képviselője)

Cégnév: **Épit Zrt.**
 Statisztikai számjel: **12178445-6831-114-01**
 Cégjegyzék száma: **01-10-043216**

Az üzleti év mérlegfordulónapja (év/hó/nap): **2014.12.31.**

1	2
---	---

MÉRLEG "A" változat - Eszközök (aktívák)

Adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
27	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	760 866	0	680 435
28	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)	211 630	0	121 513
29	1. Anyagok	0	0	0
30	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	211 630	0	121 513
31	3. Növendék-, hizó- és egyéb állatok	0	0	0
32	4. Késztermékek	0	0	0
33	5. Áruk	0	0	0
34	6. Készletekre adott előlegek	0	0	0
35	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sorok)	461 611	0	480 197
36	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	314 141	0	222 461
37	2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	0	0	0
38	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
39	4. Váltókövetelések	0	0	0
40	5. Egyéb követelések	147 470	0	257 736
41	6. Követelések értékelési különbözete	0	0	0
42	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
43	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)	0	0	0
44	1. Részesedés kapcsoló vállalkozásban	0	0	0
45	2. Egyéb részesedés	0	0	0
46	3. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
47	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
48	5. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
49	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)	87 625	0	78 725
50	1. Pénztár, csekkek	160	0	4
51	2. Bankbetétek	87 465	0	78 721
52	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55. sorok)	943	0	291
53	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	159	0	35
54	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	784	0	256
55	3. Halasztott ráfordítások	0	0	0
56	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)	764 681	0	682 927

Keltezés: Budapest, 2015. március 31.

P.H.
 A vállalkozás vezetője (képviselője)

Cégnév: **Épit Zrt.**
 Statisztikai számjel: **12178445-6831-114-01**
 Cégjegyzék száma: **01-10-043216**

Az üzleti év mérlegfordulónapja (év/hó/nap): **2014.12.31.**

1	3
---	---

MÉRLEG "A" változat - Források (passzívák)

Adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
57	D. Saját tőke (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67. sor)	320 236	0	449 395
58	I. JEGYZETT TŐKE	60 000	0	60 000
59	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
60	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
61	III. TŐKETARTALÉK	0	0	0
62	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	310 591	0	260 236
63	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	150 000
64	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
65	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
66	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
67	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-50 355	0	-20 841
68	E. Céltartalékok (69.-71. sorok)	0	0	0
69	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
70	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
71	3. Egyéb céltartalék	0	0	0
72	F. Kötelezettségek (73.+77.+86. sor)	428 241	0	226 815
73	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76. sorok)	0	0	0
74	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
75	2. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
76	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0

Keltezés: Budapest, 2015. március 31.

P.H.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Cégnév: **Épit Zrt.**
 Statisztikai számjel: **12178445-6831-114-01**
 Cégjegyzék száma: **01-10-043216**

Az üzleti év mérlegfordulónapja (év/hó/nap): **2014.12.31.**

1	4
---	---

MÉRLEG "A" változat - Források (passzívák)

Adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
77	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78.-85. sorok)	337 854	0	202 178
78	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
79	2. Átváltoztatható kötvények	0	0	0
80	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
81	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
82	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
83	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
84	7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
85	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	337 854	0	202 178
86	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87. és 89.-97. sorok)	90 387	0	24 637
87	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
88	Ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
89	2. Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
90	3. Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
91	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	70 032	0	883
92	5. Váltótartozások	0	0	0
93	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
94	7. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
95	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	20 355	0	23 754
96	9. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
97	10. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
98	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)	16 204	0	6 717
99	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
100	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	16 204	0	6 717
101	3. Halasztott bevételek	0	0	0
102	FORRÁSOK ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	764 681	0	682 927

Keltezés: Budapest, 2015. március 31.

P.H.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Cégnév: **Épit Zrt.**

Statisztikai számjel: **12178445-6831-114-01**

Cégjegyzék száma: **01-10-043216**

Az üzleti év mérlegfordulónapja (év/hó/nap): **2014.12.31.**

3 1

**Összköltség eljárással készített
eredménykimutatás "A" változat**

Adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév	
a	b	c	d	e	
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	448 576	0	276 563	1
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	2
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	448 576	0	276 563	3
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	13 340	0	11 144	4
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	5
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)	13 340	0	11 144	6
III.	Egyéb bevételek	4	0	181	7
	III. sorból: visszairt értékesítés	0	0	0	8
05.	Anyagköltség	3 764	0	2 632	9
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	22 941	0	18 903	10
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	2 080	0	2 074	11
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	12
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	430 433	0	234 662	13
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	459 218	0	258 271	14
10.	Béreköltség	34 267	0	22 565	15
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 663	0	14 750	16
12.	Bérbírlékok	14 657	0	12 030	17
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	64 587	0	49 345	18
VI.	Értékcsökkenési leírás	961	0	902	19
VII.	Egyéb ráfordítások	412	0	1 054	20
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	0	21
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-63 258	0	-21 684	22

Keltezés: Budapest, 2015. március 31.

P.H.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

Cégnév: **Épít Zrt.**
 Statisztikai számjel: **12178445-6831-114-01**
 Cégjegyzék száma: **01-10-043216**

Az üzleti év mértefordulónapja (év/hó/nap): **2014.12.31.**

3	2
---	---

**Összköltség eljárással készített
eredménykimutatás "A" változat**

Adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév	
a	b	c	d	e	
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0	23
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	24
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0	25
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	26
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0	27
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	28
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	0	29
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	30
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	12 965	0	929	31
	17. sorból: értékelési különbözet	0	0	0	32
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	12 965	0	929	33
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0	34
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	35
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0	36
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	37
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	38
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0	39
	21. sorból: értékelési különbözet	0	0	0	40
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	0	0	0	41
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	12 965	0	929	42
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	-50 293	0	-20 755	43
X.	Rendkívüli bevételek	0	0	0	44
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0	45
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0	0	0	46
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	-50 293	0	-20 755	47
XII.	Adófizetési kötelezettség	62	0	86	48
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	-50 355	0	-20 841	49
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0	50
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0	51
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	-50 355	0	-20 841	52

Keltezés: Budapest, 2015. március 31.

P.H.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

CASH-FLOW kimutatás

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	-305 582	-22 993
01.	Adózás előtti eredmény +/-	-50 293	-20 756
02.	Elszámolt amortizáció +	961	902
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	0	0
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbsége +/-	0	0
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	0	0
06.	Szállítói kötelezettség változása +/-	2 579	-69 149
07.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása +/-	12 806	3 399
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	-1 188	-9 487
09.	Vevő követelés változása +/-	-283 947	91 680
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/-	-49 609	-20 149
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	63 171	652
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-62	-86
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	-1 909	-231
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-1 909	-231
15.	Befektetett eszközök eladása +		0
16.	Kapott osztalék, részesedés +		0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-148 238	14 324
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 +		150 000
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		0
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		0
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		0
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		0
25.	Véglegesen átadott pénzeszközök -		0
26.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása +/-	-148238	-135 676
IV.	Pénzeszközök változása (±I.±II.±III. sorok)	-455 729	-8 900

Budapest, 2015. március 31.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

CASH-FLOW ÖSSZETEVŐI

Megnevezés	Összeg	Megosztás
------------	--------	-----------

Források

Folyamatos működésből	96 633	39,18
Befektetési tevékenységből	0	0,00
Pénzügyi műveletekből	150 000	60,82
Források összesen	246 633	100,00%

Felhasználások

Folyamatos működésre	119 626	46,81
Befektetési tevékenységre	231	0,09
Pénzügyi műveletekre	135 676	53,10
Felhasználások összesen	255 533	100,00%

Cash-Flow	-8 900
-----------	--------

Észak-pesti Ingatlan és Térségfejlesztési Zrt.

1044 Budapest, Megyeri út 205/A

**2014. ÉVI MÉRLEGBESZÁMOLÓ
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**

Budapest, 2015. március 31.

ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

1./ A vállalkozás bemutatása

Észak-pesti Ingatlan és Térségfejlesztési Zrt.

1044 Budapest, Megyeri Út 205/A /1

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 vagyon fejlesztése és hasznosítása. Az ÉPIT Zrt. által kezelt önkormányzati ingatlan vagyon értéke 2014.12.31-n 1.025.761,- e Ft, melyből 495.934,- e Ft a Fővárosi Önkormányzaté, 529.827,- e Ft pedig az Újpest Önkormányzaté. Az ÉPIT Zrt. által kezelt pénzvagyron értéke -54.756,- e Ft volt 2014.12.31-én, amely úgy oszlik meg, hogy a Fővárosi Önkormányzat felé 202.178,- e Ft kötelezettsége, míg az Újpesti Önkormányzat felé 256.934,- e Ft követelése van társaságunknak. A Társaság árbevétele évenkénti elszámolás alapján az átadott vagyon 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

2014. január 01. – 2014. december 31.

A könyvvezetés 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 2014. üzleti évről: 2015. március 31.

Az amortizáció elszámolás módja

A 2014. 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 100 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 korigáltan (amennyiben szükséges).

A pénzeszközök értékelése

A fordulónapi forint pénzkészleteket a pénztárban ténylegesen meglévő, illetve a folyószámlán tartott - bankérintés 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 könyvvezetés, 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 6-ig, 2014. november 7-től)

Igazgatóság tagjai: Dr. Szöllösi Ferenc (2014. november 6-ig, 2014. november 7-től)
 Daróczi Lajos József (2014. november 6-ig, 2014. november 7-től - 2014. december 16-ig)
 Dr. Végvári Tamás (2014. november 6-ig)
 Balázs Erzsébet (2014. november 7-től)
 Farkas Péter (2014. december 17-től)

b.) Felügyelő Bizottság

Felügyelő Bizottság elnöke: Hegyeshalmi Béla Zoltán (2014. november 6-ig, 2014. november 7-től)

Felügyelő Bizottság tagjai: Rupp György (2014. november 6-ig, 2014. november 7-től)
 Tamás István (2014. november 6-ig)
 Farkas Péter (2014. november 6. - 2014. december 16.)
 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 2014. 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	2013.	2014.	Előző év %-ában
I. Immateriális javak	29	0	-
II. Tárgyi eszközök	2 843	2 201	77%
III. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	-
ÖSSZESEN:	2 872	2 201	77 %

- I. Az IMMATERIÁLIS JAVAK soron a 2009-ben elkészítetett és aktivált honlap értékcsökkenése befejeződött, értéke nullára íródott.

II. TÁRGYI ESZKÖZÖK

Tárgyi eszközök alakulása nettó értéken

Adatok e Ft

Tárgyi eszközök	2013.	2014.	Előző év %-ában
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyon értékű jogok	1 064	894	84%
Műszaki gép, jármű, berendezés	0	0	-
Egyéb gép, jármű, berendezés	1 779	1307	73%
Tárgyi e. összesen beruházás nélkül	2 843	2 201	77%
Befejezetlen beruházások, felújítások	0	0	-
Tárgyi eszközök összesen beruházásokkal	2 843	2 201	77%

Ingatlanok

Az Ingatlanokhoz kapcsolódó vagyon értékű jogoknál 170,- e Ft értékcsökkenést számoltunk el.

Műszaki gépek, berendezések

Az ÉPIT Zrt. nem rendelkezik műszaki gépekkel és berendezésekkel.

Egyéb berendezések

Az egyéb berendezések tekintetében a 2014. évben csökkenés mutatkozik. Ez abból adódik, hogy jelentősebb tárgyi eszköz beszerzés nem történt, az értékcsökkenés viszont elszámolásra került.

Beruházási kiadások nem voltak 2014. 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	2013.	2014.	Index %
Anyagok	0	0	-
Befejezetlen termelés és félkész termékek	211 630	121 513	57%
Egyéb állatok	0	0	-
Késztermékek	0	0	-
Áruk			-
Készletek összesen	211 630	121 513	57%

A készleteken a folyó évi és befejezetlen beruházások és saját teljesítmények összege található, értéke 121.513,- e Ft. A korábbi évhez képest közel felére csökkenő készletérték oka, hogy az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításához kapcsolódó befejezetlen beruházások jelentős részét kiszámláztuk az év folyamán.

II. KÖVETELÉSEK

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

Adatok e Ft			
Megnevezés	2013.	2014.	Index %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	314 141	222 461	71%
Egyéb követelések	147 490	257 736	175%
II. Követelések	461 631	480 197	104%

Vevői követeléseink 30 %-os 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 csökkenés következett be.

Az egyéb követelések között adók és járulékok összege szerepel, melyek elszámolása 2015. január hóban történt meg, valamint itt található 256.934,- e Ft Újpesti Önkormányzat pénzvagyona, melynek összege a további ingatlan értékesítések esetén újra kötelezettségbe fordul át.

III. ÉRTÉKPAPÍROK

A Zrt. 2014. december 31-én nem rendelkezik értékpapírokkal.

IV. PÉNZESZKÖZÖK

A Zrt. pénzeszközeit az alábbi táblázat mutatja

Megnevezés	Adatok e Ft		
	2013.	2014.	Index %
Pénztár	160	4	3%
Bankbetétek	87 465	78 721	90%
IV. Pénzeszközök	87 625	78 725	90%

Pénzeszközök csökkenésének elsődleges oka a folyó beruházások kiadásainak finanszírozása a befolyt bevételi oldalról. 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 291,- e Ft. Ezen belül a bevételek aktív időbeli elhatárolásán 35,- e Ft-ot kamatbevételként határoltunk el, míg a Költségek aktív időbeli elhatárolásán 256,- e Ft-ot szerepeltettünk a lenti összetételben.

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

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	35 e Ft
Kamatbevétel	35 e Ft
Összesen:	35 e Ft

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

Vagyonbiztosítás	21 e Ft
Szállítókkal szembeni kötelezettségek	144 e Ft
Előfizetések	91 e Ft
Összesen	256 e Ft

F O R R Á S O K**D. SAJÁT TŐKE**

Adatok e Ft

Megnevezés	2013.	2014.	Index %
I. Jegyzett tőke	60 000	60 000	100,00%
III. Tőketartalék	-	-	-
IV. Eredménytartalék	310 591	260 236	84%
V. Lekötött tartalék	-	150 000	-
VII. Mérleg szerinti eredmény	-50 355	-20 841	41%
D. Saját tőke összesen	320 236	449 395	140%

A saját tőke értéke 40%-al nőtt az előző évhez képest. Ennek legfőbb oka, hogy a társaság a korábbi, tervezettnél kisebb negatív eredményt ért el, valamint a saját tőke növekedésének másik jelentős oka, hogy Újpest Önkormányzata, mint tulajdonos az év folyamán 150 millió forintot fizetett be lekötött tartalékba a társaság működésének folytatásának fenntartásához. Továbbra is igaz természetesen, hogy a mérleg szerinti eredmény még rosszabb lett volna az Újpesti Önkormányzattal megkötött szerződések nélkül, valamint az ingatlanértékesítés eredménye nélkül is.

E. CÉLTARTALÉKOK

Társaságunk céltartalékot 2014-ben a jövőben felmerülő költségekre nem képzett.

F. KÖTELEZETTSÉGEK

Adatok e Ft

Megnevezés	2013.	2014.	Index %
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	337 854	202 178	60%
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	90 387	24 637	27%
F. Kötelezettségek összesen	428 241	226 815	53%

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 2015-re. 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	2014.
Tartós kötelezettség a Fővárosi Önkormányzattal szemben	202 178
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	202 178

III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

	Adatok e Ft
Megnevezés	2014.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	883
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	23 754
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	24 637

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) értéke csökkenést mutat, ennek oka főként a folyamatban lévő beruházások szállítói tételei, túlnyomó részt év közben kifizetésre kerültek így csak minimális azon számlák értéke, melyek fizetési határideje 2015. évre áthúzódik.

A szállítói kötelezettségek értéke bázis időszakhoz viszonyítva minimálisan csökkent. A csökkenés abból adódik, hogy a beérkezett és a Zrt. által elfogadottnak minősített szállítói számlák egy részének pénzügyi teljesítése év vége előtt megtörtént, azok 2014-es fizetési határideje miatt.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

A vállalkozóktól kapott biztosíték azokat az összegeket tartalmazza, melyek az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézettel 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

Megnevezés	Adatok e Ft	
	2014.	
Szállítóktól kapott biztosítékok	7 319	
Óvadék	381	
Személyi jövedelemadó	411	
Nyugdíjbiztosítási járulék	241	
Egészségbiztosítási járulék	182	
Szociális Hozzájárulás	652	
Egészségügyi Hozzájárulás	75	
Cégautóadó	59	
Általános Forgalmi Adó elsz.	14 330	
Béren kívüli juttatások számla	48	
Szakképzési hozzájárulás	37	
Jövedelem elszámolási számla	19	
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	23 754	

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.

Megnevezés	Adatok e Ft	
	2014.	
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása (szállítói kötelezettség)	6 717	
G. Passzív időbeli elhatárolások	6 717	

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, 2014. évben teljesített szolgáltatásokra valamint a 2014. évet érintő könyvvizsgálói díjra és a bérekkel kapcsolatos elhatárolásokra.

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

Az ÉPIT Zrt. 2014. évi mérlegének eszközök, és források egyezősége fennáll.

A mérleg főösszeg: **682.927,- e Ft**

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Az ÉPIT Zrt. 2014. évre a számviteli törvény szerinti **összköltség eljárással** (A változat) állapította meg eredményét.

Az értékesítés nettó árbevétele tartalmazza a 2014. évben (2014. 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 2014. évben **276.563,-e Ft** volt a realizált értékesítés nettó árbevétele. Ez az érték **62%-kal**, azaz abszolút értékben 172.013,-e Ft-tal kevesebb meg a **tavalyi értéknél**.

A főtevékenységből származó árbevétel nagyobb arányban szerepel az ideai értékek között. Az aktiválás céljára továbbszámlázott beruházások árbevétele jelentősebb volt 2013-ban.

Adatok e Ft			
Megnevezés	2013.	2014.	Index %
I. Értékesítés nettó árbevétele	448 576	276 563	62%
II. Aktivált saját teljesítmények értéke	13 340	11 144	84%
III. Egyéb bevételek	4	181	-

Az értékesítés nettó árbevétele 276.563,- e Ft – ez a bázis időszakhoz képest közel 40%-kal csökkent. 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 11.144,- e Ft került lekönyvelésre, míg 2013-ban szinte ugyanakkora összeg 13.340,- e Ft.

A 2014. évi bevételek tevékenységi kör szerint:

- Főtevékenységből (Ingatlanügynöki tevékenység TEAOR 68.31) a Zrt.-nek 2014.év során 35.897,- e Ft bevétele származott.
- Területfejlesztési tevékenységből (Ingatlankezelés TEAOR 68.32) 238.597,- e Ft bevétel
 - Ebből: Fővárosi Önkormányzat felé kiszámlázásra került 26.832,- e Ft
 - Újpesti Önkormányzat felé kiszámlázásra került 211.765,- e Ft
- Területbérleti díj (Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadás TEAOR 68.20) 2 019,- e Ft
- Pályáztatással kapcs. bevételek (Ingatlankezelés TEAOR 68.32) 50,- e Ft

Aktivált saját teljesítmények értéke

Társaságunk 2014-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 11.144,- e Ft volt.

Egyéb bevételek

Egyéb bevétele a társaságnak 2014-ben 181,- e Ft értékben keletkezett. A bevétel a biztosítótól vagyonbiztosítás után kapott kártérítés összege.

KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

Megnevezés	Adatok e Ft		
	2013.	2014.	Index %
Anyagköltség	3 764	2 632	70%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	22 941	18 903	82%
Egyéb igénybe vett szolgáltatások értéke	2 080	2 074	100%
Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	430 433	234 662	55%
IV. Anyagjellegű ráfordítások	459 218	258 271	56%

Összességében az anyagjellegű ráfordítások **bázis évhez viszonyítva 44%-kal mutatnak alacsonyabb értéket.**

Az anyagjellegű ráfordítások közül minden egyes elem 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 a tavalyi évnek mindössze a fele, ennek oka, hogy a kiszámlázásra került beruházások közül kevesebb fejeződött be ebben az évben, mint a korábbiakban.

Az anyagjellegű ráfordításokon belül:

Anyagköltség bemutatása

A bázis évhez viszonyítva jelentős mértékben, azaz 30%-kal csökkent. Az üzemanyagok drágulása ellenére az anyagköltségek összesen sora azt jelenti, hogy az érték az előző évhez képest 1.132,- e Ft-tal csökkent. Az anyagköltségek között számoljuk el az irodaszereket, üzemanyagokat, az energia költségeit, valamint a gépkocsikkal kapcsolatos anyagköltségeket. A 2014. évben elszámolt anyagköltség értéke 2.632,- e Ft volt.

Igénybe vett szolgáltatások bemutatása

Az igénybe vett szolgáltatások az 2014-ben 18,9 millió forintot képviseltek, míg 2013-ban ez még 22,9 millió Ft.

Az alábbiakban bemutatjuk a 2014. évben felmerült Igénybe vett szolgáltatások között elszámolt tételeket.

Adatok e Ft	
Megnevezés	2014.
Előfizetési díjak	204
Iroda bérleti díjak	3 701
Gépkocsi bérleti díj	1 870
Hirdetési díjak	861
Takarítás költsége	750
Telekommunikációs költségek	701
Karbantartási díjak	373
Ügyviteli szolgáltatások	3 344
Értékbecslés	520
Közbeszerzési, tanácsadói díjak	1 800
Ügyvédi munkadíj	3 383
Üzleti vendéglátás és ajándék	291
Tulajdoni lapok	81
További igénybe vett szolgáltatások	1 024
Igénybe vett szolgáltatások összesen	18 903

Egyéb szolgáltatások között számoljuk el az alábbi tételeket:

Adatok e Ft	
Megnevezés	2014.
Hatósági díjak, illetékek	142
Bankköltség, bankgarancia	1 766
Biztosítási díjak	161
Különféle egyéb	5
Egyéb szolgáltatások összesen	2 074

Eladott áruk és közvetített szolgáltatások értéke

2014-ben ilyen címen 234.662,- 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

Megnevezés	Adatok e Ft		
	2013.	2014.	Index %
Béreköltség	34 267	22 565	66%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 663	14 750	94%
Bérbírlékok	14 657	12 030	82%
V. Személyi jellegű ráfordítások	64 587	49 345	76%

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 juttatásokat, 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 15.242,- e Ft-tal, azaz 24%-kal csökkent bázis időszakhoz képest.

Béreköltség

A béreköltség is csökkent, méghozzá 34 %-kal, az előző évhez képest. A csökkenés oka, hogy társaságunknál nem történt bérfelállítás valamint egy fővel csökkentettük a létszámot, ez pedig jelentősen hozzájárult a bérmegtakarításhoz. A béreköltség abszolút értékben éves szinten 11.702,- e Ft-tal csökkent a korábbi évhez képest.

Személyi jellegű egyéb kifizetések

A személyi jellegű egyéb kifizetések összege 6 %-kal csökkent az előző évhez képest.

Bérbírlékok

A bérbírlékok 18 %-os csökkenése az előző két személyi jellegű ráfordítás csökkenésének érzékelhető eredménye.

Az ÉPIT Zrt. átlagos statisztikai létszáma 2014-ben: 3 fő.

VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS

Az elszámolt értékcsökkenés értéke mindössze 902,- e Ft-ot mutat. Az előző évhez képest a csökkenés mértéke 59,- e Ft.

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	2013.	2014.	Index %
Egyéb ráfordítások	412	1 054	256%

Egyéb ráfordítások között a legjelentősebb tétel helyi adófizetési kötelezettség 785,- e Ft értékben szerepel.

A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE

A Zrt. 2014. évi üzemi (üzleti) eredménye -21.684,- e Ft. Az eredmény negatív értéket mutat, figyelembe kell venni az előzőekben bemutatott, az eredményre negatív hatást gyakorló tényezőket.

B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE

			Adatok e Ft
Megnevezés	2013.	2014.	Index %
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	12 965	929	7%
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	-
B. Pénzügyi műveletek eredménye	12 965	929	7%

A pénzügyi műveletek eredménye mindössze 7%. 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 nem érte el az évi 2,5 %-ot.

C. SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredményét a pénzügyi műveletek eredménye kedvezően módosította, így a szokásos vállalkozási eredmény -20.755,- e Ft.

D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY

Rendkívüli eredményt társaságunk nem számolt el.

E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY

A Részvénytársaság adózás előtti eredménye -20.755,- e Ft.

XII. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG

A társaságnak keletkezett adófizetési kötelezettsége 86,- e Ft összegben.

F. ADÓZOTT EREDMÉNY

Az ÉPIT Zrt. adózott eredménye 2014. évben -20.841,- e Ft.

A társasági adó megállapításánál a módosító tételek ismertetése

Adóalap csökkentő tételek	adatok E Ft-ban
Az adótörvény szerint figyelembe vett écs. leírás, kivezetett eszközök számított nyilvántartási értéke	917
Adóalap csökkentő tételek összesen	917
Adóalap növelő tételek	
A számviteli törvény szerint elszámolt écs. leírás, kivezetett eszközök könyv szerinti értéke	902
Adóalap növelő tételek összesen	902
Számított társasági adó	86

TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Igazgatóság tagjai részére 2014-ben kifizetett jövedelem összege: 7.068,- e Ft.

A Felügyelőbizottság tagjai részére 2014. évben kifizetett éves jövedelem összege: 4.821,- 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 2014. 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, 2015. március 31.

Épít Zrt.
Üzleti év: 2014

Eszközök összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	
Befektetett eszközök	2 872	0,38	2 201	0,32	76,64
Immateriális javak	29	0,00			
Tárgyi eszközök	2 843	0,37	2 201	0,32	77,42
Befektetett pénzügyi eszközök					
Forgóeszközök	760 866	99,50	680 435	99,64	89,43
Készletek	211 630	27,68	121 513	17,79	57,42
Követelések	461 611	60,37	480 197	70,31	104,03
Értékpapírok					
Pénzeszközök	87 625	11,46	78 725	11,53	89,84
Aktív időbeli elhatárolások	943	0,12	291	0,04	30,86
ESZKÖZÖK (AKTIVAK) ÖSSZESEN	764 681	100,00	682 927	100,00	89,31

Források összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	
Saját tőke	320 236	41,88	449 395	65,80	140,33
Jegyzett tőke	60 000	7,85	60 000	8,79	100,00
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék					
Eredménytartalék	310 591	40,62	260 236	38,11	83,79
Lekötött tartalék			150 000	21,96	
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	-50 355	-6,59	-20 841	-3,05	41,39
Céltartalékok					
Kötelezettségek	428 241	56,00	226 815	33,21	52,96
Hátrasorolt kötelezettség					
Hosszú lejáratú kötelezettségek	337 854	44,18	202 178	29,60	59,84
Rövid lejáratú kötelezettségek	90 387	11,82	24 637	3,61	27,26
Passzív időbeli elhatárolások	16 204	2,12	6 717	0,98	41,45
FORRÁSOK(PASSZIVAK)ÖSSZESEN	764 681	100,00	682 927	100,00	89,31

Épit Zrt.
Üzleti év: 2014

Forgóeszközök összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
I. Készletek	211 630	27,81	121 513	17,86	57,42
Anyagok					
Befejezetlen termelés és félkész termékek	211 630	27,81	121 513	17,86	57,42
Növendék-,hízó-és egyéb állatok					
Késztermékek					
Áruk					
Készletre adott előlegek					
II. Követelések	461 611	60,67	480 197	70,57	104,03
Követelések áruszáll. és szolgáltatásokból	314 141	41,29	222 461	32,69	70,82
Követelések kapcs. vállalkozással szemben					
Követelések e. rész. visz. lévő váll. szemben					
Váltókövetelések					
Egyéb követelések	147 470	19,38	257 736	37,88	174,77
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	87 625	11,52	78 725	11,57	89,84
Pénztár, csekkek	160	0,02	4	0,00	2,50
Bankbetétek	87 465	11,50	78 721	11,57	90,00
Forgóeszközök összesen	760 866	100,00	680 435	100,00	89,43

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	159	16,86	35	12,03	22,01
Költségek ráfordítások aktív időbeli elhat.	784	83,14	256	87,97	32,65
Halasztott ráfordítások					
Aktív időbeli elhatárolások összesen	943	100,00	291	100,00	30,86

Épit Zrt.
Üzleti év: 2014

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	337 854	78,89	202 178	89,14	59,84
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
Átváltoztatható kötvények					
Tartozások kötvénykiadások					
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	337 854	78,89	202 178	89,14	59,84
Rövid lejáratú kötelezettségek	90 387	21,11	24 637	10,86	27,26
Rövid lejáratú kölcsönök					
- Ebből: az átváltoztatható kötvények					
Rövid lejáratú hitelek					
Vevőtől kapott előlegek					
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból	70 032	16,35	883	0,39	1,26
Váltótartozások					
Rövid lejáratú köt.-ek kapcsolt váll. szemben					
Rövid lejáratú köt.-ek e. rész.visz. lévő váll.sz.					
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	20 355	4,75	23 754	10,47	116,70
Kötelezettségek értékelési különbözete					
Származékos ügyletek negatív értékelési kül.					
Kötelezettségek összesen	428 241	100,00	226 815	100,00	52,96

Passzív időbeli elhatárolások összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Bevételek passzív időbeli elhatárolása					
Költségek ráfordítások passzív időbeli elhat.	16 204	100,00	6 717	100,00	41,45
Halasztott bevételek					
Passzív időbeli elhatárolások	16 204	100,00	6 717	100,00	41,45

Épít Zrt.
Üzleti év: 2014

Több fokozatú likviditási mérleg

	E s z k ö z ö k		F o r r á s o k	
	Előző év	Tárgy év	Előző év	Tárgy év
I.				
Pénzeszközök és értékpapírok	87 625	78 725		
Pénzeszközök	87 625	78 725		
Értékpapírok (forgóeszközből)	0	0		
II.				
Követelések	461 611	480 197		
Követelések áruszáll. és szolg.	314 141	222 461		
Váltókövetelések	0	0		
Egyéb követelések	147 470	257 736		
Értékpapírok	0	0		
III.				
Készletek	211 630	121 513		
Vásárolt készletek	0	0		
Saját termelésű készletek	211 630	121 513		
IV.				
Aktív időbeli elhatárolások	943	291		
V.				
Egyéb eszközök	2 872	2 201		
Immateriális javak	29	0		
Tárgyi eszközök	2 843	2 201		
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0		
Eszközök összesen:	764 681	682 927		

Likviditási mérlegből számított mutatók:

	Előző év	Tárgy év
	Eszköz	Forrás
		%
Likviditási mutató I.	87 625	430,48
Likviditási mutató II.	549 236	607,65
Likviditási mutató III.	760 866	841,79
Likviditási mutató IV.	761 809	714,70

	Előző év	Tárgy év
	Eszköz	Forrás
		%
Rövid távú kötelezettségek (1 hó)	20 355	23 754
Szállítói kötelezettségek és váltótart	70 032	70 032
Szállítói kötelezettségek	70 032	70 032
Váltó tartozások	0	0
Rövid lejár. egyéb kötelezettségek	0	0
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
Rövid lejáratú hitelek	0	0
Egyéb rövid kötelezettségek	0	0
Értékelési különbözet	0	0
Céltartalékok és passzív időb. elhat.	16 204	16 204
Céltartalékok	0	0
Passzív időbeli elhatárolások	16 204	16 204
Egyéb források	658 090	651 573
Hosszú lejáratú kötelezettségek	337 854	202 178
Saját tőke	320 236	449 395
Források összesen:	764 681	682 927

Épít Zrt.
Üzleti év: 2014

Eredménykategóriák

adatok E Ft-ban

A tétel megnevezése	Előző év		Tárgyév	
	E Ft	Üzemi eredmény %-ban	E Ft	Üzemi eredmény %-ban
Üzemi eredmény	-63 258	100,00	-21 684	100,00
Pénzügyi műveletek eredménye	12 965	-20,50	929	-4,28
Szokásos vállalkozási eredmény	-50 293	79,50	-20 755	95,72
Rendkívüli eredmény	0	0,00	0	0,00
Adózás előtti eredmény	-50 293	79,50	-20 755	95,72
Adófizetési kötelezettség	62	-0,10	86	-0,40
Adózott eredmény	-50 355	79,60	-20 841	96,11
Eredménytartalék igénybevétele	0	0,00	0	0,00
Osztalékkifizetés	0	0,00	0	0,00
Mérleg szerinti eredmény	-50 355	79,60	-20 841	96,11

A jövedelmezőség alakulása

Árbevétel arányos üzleti eredménye	Üzemi (üzleti) eredmény	-63 258	-14,10	-21 684	-7,84
	Nettó árbevétel	448 576		276 563	
Tőkearányos üzleti eredmény	Üzemi (üzleti) eredmény	-63 258	-19,75	-21 684	-4,83
	Saját tőke	320 236		449 395	
Eszközarányos üzleti eredmény	Üzemi (üzleti) eredmény	-63 258	-8,27	-21 684	-3,18
	Összes eszköz	764 681		682 927	

Épít Zrt.

Üzleti év: 2014

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

A tétel megnevezése	Előző év		Tárgyév	
	E Ft	%	E Ft	%
Nettó árbevétel	448 576	97,11	276 563	96,07
Saját termelésű készletek állományváltozása	13 340	2,89	11 144	3,87
Saját előállítású eszközök aktívált értéke	0	0,00	0	0,00
Bruttó árbevétel	461 916	100,00	287 707	99,94
Egyéb bevétel	4	0,00	181	0,06
Összes bevétel	461 920	100,00	287 888	100,00
Anyagköltség	3 764	0,81	2 632	0,91
Igénybe vett szolgáltatások értéke	22 941	4,97	18 903	6,57
Egyéb szolgáltatások értéke	2 080	0,45	2 074	0,72
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0,00	0	0,00
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	430 433	93,18	234 662	81,51
Anyagjellegű ráfordítások	459 218	99,42	258 271	89,71
Béreköltség	34 267	7,42	22 565	7,84
Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 663	3,39	14 750	5,12
Bérráulékok	14 657	3,17	12 030	4,18
Személyi jellegű ráfordítások	64 587	13,98	49 345	17,14
Értékcsökkenési leírás	961	0,21	902	0,31
Egyéb ráfordítások	412	0,09	1 054	0,37
Összes költség és ráfordítás	525 178	113,69	309 572	107,53
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-63 258	-13,69	-21 684	-7,53

Épít Zrt.

Üzleti év: 2014

Költségek és ráfordítások alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %
Anyagköltség	3 764	2 632	69,93
Igénybe vett szolgáltatások értéke	22 941	18 903	82,40
Egyéb szolgáltatások értéke	2 080	2 074	99,71
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0,00
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	430 433	234 662	54,52
Anyagjellegű ráfordítások összesen	459 218	258 271	56,24
Béreköltség	34 267	22 565	65,85
Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 663	14 750	94,17
Bérbírlások	14 657	12 030	82,08
Személyi jellegű ráfordítások összesen	64 587	49 345	76,40
Értékcsökkenési leírás	961	902	93,86
Egyéb ráfordítások	412	1 054	255,83
Üzemi tevékenységek költségel és ráfordításai	525 178	309 572	58,95
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0,00
Rendkívüli ráfordítások	0	0	0,00
Költségek és ráfordítások	525 178	309 572	58,95

Épít Zrt.
Üzleti év: 2014

Mutatók

adatok E Ft-ban

Mutatószámok	Képzése	Előző időszak		Tárgyidőszak		Változás (%)
		(E Ft)	(%)	(E Ft)	(%)	
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	2 872 764 681	0,38	2 201 682 927	0,32	85,81
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök+Aktív időbeli elhatárolások</u> Eszközök összesen	761 809 764 681	99,62	680 726 682 927	99,68	100,05
Saját tőke aránya	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	320 236 764 681	41,88	449 395 682 927	65,80	157,13
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u> Összes forrás	428 241 764 681	56,00	226 815 682 927	33,21	59,30
Tőke multiplikátor	<u>Eszközök összesen</u> Saját tőke	764 681 320 236	238,79	682 927 449 395	151,97	63,64
Tőke forgási sebessége	<u>Nettó árbevétele</u> Saját tőke	448 576 320 236	140,08	276 563 449 395	61,54	43,93
Likviditási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	760 866 90 387	841,79	680 435 24 637	2 761,84	328,09
Likviditási mutató II. (Quick ratio - gyors ráta)	<u>Forgóeszközök-készletek</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	549 236 90 387	607,65	558 922 24 637	2 268,63	373,35
Likviditási mutató III.	<u>Pénzeszközök+Értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	87 625 90 387	96,94	78 725 24 637	319,54	329,61
Likviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	87 625 90 387	96,94	78 725 24 637	319,54	329,61
Saját tőke hatékonysága	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	-50 355 320 236	-15,72	-20 841 449 395	-4,64	29,49
Árbevétel arányos üzleti eredménye	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Nettó árbevétele	-63 258 448 576	-14,10	-21 684 276 563	-7,84	55,60
Tőkearányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Saját tőke	-63 258 320 236	-19,75	-21 684 449 395	-4,83	24,43
Eszközarányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Összes eszköz	-63 258 764 681	-8,27	-21 684 682 927	-3,18	38,38

QuercusTax Könyvvizsgáló és Adószakértő Kft.

Nyilvántartási szám: 002428, KM002213

e-mail: dr.kalmanz@freemail.hu

Tel.: 06 30 66 52 008 Fax: 06 1 3691155

Független könyvvizsgálói jelentés Az ÉPIT Zrt. részvényeseinek

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztem az ÉPIT Zrt. (1044 Budapest Megyeri út 205/A, cj.: 01-10-043216, adószám: 12178445-2-41) mellékelt 2014. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2014. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 682.927,- E Ft, a mérleg szerinti eredmény -20.841,- E Ft (vesztés) –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelősége az éves beszámolóért

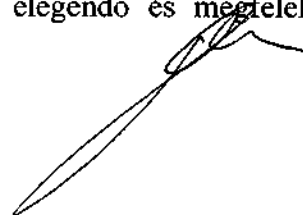
A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelősége

Az én felelősségem az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatom alapján. Könyvvizsgálatomat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban hajtottam végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljek az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezem meg és hajtsam végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzek arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésem, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményem megadásához.



Vélemény

Véleményem szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a gazdálkodó ÉPIT Zrt. (1044 Budapest Megyeri út 205/A, cj.: 01-10-043216, adószám: 12178445-2-41) 2014. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Figyelemfelhívás

Véleményem korlátozása nélkül felhívom a figyelmet a pénzügyi kimutatásokhoz fűzött Intermodalis csomópont befejezetlen beruházás elszámolásához kapcsolódó megjegyzésre. A csomópont tanulmánytervének elkészítése 2011 óta folyik. A Zrt. a felmerült költségeket az egyik alapító felé – Budapest Főváros Önkormányzata - folyamatosan próbálja leszámlázni, az alapítók között megkötött keretszerződés alapján. A kiállított számlákat Budapest Főváros Önkormányzata egyéb problémákra hivatkozva folyamatosan visszaküldi javításra, mellékletek hiánypótlására. Ez a tendencia tekintettel a projekt közelgő befejezésére nem megnyugtató. Véleményem szerint az alapítóknak szükséges ezen kérdés megnyugtató rendezése miatt a Budapest Főváros Önkormányzatával mihamarabb egyeztetni, tekintettel arra, hogy a Zrt. a pénzügyi kimutatásokban céltartalékot nem képzett az Intermodalis csomópont jelenleg felmerült problémái miatt.

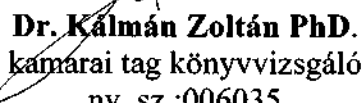
Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az üzleti jelentésről készült jelentés


Elvégeztem az ÉPIT Zrt. (1044 Budapest Megyeri út 205/A, cj.: 01-10-043216, adószám: 12178445-2-41) mellékelt 2014. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2014. december 31-i fordulónapra vonatkozó évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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

Véleményem szerint az ÉPIT Zrt. (1044 Budapest Megyeri út 205/A, cj.: 01-10-043216, adószám: 12178445-2-41) 2014. évi üzleti jelentése a ÉPIT Zrt. (1044 Budapest Megyeri út 205/A, cj.: 01-10-043216, adószám: 12178445-2-41) 2014. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Keltezés, Budapest, 2015. 04. 07.


Dr. Kálmán Zoltán PhD.
kamarai tag könyvvizsgáló
ny. sz.:006035


Dr. Kálmán Zoltán PhD.
ügyvezető igazgató
QuercusTax Kft.
ny. sz.:002428



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

2014. évi üzleti jelentés

Budapest, 2015. 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 títelve, 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 készíttesse el; (1657/2010.(VIII.26.) Főv. Kgy. határozat és 366/2010.(IX.14.) Önk. határozat)
- felkérte a Főpolgármestert, vizsgálja meg a lehetőségét és készítse elő az ÉPIT Zrt. feladat- és hatókörének kiterjesztését Újpest-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 Vagyongazdálkodási és Vagyonkezelési 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. 2014-ben megvalósított feladatok

Megvalósult fejlesztési, felújítási, fenntartási munkák:

- A megmaradt és még át nem adott 2,4 hektáros terület **erdőtelepítése** és a 2014. évi fenntartási- és pótlási munkái sikeresen befejeződtek, a beruházás előreláthatólag 2015. IV. negyedévében aktiválható lesz.
- **Szilas Családi Pihenő Park:** A tanulmányterv mentén a kivitelezés 2013-ban megkezdődött. 2013. I. ütemében elkészült a területen az ott található meglévő beton felületek, használaton kívüli mélyépítési aknák elbontása, illetve a törmelékek elszállítása. A terület a Káposztásmegyeri panel lakóházak építésének idején felvonulási területként funkcionált, ezért nagyon sok építési törmelékkel kellett a földből kiemelni és elszállítani. A terveknek megfelelően tereptárgyak (védődombok) kerültek kialakításra a terület funkcióinak optikai elválasztására. A területen található beteg és balesetveszélyes fák kivágásra kerültek, és új fákat telepítettünk. A területre humusz került beszállításra és új gyepfelület készült, mely 2013. év végére egységessé tette a területet. A kialakítandó parkon belül külön területrészt kaptak a „kutyások”.

A munkálatok II. ütemében tovább folytatódott a terület megújítása. Kialakításra került egy ún. központi sétány, mely az Óceánárok utcát köti össze a Szilas-patak menti sétaúttal. A létrehozott kutyás parkon belül egy bekerített zárt kutyafuttató is kialakításra került, illetve a teljes kutyás parkrész gyepfelülete is megújult.

2014-ben a rehabilitációval eddig csak részben érintett területrész kialakítása következett, mely a munkák III., azaz befejező ütemét jelentették. A kivitelezés folyamán új sétautakat építettünk, amelyek lehetővé teszik mind déli irányból, mind északról (Óceánárok u. buszmegálló) a parkba való bejutást. A Sporttelep u. felől nyugati irányban haladva a következő funkciók kerültek elhelyezésre, kiépítésre:

- gyepesített pihenő parkrész
- ún. streetball pálya kicsiknek és nagyoknak, két különböző méretű kosárpalánkkal
- 2 db szabvány méretű bekerített lánthetiszpálya
- 2 db kültéri ping-pong asztal

Fontos megemlíteni, hogy a sportpályák burkolatának kopórétege a MOL új típusú gumibitumennel kevert aszfaltjából készült, melynek műszaki paraméterei minden tekintetben kedvezőbbek a hagyományos aszfaltéhoz képest. A gumibitumen gyártástechnológia alapján pedig használt gumiabroncsok kerülnek újrahasznosításra.

- az Újpesti Önkormányzattal együttműködve az ÉPIT Zrt. koordinálásával megújult az ún. KRESZ park, ahol különböző KRESZ táblák tanítják játékosan a kerékpárral, rollerrel, görkorcsolyával stb. közlekedő gyerekeket.

- A kivitelezési terület hátsó traktusában kapott helyett egy ún. vizes játszótér, ahol nyomókutakból kiáramló vizet terelgethetik a gyerekek a kialakított térplasztika járatai között, illetve a hozzá szorosan kapcsolódó 200 m²-t meghaladó óriási homokozóban is játszhatnak.

A vízelvezetés minden esetben felszín alatti szikkasztással történik, így a gyerekek által elfolyatott vizet a növényzet hasznosítja.

A 2014-es év eddigi tapasztalatai alapján az átadott park az újpesti lakosság számára nagyon kedvelté vált.

- **Szilas Aktív Park:** 2012-ben az egyeztetéseket követően sí és szánkópálya kialakítása kezdődött meg (előkészítés, tervezés, egyeztetések), ezzel párhuzamosan a meglévő BMX ügyességi akadálypálya területe racionalizálásra került. A sí és szánkópálya kivitelezése 2013-ban befejeződött, a funkciót kiszolgáló szolgáltató épület megépült megfelelő közműellátottsággal (víz, villany, csatorna), illetve a sípálya közvilágítását is kialakítottuk. A területen az Újpesti Önkormányzat beruházásában megvalósult egy gyalogos- és kerékpárút. A pálya jobb megközelíthetőségének érdekében az Újpesti Önkormányzat új csomópontot alakított ki az Óceánárok úton (gyalogátkelőhely, járdasziget stb.). A sípálya lehetőséget ad az Újpesti iskolásoknak - tornaóra keretében - a síelés tanulásra. Előkészítettük egy kerékpáros ügyességi pálya kialakításának lehetőségét, melynek megvalósításában a Magyar Kerékpáros Szövetség együtt kívánt működni az Újpesti Önkormányzattal, az ÉPIT Zrt. koordináló, lebonyolító szerepet töltött volna be a beruházásban. A Magyar Kerékpáros Szövetséggel az együttműködés nem jött létre.
- Az **Intermodális Közlekedési Csomópont** előkészítési munkái (tanulmányterv) elkészültek, majd a munkarészek BKK részére átadásra kerültek továbbtervezés céljából. (díjmentesen).
- Az **Íves út környékére** vonatkozó szabályozási terv az ÉPIT Zrt. részleges finanszírozásával elkészült, 2013-ban a 76512/492 helyrajzi számú ingatlan telekalakítási terve elkészült. 2014-ben megkezdődött a kialakított telkek értékesítése.
- A 2013-as évben tovább folytatódott a **Szakorvosi Rendelőintézet** belső átalakítása az orvos szakmai program iránymutatásai alapján.

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

- oldalbejárat „HÍD” kialakítása
- alagsorban központi öltöző egység kialakítása
- III. emelet röntgen átalakítása (építészet, gépészet) új digitális röntgen gépekhez
- az épület külső környezetének kialakítása

2014-ben a Szakorvosi Rendelőintézet fejlesztése is tovább folytatódott. Az elavult, régi személyliftet cseréje megtörtént. A KMOP pályázat keretében 37,55 millió forint támogatást nyert Újpest Önkormányzata (ÉPIT Zrt. megfelelő előkészítési munkálatait követően) ún. HMKE (Háztartási méretű kiserőmű) létesítésére. A projekt megvalósításának keretében 176 db napelem került elhelyezésre az épület tetőszerkezetén, mely a létesítmény villamos energia mérlegében jelentős megtakarításokat eredményez. 2014-ben előkészítettük egy új telefonközpont létesítését, illetve a meglévő, belső (telekhatáron belüli) szennyvízcsatorna feltárás nélküli rekonstrukcióját. Ezen feladatok kivitelezése 2015. I. negyedévében várható.

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

- 2013-ban folytattuk az **Újpest Városkapu** térség fejlesztésének előkészítő munkáit. A BFVK Zrt. értébecslést készített melyet megküldött ÉPIT Zrt-nek, az abban foglaltak az ÉPIT Zrt. által javasoltakat támasztja alá. Az egyeztetéseket 2015-ben tovább kell folytatni, 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 újrazáradékoltatott vázrajz alapján telekalakítási eljárás keretében megindítható a telkek ingatlan nyilvántartási átvezetése. Várhatóan 2015-ben az újonnan kialakuló 76544/7 helyrajzi számú ingatlan értékesítése – nyílt pályázat keretében - is megkezdődhet.
- **A két Önkormányzat közötti vagyonmegosztás** elszámolására 2014. évben tovább folytattuk az egyeztetéseket az Önkormányzatok könyveinek egyezőségének érdekében. Sajnálatosan ez a feladat nem a megfelelő ütemben halad.
- Határidőre és az előirányzat keretein belül elvégeztük a 2014. évre előírt **fenntartási feladatokat**.

II. 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 2014. évi összes bevétel 19%-kal marad el a tervezettől. Az ingatlanértékesítések esetében a tervben két ingatlan eladásával számoltunk, ennek saját bevételeinkre gyakorolt hatása terv szerint valósult meg, hiszen mindkét ingatlan értékesítése realizálódott. A közvetített szolgáltatásokból fakadóan társaságunk a 2014. évre 300 millió forintnyi beruházás aktiválásra történő átadását tervezte, melyből 238,6 millió forint realizálódott. A társaság egyéb bevételként 2 millió forintot realizált, mely a tervben szereplő összeg 41 %-a. Összességében az előző évben elért bevételhez képest társaságunk kisebb bevételt ért el. Jövedelmezőségre gyakorolt hatása a beruházások aktiválásának nincsen.

Az ÉPIT Zrt. bevételeit az alábbi táblázat mutatja:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2013. tény	2014.		2014. tény/ 2013.tény	2014. tény/ 2014. terv
		terv	Tény		
Értékesítési jutalék	15 674	35 935	35 897	229%	100%
ÉPIT Zrt. egyéb bevétel	1 730	5 000	2 069	120%	41%
Közv. szolg. (beruh., fenntart)	431 172	300 000	238 596	55%	80%
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE ÖSSZESEN	448 576	340 935	276 563	62%	81%
Egyéb bevétel	4	-	181	4 525%	-
BEVÉTEL ÖSSZESEN	448 580	340 935	276 744	62%	81%

III.1. 1 A belföldi értékesítés bevétele

A 2014. évi üzleti terv 341 millió Ft nettó árbevétel elérését tűzte ki célul és 277 millió forintnyi árbevételt realizált. Az elért árbevételből 238,6 millió Ft közvetített szolgáltatás, 35,8 millió Ft az ingatlanértékesítés jutalékának árbevétele volt.

A 2014. évi üzleti terv 2 ingatlan értékesítését irányozta elő, független értékbecslő által meghatározott árakon. Az árakat a Tulajdonos az Üzleti terv keretében hagyta jóvá. Az üzleti év folyamán az ingatlanokra értékesítésére négy nyilvános pályázatot bonyolítottunk le. A 76512/497 és a 76512/498 hrsz.-ú ingatlanok esetében a terv szerinti értékesítési ár alapján vételi ajánlatok érkeztek be. Az ajánlatokat az Igazgatóság elfogadta, így a 76512/497 és 76512/498 hrsz.-ú ingatlanok értékesítése éven belül megtörtént. Ezen ingatlanértékesítések után az ÉPIT Zrt. értékesítés utáni jutalékbevételt 35,8 millió forint értékben realizált. A tényleges saját jogú bevétel, az aktiválásokra átszámlázott beruházásokkal valamint az egyéb bevételekkel együtt összesen 276,7 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 238,6 millió forint volt 2014-

ben a Keretszerződés hatálya alá tartozó területekkel és az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításával kapcsolatosan. Ebben benne foglaltatik Szilas Családi Pihenő Park III ütemének kivitelezése valamint az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításával kapcsolatos szerződések kiszámlázott összege. Mindkét esetben néhány beruházási tétel befejezetlen marad év végére, ezért kiszámlázásuk nem valósulhatott meg. Tekintettel arra, hogy a fejlesztési tevékenységen, illetve ehhez a tevékenységhez kapcsolódóan nyeresége nem keletkezik a Zrt.-nek, így a terv alulteljesítése nem befolyásolta az összeredményességet.

A társaság saját jogán 2.069 ezer forint bevételt realizált az értékesítéséhez kapcsolódó pályázatokból és területbérleti díjból.

Az ÉPIT Zrt. árbevétele a Keretszerződésben foglaltakkal ellentétben kizárólag a fenti tételeket tartalmazza. Társaságunk 2014-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 2014 decemberében megtörtént, az elszámolása a mérlegkészítésig megtörtént.

III.1.2 Egyéb bevételek

A társaság egyéb bevétele 181 ezer forint volt 2014. évben.

III.2. Aktivált saját teljesítmények értéke

Társaságunk 2014-ben egy fejlesztéssel kapcsolatosan számolta el a saját teljesítmények értékét, méghozzá oly módon, hogy a befejezetlen beruházások készleteire átvezette, majd a 2015. évben ezeket kiszámlázta, a 2014. évre vonatkozó saját teljesítmény 11.144,- eFt értékben került elszámolásra.

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2013. tény	2014.		2014. tény/ 2013.tény	2014. tény/ 2014. terv
		terv	Tény		
Aktivált saját teljesítmények értéke	13 340	10 000	11 144	84%	111%
ÖSSZESEN	13 340	10 000	11 144	84%	111%

III.3. Költségek és ráfordítások

Az ÉPIT Zrt. menedzsmentje 2014-ben is a költségtakarékosság jegyében folytatta gazdálkodását. A bemutatott adatokból kiderül, hogy az anyagjellegű költségek és ráfordítások ténytámai, a tervhez képest 44 %-kal lettek alacsonyabbak. A ténytáamok tervhez viszonyított adatait torzítja a közvetített szolgáltatások alacsonyabb értéke, amelynek eredmény vonzata ugyan nincs, de a költség össz-volumenébe beszámít. Ennek figyelembe vétele nélkül, az ÉPIT Zrt. költségei és ráfordításai 81%-a a tervezettnek és jelentősen, azaz 42 %-kal kisebbek, mint a 2013. évi értékek.

A költségek és ráfordítások összesített adatait az alábbi táblázat mutatja:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2013. tény	2014.		2014. tény/ 2013.tény	2014. tény/ 2014. terv
		terv	tény		
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	459 218	325 588	258 271	56%	79%
ANYAGKÖLTSÉG	3 764	3 648	2 632	70%	72%
IGÉNYBE VETT ANYAGJELL. SZOLG. ÉRTÉKE	22 941	20 020	18 903	82%	94%
EGYÉB IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK	2 080	1 920	2 074	100%	108%
ELADOTT ÁRUK ÉS KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK ÉRTÉKE	430 433	300 000	234 662	55%	78%
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	64 587	55 487	49 345	76%	89%
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	412	300	1 054	256%	351%
ÉCS	961	1 255	902	94%	72%
<i>Költségek, ráfordítások Összesen</i>	<i>525 178</i>	<i>381 075</i>	<i>307 616</i>	<i>59%</i>	<i>81%</i>
<i>Ktg.-ek összesen Közvetített szolgáltatás nélkül</i>	<i>94 745</i>	<i>81 075</i>	<i>72 954</i>	<i>77%</i>	<i>90%</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	2013. tény	2014.		2014. tény/ 2013.tény	2014. tény/ 2014. terv
		2014.	2014. tény/ 2013.tény		
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	459 218	325 588	258 271	70%	79%
ANYAGKÖLTSÉG	3 764	3 648	2 632	70%	72%
ebből Irodaszer, nyomtatvány	178	180	181	102%	101%
ebből Üzemanyagok, gk. ktg.	2 604	2 240	1 680	65%	75%

ebből Energia, fűtés	872	868	491	56%	57%
ebből Egyéb más anyag ktg.	110	360	280	255%	78%
IGÉNYBE VETT ANYAGJELLEGŰ SZOLG. ÉRTÉKE	22 941	20 020	18 903	82%	94%
ebből Irodabérlet	3 651	3 701	3 701	101%	100%
ebből Gki. bérleti díj	3 635	1 680	1 870	51%	111%
ebből Reklám, propaganda ktg.	919	771	861	94%	112%
ebből Ügyviteli szolgáltatások	3 354	3 364	3 344	100%	99%
ebből Ügyvédi munkadíj	5 945	4 030	3 383	57%	84%
ebből Megbízási, tanácsadói díjak ,mérnöki szakvélemény	1 395	2 550	0	-	-
ebből Üzletviteli vendéglátás, üzleti ajándék	302	300	291	96%	97%
ebből Egyéb más igénybevett szolg.	3 740	3 624	5 453	146%	151%
EGYÉB IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK	2 080	1 920	2 074	100%	108%
ebből Bank ktg.	1 895	1 700	1 766	93%	104%
ebből Különféle egyéb ktg.	185	220	308	166%	140%
ELADOTT ÁRUK ÉS KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁS ÉRTÉKE	430 433	300 000	234 662	55%	78%

Az **anyagköltségek** között mutatjuk ki az irodaszereket (181,- e Ft), üzemanyag és gépkocsi költségeket (1.680,- e Ft), az energia, fűtés költségeit (491,- e Ft), valamint az egyéb anyagköltségek összegét (280,- e Ft). Az anyagköltségek vonatkozásában az éves terv 3.648,- e Ft, a 2014. tény 2.632,- e Ft volt. Ez a **tervezett költség 72 %-a, és 70 %-a mindössze az előző év adatainak. Az üzemanyagok és felhasznált energia árainak drasztikus és folyamatos emelkedésének hatása nem érzékelhető az anyagköltség sor értékeiből, tekintettel arra, hogy a megtakarítás olyan nagy mértékű volt. A tervezett szintet még így sem értük el.**

Az **igénybe vett szolgáltatásoknak** széles a palettája. Az igénybe vett szolgáltatásokra éves szinten 20.020,- e Ft-ot terveztünk. 2014-ben a ténylegesen kifizetett érték 18.903,- e Ft, ami a **tervezettnél a 94 %-a, és 82%-a a 2013. évi tényadatnak.**

A legnagyobb költségkategóriákat a fenti táblázat mutatja.

Az **egyéb szolgáltatások** között jellemzően a bankköltségeket, hatósági díjakat mutatjuk ki. Az egyéb szolgáltatások értéke (2 074,- e Ft) **122%-a tervezettnél és 100 %-a a 2013.**

évi tény adatoknak. Az alultervezés legfőbb oka a banki költségek drasztikus emelkedésének előre ki nem számított mértéke okozta.

Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke 78%-a a tervezettnak. Az ÉPIT Zrt. tevékenységét megalapozó keretszerződés fő eleme az a tevékenység, amely ezen kategóriába tartozik. A megkezdett beruházások, valamint az éves fenntartások értéke készletzámlán 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

Ennek a költség-sornak alakulásában az játszott szerepet, hogy a 2014. évre tervezett bérek esetén egy fő bérköltségét megtakarította a társaság, valamint a prémium összegei is csökkenő értékben szerepelnek.

A személyi jellegű ráfordítások értéke a fenti ok miatt **2014-ben mindössze 76%-a tervezettnak.**

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 6 %.

A bérjárulékok előző évhez képest 18%-os csökkenése fentiekkel magyarázható, illetve azzal, hogy az elmaradt bérek után járulékfizetési kötelezettség sincs.

Az alábbiakban bemutatjuk a személyi jellegű ráfordítások alakulását:

adatok e Ft

Megnevezés	2013. tény	2014.		2014. tény/ 2013.tény	2014. tény/ 2014. terv
		terv	tény		
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	64 587	64 586	49 345	76%	76%
ebből Bér ktg.	34 267	34 267	22 565	66%	66%
ebből Személyi jellegű egyéb	15 663	15 663	14 750	94%	94%
ebből Bérjárulékok	14 657	14 656	12 030	82%	82%

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. 2014. évben néhány kisebb eszközbeszerzés történt, így az üzleti tervben szereplő 1,2 millió Ft értékcsökkenési leírás tervezett értékét a tényleges értékcsökkenés nem haladta meg és 902,- e Ft ráfordítást jelentett a társaságnak. A **költség csökkenés mértéke 28 % a tervhez viszonyítottan.**

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 (288,- e Ft), valamint gépjárművekhez kapcsolódó adók összege (1.054,- e Ft) ezer forint. Az ráfordítások értéke a **tervhez és a bázis évhez viszonyítottan is 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.

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2013. tény	2014.		2014. tény/ 2013.tény	2014. tény/ 2014. terv
		terv	tény		
BEVÉTEL ÖSSZESEN	448 580	340 935	276 744	62%	82%
AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	13 340	10 000	11 144	84%	111%
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	459 218	325 588	258 271	51%	72%
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	64 587	55 487	49 345	76%	89%
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	412	300	1 054	256%	351%
ÉCS	961	1 255	902	94%	72%
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-63 258	-31 695	-21 684	34%	68%

A 2014. évi üzleti terv koncepciója szerint a saját bevételek a működési költségeket sem fedezték volna 100%-osan. Ezen felül egyéb szerződésekből származó bevételekkel is számoltunk árbevétel oldalon. Az ingatlan értékesítések sem terv szerinti mértékben valósultak meg, a 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 veszteségek csökkentésében. Ezért a -31.695,- e Ft tervezett üzemi veszteséggel szemben, a tényleges veszteség 2014-ben -21.684,- e Ft lett, ami mindössze 68%-ka 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 létrahozása folyamatban van, a meglévők száma az értékesítéssel csökkent. Az ingatlanpiaci válság következtében a piaci vételi szándék jelentősen mérsékelte, de élénkülést mutató ezért 2014. évben a terv szerinti ingatlanokat sikerült értékesíteni.

A társaságnak - az I. fejezetben részletezettek szerint - az ingatlanértékesítéseken kívül más eredményre hatást gyakorló bevételi forrása, a pénzügyi műveletek bevételét kivéve, a Keretszerződés szerint nincsen. A társaság üzemi vesztesége már a 2013. évben is több mint 63 millió forint volt. Emiatt a társaság arra a döntésre jutott, hogy kezdeményezi a Keretszerződés módosítását abban a tekintetben, hogy a jövőben az aktivált beruházások tekintetében is érvényesíthesse az ÉPIT Zrt. tevékenységének eredményeképpen létrejövő infrastrukturális, közjóléti és közművagyon növekménye után járó díjazást, valamint a fenntartási munkák után is azonos mértékű díjazást kapjon a 2011. gazdasági évtől kezdődően. Ezt a döntést, a Keretszerződés módosítását, nem sikerült véghezvinni, így 2012. év óta tevékenységünk egy részét továbbra is díjazás nélkül végezzük. Az üzemi/üzleti eredmény fentiek következtében mínusz 31 millió forint helyett mindössze – 21 millió forint lett, mely eredmény a Keretszerződésen felüli Újpest Önkormányzatával megkötött – az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításához szorosan kapcsolódó - új szerződéseknek köszönhetően kedvezőbb, mint ezen szerződések nélküli állapot lenne.

III.5 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 2014. december 31-én 65.476,- e Ft. 2014-ben az elért átlaghozam 2,5 % körül volt, így a realizált kamatbevétel: 929,- e Ft, ami valamivel töredéke 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 nem voltak, emiatt a pénzügyi műveletek eredménye megegyezik a pénzügyi bevétellel, azaz 929,- e Ft lett, ami így mindössze töredéke a bázisév adatának.

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2013. tény	2014.		2014. tény/ 2013.tény	2014. tény/ 2014. terv
		terv	tény		
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	12 965	0	929	7%	0%
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0	0	0	-	-
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	12 965	0	929	7%	0%

III.6 Mérleg szerinti eredmény

A szokásos vállalkozási eredmény tartalmazza az üzemi eredmény pénzügyi eredménnyel módosított összegét. Mivel a pénzügyi eredmény nagy összegű pozitív nyereséget mutatott, a szokásos vállalkozási eredmény is ennek megfelelően alakult, így a -21.684,- e Ft-os üzemi veszteség 929,- e Ft-tal csökkent. Tekintettel arra, hogy adófizetési kötelezettség keletkezett 86 ezer forint értékben, a szokásos vállalkozási eredmény ennyivel tér el a mérleg szerinti eredménytől. A Mérleg szerinti eredmény -20.841,- e Ft.

Az ÉPIT Zrt. 2014. évi mérleg szerinti eredménye -20.841,- e Ft.

A 2014. 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.

Megnevezés	2013. tény	2014.		2014. tény/ 2013.tény	2014. tény/ 2014. terv
		terv	tény		
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-63 258	-31 695	-21 684	34%	68%
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	12 965	0	929	7%	0%
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0	0	0	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	12 965	0	929	7%	0%
SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY	-50 293	-31 695	-20 755	41%	65%
RENDKÍVÜLI eredmény	-	-	-	-	-
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-50 293	-32 196	-20 755	41%	65%
Adófizetési kötelezettség	62	500	86	139%	17%
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	- 50 355	-32 196	-20 841	41%	65%

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 2014-ben az **Újpesti Önkormányzat felé, az ÉPIT Zrt.-nek 256.934,- e Ft egyéb követelése, valamint 210.702,- e Ft vevővel szembeni követelése áll fent. A Fővárosi Önkormányzat felé az ÉPIT Zrt. kötelezettsége 202.178,- e Ft, valamint társaságunknak 11.760,- e Ft követelése van 2014. december 31-én.** Újpest Önkormányzatával kapcsolatos vevőkövetelés oka a 2013.-ban kiszámlázott, de még el nem számolt Újpesti Szakorvosi Rendelőintézettel kapcsolatos felújítási költségek. Az elszámolástechnika megalkotása a két önkormányzat között egyeztetés alatt áll, ezért ez 2015.-re 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” hatályának ismételt módosítására tekintettel, a társaság foglalkoztatás politikáján változtatni nem kellett. Szervezeti struktúrában 1 fő csökkenéssel, 3 fő átlagos statisztikai létszámmal láttuk el 2014-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 negatív eredménynél jobb értékekkel zártuk az évet. A beruházások végrehajtása szempontjából a tervet nem teljes mértékben teljesítettük ugyan, de ennek eredményre gyakorolt hatása nincsen. Társaságunk ingatlanértékesítésekhez kapcsolódó bevételei a szűk fizetőképes piaci kereslet révén kis mértékben, nem terv szerint realizálódtak. A Keretszerződés szerint végzett fejlesztések és fenntartási munkák díjazása ismét elmaradt. Az új, keretszerződésen felüli és közszolgáltatási típusú szerződéseink fenti okokból fakadó veszteséget csökkentették, oly módon, hogy 2014-ben társaságunk 11 millió forinttal kisebb veszteséget realizált.

A Zrt. bevételét jelentő 2014. évi ingatlanértékesítésekre is még jelentős hatást gyakorolt a világgazdasági válsággal összefüggő ingatlanpiaci visszaesés, bár néhány jel már okot adhat némi optimizmusra.

Az előzőekben bemutattuk, hogy a különböző negatív hatások ellenére az üzleti terv teljesítése részben realizálódott, részben a tervezett saját jogú bevétel elmaradások további veszteséget okoztak. A Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújítási munkálatai folyamatos feladatot adtak társaságunknak ahhoz, hogy az eredményünket kedvezően befolyásolja.

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

Budapest, 2015. április 10.

Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt.
Igazgatósága

.../2015 (...) Tulajdonosi döntés hozatal- javaslat

A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. a Részvénytársaság 2014. évi számviteli törvény szerinti beszámolóját 682.927,- e Ft egyező eszköz- és forrásoldali mérleg főösszeggel, -20.841,- e Ft mérleg szerinti eredménnyel elfogadja.

Határozati javaslat

...../2015 (IV.10.) Ig. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Igazgatósága a számviteli törvény szerinti a 2014. évi gazdálkodásról szól, számviteli törvény szerinti beszámolóját 682.927,- e Ft egyező eszköz- és forrásoldali mérlegfőösszeggel, -20.841,- e Ft mérleg szerinti eredménnyel elfogadja és javasolja azt a Társaság Tulajdonosának elfogadásra.

(.....igen, nem, tartózkodott)

Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt.
Igazgatóságának

JELENTÉSE

2014. évi tevékenységéről

Készült Tulajdonosi döntéshozatalra

Elfogadva: az Igazgatóság .../2015 (IV.10.) sz. határozatával

A Társaság alapvető jellemzői

Neve:	Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített neve:	ÉPIT Zrt.
Székhelye:	1044 Budapest, Megyeri út 205. A/I.
Cégjegyzék száma:	01-10-043216
Adószáma:	12178445-2-41
Főtevékenysége:	68.31 Ingatlanforgalmazás
Egyéb tevékenysége:	68.32 Ingatlankezelés
Székhelye:	1044 Budapest, Megyeri út 205. A/I.
Telefon/fax.:	06-1 / 230-5435, 230-5415, 230-5409
E-mail:	titkarsag@epitrt.hu
Honlap:	www.epitrt.hu

Vezető tisztségviselők a 2014. üzleti évben:

a.) Igazgatóság

Igazgatóság elnöke: Dr. Kató Balázs Árpád (2014. november 6-ig, 2014. november 7-től)

Igazgatóság tagjai: Dr. Szöllősi Ferenc (2014. november 6-ig, 2014. november 7-től)

Daróczi Lajos József (2014. november 6-ig, 2014. november 7-től - 2014. december 16-ig)

Dr. Végvári Tamás (2014. november 6-ig)

Balázs Erzsébet (2014. november 7-től)

Farkas Péter (2015. december 17-től)

b.) Felügyelő Bizottság:

Felügyelő Bizottság elnöke: Hegyeshalmi Béla Zoltán (2014. november 6-ig, 2014. november 7-től)

Felügyelő Bizottság tagjai: Rupp György (2014. november 6-ig, 2014. november 7-től)

Tamás István (2014. november 6-ig)

Farkas Péter (2014. november 6. - 2014. december 16.)

Daróczi Lajos József (2014. december 17-től)

Könyvvizsgáló: QuerqusTax Kft. (002428)
Dr. Kálmán Zoltán 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

Az Igazgatóság működése

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.

Az Igazgatóság év közbeni döntései az üzleti és fejlesztési tervben szereplő feladatok teljesítésére, a tervezett eredmény elérésére és a Társaság folyamatos működésének biztosítására irányultak. E cél érdekében 7 (hét) ülésén, továbbá 2 (kettő) írásbeli szavazás útján összesen 57 (ötvenhét) határozatot hozott. Az Igazgatóság által megtárgyalt témakörök átfogták a Zrt. feladatainak teljes körét. A gazdálkodási, fejlesztési-fenntartási, ingatlanértékesítési, szabályozási, munkáltatói témakörökben hozott határozatok az eredményes működés megalapozását szolgálták.

Az Üzleti tervvel összhangban, a Keretszerződés helyzete, valamint az ÉPIT Zrt. díjazása, az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításával kapcsolatos feladatok nagy hangsúlyt kaptak a Társaság tevékenységében.

Természetesen az Igazgatóság határozatai nem fedik le az összes tárgyalta témát, így az alábbiakban tételesen felsorolt témakörök többnyire az operatív feladatokhoz kapcsolódnak, néhány témakör stratégiai döntés-előkészítéshez kapcsolódik.

Az Igazgatóság –többek között- az alábbi fontosabb témakörökkel foglalkozott (amelyekben határozatot hozott):

- a 2014. évi üzleti és fejlesztési tervjavaslat elfogadása és tulajdonos elé terjesztése,
- a 2013. évi üzleti terv és fejlesztési terv teljesítése,
- a 2013. évi beszámoló,
- az Ingatlan- és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés 2014. évi teljesítése,
- a 2014. évi üzleti és fejlesztési terv időarányos és várható teljesítése,
- a 2014. évi közbeszerzési terv és módosításai,
- a Közbeszerzési Szabályzat módosítása,
- az új Ptk.-val kapcsolatos tájékoztatás,
- az ingatlanértékesítésekre vonatkozó pályázatok és döntések hozatala,
- A „Keretszerződés”-ben foglaltak elszámolásához szükséges tulajdonosi vagyonmegosztási elképzelések aktuális állásáról és a szükséges tennivalókról,
- a Zrt. tulajdonosi döntéshozatalainak előkészítése, összehívása,
- a munkáltatói jogkörben hozott döntések és személyi ügyek,
- Óceánárok utca – Megyeri út 76546/1 és 76547/1 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatos tulajdon viszonyok rendezésével kapcsolatos ügyintézés.

Az Igazgatóság döntéseinek végrehajtását a testület a vezérigazgató által adott tájékoztatások alapján ellenőrizte, azokról határozatot hozott.

Az év során a Zrt. 4 alkalommal hirdetett meg ingatlanértékesítési pályázatot, ennek során két ingatlant sikerült értékesíteni, az adásvételi szerződések aláírása kerültek.

A 2014-es üzleti évről készült, számviteli törvény szerinti éves beszámoló adatai alapján megállapítható, hogy a Társaság az adózás előtti eredményt a tervhez nem sikerült teljesítenie. Az adózás előtti eredmény összege -20.755,- e Ft.

Mindezen tényezők figyelembevételével a Társaság 2014. december 31-én az üzleti tervben tervezett veszteséget realizált. A tervben foglalt fejlesztési feladatokat sikeresen végezte el, szerződéseinek egy részét aktualizálta, ezáltal korszerűbb elszámolás-technikára tért át.

A Társaság 2014. évi eredményeit, illetve gazdasági helyzetét tételiesen a számviteli törvény szerint készült éves beszámoló, illetve a Keretszerződés alapján készített jelentés tartalmazza.

Budapest, 2015. április 10.

Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt.
Igazgatósága

Tulajdonosi döntés javaslat:

.../2015 (V. ...) sz. tulajdonosi döntés

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Tulajdonosa az Igazgatóság 2014. évi jelentését elfogadja.

.../2015 (IV.10.) Ig. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Igazgatósága a 2014. évről szóló igazgatósági jelentést elfogadja és a vonatkozó határozati javaslattal együtt terjeszti a közgyűlési jogokat gyakorló egyedüli részvényes elé elfogadásra.

(... igen, ... nem, ... tartózkodott)

Fb. határozati javaslat:

...../2015 (IV.16.) Fb. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Felügyelőbizottsága elfogadja az Igazgatóság 2014. évi tevékenységéről szóló jelentést és a vonatkozó határozati javaslattal együtt terjeszti a Társaság Tulajdonosa elé elfogadásra.

(.....igen, nem, tartózkodott)

A FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG JELENTÉSE

*Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2014. üzleti évről készült éves beszámolóhoz*

A Társaság alapvető jellemzői

Neve: Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
Rövidített neve: ÉPIT Zrt.
Székhelye: 1044 Budapest, Megyeri út 205. A/I.
Cégjegyzék száma: 01-10-043216
Adószáma: 12178445-2-41
Főtevékenysége: 68.31 Ingatlanforgalmazás
Egyéb tevékenysége: 68.32 Ingatlankezelés
Székhelye: 1044 Budapest, Megyeri út 205. A/I.
Telefon/fax.: 06-1 / 230-5435, 230-5415, 230-5409
E-mail: titkarsag@epitrt.hu
Honlap: www.epitrt.hu

Vezető tisztségviselők a 2014. üzleti évben:

a.) Igazgatóság

Igazgatóság elnöke: Dr. Kató Balázs Árpád (2014. november 6-ig, 2014.
november 7-től)

Igazgatóság tagjai: Dr. Szöllősi Ferenc (2014. november 6-ig, 2014. november
7-től)

Daróczi Lajos József (2014. november 6-ig, 2014.
november 7-től - 2014. december 16-ig)

Dr. Végvári Tamás (2014. november 6-ig)

Balázs Erzsébet (2014. november 7-től)

Farkas Péter (2015. december 17-től)

b.) Felügyelő Bizottság:

Felügyelő Bizottság elnöke: Hegyeshalmi Béla Zoltán (2014. november 6-ig, 2014. november 7-től)

Felügyelő Bizottság tagjai: Rupp György (2014. november 6-ig, 2014. november 7-től)

Tamás István (2014. november 6-ig)

Farkas Péter (2014. november 6. - 2014. december 16.)

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 változás bejegyzése 2012. október 1-én történt meg.

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság Felügyelőbizottságában az üzleti év során személyi változások történtek.

A Felügyelő Bizottság 2014. évben 7 alkalommal ülésezett, és a megtárgyalt napirendekkel kapcsolatban, amelyek átfogták a Zrt. tevékenységét, 35 határozatot hozott.

A Felügyelő Bizottság 2014. évben - többek között - az alábbi fontosabb témakörökkel foglalkozott:

- a 2014. évi üzleti és fejlesztési tervjavaslat elfogadása és tulajdonos elé terjesztése,
- a 2013. évi beszámoló
- a 2013. évi üzleti terv és fejlesztési terv teljesítése,
- az Ingatlan- és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés 2013. évi teljesítése,
- a 2014. évi üzleti és fejlesztési terv időarányos és várható teljesítése,
- a 2014.évi közbeszerzésekről szóló tájékoztató
- jelentés a közbeszerzésekről és a kifizetésekről,
- az ingatlanértékesítésekre vonatkozó tájékoztató,

- A „Keretszerződés”-ben foglaltak elszámolásához szükséges tulajdonosi vagyonomegosztási elképzelések aktuális állásáról és a szükséges tennivalókról,
- az új Ptk.-val kapcsolatos tájékoztatás
- munkáltatói jogokkal kapcsolatos tájékoztatók és döntések
- javaslat a könyvvizsgáló megválasztásáról
- a ráruházott jogkörben hozott döntések.

A Társaság 2014. évi éves beszámolóját a Felügyelőbizottság 2015. április 16-án tárgyalta és jelentését a Társaság Tulajdonosának az alábbiak szerint készítette el.

Az ÉPIT Zrt. a 2014-es üzleti évben 682.927,- e Ft mérlegfőösszeg mellett negatív - 20.841,- e Ft szerinti eredményt ért el, mellyel a Társaság saját tőkéje 449.395,- 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 2014-es üzleti évben 276.563,- e Ft volt. Ez a tétel tartalmazza a területfejlesztéssel kapcsolatos árbevételt.

Az év során a Zrt. több alkalommal hirdetett meg ingatlanértékesítési pályázatot, ennek során két ingatlant sikerült értékesíteni, a tervezett eladási áron. Éven belül megkötésre kerültek a végleges adásvételi szerződések is.

A káposztásmegyeri területen végzett beruházások és a terület fejlesztésére, valamint hasznosítására való előkészítésének kiszámlázott és az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézzettel kapcsolatos ráfordításai 2014. évben nem haladták meg az üzleti tervben meghatározott értéket. Ezek értéke összesen 238.596,- e Ft (+ Áfa) volt.

A Társaság elszámolt költségei tekintetében a visszafogott költséggazdálkodás volt a jellemző. Az üzleti tervhez és a 2013-as évhez viszonyítva jelentős csökkenést realizáltunk. A személyi jellegű kiadások nem haladták meg a 2013-as év értékének 76%-át. Az összköltség a közvetített szolgáltatások nélkül pedig a korábbi év értékének 77%-án realizálódott.

A Társaság saját pénzeszközeinek bankbetétbe történő befektetésével 929,- e Ft pénzügyi eredményt ért el. Mindezek alapján a szokásos vállalkozási eredmény -20.755,- e Ft értékben realizálódott.

A Társaság mérleg-főösszege 2014. december 31-én 682.927,- 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.

Egyúttal felhívjuk az alapítók és tulajdonos figyelmét, az alábbi könyvvizsgálói figyelemfelhívásra: „Véleményem korlátozása nélkül felhívom a figyelmet a pénzügyi kimutatásokhoz fűzött Intermodalis csomópont befejezetlen beruházás elszámolásához kapcsolódó megjegyzésre. A csomópont tanulmánytervének elkészítése 2011 óta

folyik. A Zrt. a felmerült költségeket az egyik alapító felé – Budapest Főváros Önkormányzata - folyamatosan próbálja leszámlázni, az alapítók között megkötött keretszerződés alapján. A kiállított számlákat Budapest Főváros Önkormányzata egyéb problémákra hivatkozva folyamatosan visszaküldi javításra, mellékletek hiánypótlására. Ez a tendencia tekintettel a projekt közelgő befejezésére nem megnyugtató. Véleményem szerint az alapítóknak szükséges ezen kérdés megnyugtató rendezése miatt a Budapest Főváros Önkormányzatával mihamarabb egyeztetni, tekintettel arra, hogy a Zrt. a pénzügyi kimutatásokban céltartalékot nem képzett az Intermodalis csomópont jelenleg felmerült problémái miatt. „

A Felügyelőbizottság mindezek alapján az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2014. évi beszámolóját, a -20.841,- e Ft negatív eredménnyel a Társaság Tulajdonosa felé elfogadásra javasolja.

A Felügyelőbizottság megvizsgálva a Társaság 2014. évi tevékenységét úgy értékeli, hogy az üzleti tervben foglaltaknak eleget tett, a tervezettnél pozitívabb mérleg szerinti eredményt ért el. Az ingatlanpiac mélypontjából, ha lassan is, de igyekszik kilábalni, melynek konkrét érezhető hatása van a Társaság tervezett és realizált bevételeit illetően. A menedzsment és az Igazgatóság törekvései a tulajdonosi érdekekkel és igényekkel teljes mértékben összhangban vannak, előtérbe helyezve a költségtakarékosságot, mint fontos szempontot.

Budapest, 2015. április 16.

Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt.
Felügyelőbizottsága

Határozati javaslat

.../2015 (IV.16.) Fb. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Felügyelőbizottsága elfogadja a 2014. évi beszámolóról szóló felügyelőbizottsági jelentést, melyet a Tulajdonos döntéshozónak elfogadásra megküld.

(.....igen, nem, tartózkodott)

Jelentés

Az Ingatlan – és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés 2014. évi teljesítéséről

(Készült tulajdonosi döntéshozatal céljából, elfogadva az Igazgatóság/2015. (IV.10.) sz. határozatával)

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság alapításával egyidejűleg a Társaság többségi tulajdonosaival megkötött „**Ingatlan- és térségfejlesztési együttműködési vagyonkezelési megbízási keretszerződés**” (a továbbiakban: **Keretszerződés**) rögzíti a Társaság feladatait a káposztásmegyeri – Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest IV. kerület Újpest Önkormányzata közös tulajdonában álló – beépítetlen területek fejlesztésében, valamint a kezelésbe átadott ingatlancsomaggal, mint vagyoni értékkel kapcsolatos elszámolásokban.

A tulajdonosok az évente elfogadott Üzleti és Fejlesztési tervben határozták meg azokat a feladatokat, amelyekkel a Keretszerződés rendelkezéseit teljesíteni tudja az ÉPIT Zrt. 2014-ben olyan fejlesztési és üzleti terv került elfogadásra, amelyben a Keretszerződés szerinti fejlesztések után járó díjazás szerepelt a beruházások és fenntartási költségek között. Elsődleges cél a fejlesztési terv összeállításakor az volt, hogy a fejlesztési területtel kapcsolatos önkormányzati elképzelések minél teljesebb mértékben megvalósuljanak, oly módon, hogy az ÉPIT Zrt. – tekintettel a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetre – feladatellátása finanszírozhatóvá váljon.

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

- felhatalmazta az ÉPIT Zrt.-t hogy az Újpesti Szakrendelő „felújítás szakmai programjára”-t a Károlyi Sándor Kórház és Rendelőintézet bevonásával készíttesse el; (1657/2010.(VIII.26.) Főv. Kgy. határozat és 366/2010.(IX.14.) Önk. határozat)
- felkérte a Főpolgármestert, vizsgálja meg a lehetőségét és készítse elő az ÉPIT Zrt. feladat- és hatókörének kiterjesztését Újpest-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 avval, hogy Újpest Önkormányzata és az ÉPIT Zrt. szerződést kössön Újpest-Városkapu térségében található újpesti tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos vagyongazdálkodói, fejlesztési feladatokra,
- az Újpest-Városkapu térségében található fővárosi tulajdonban lévő ingatlanokkal kapcsolatos vagyongazdálkodói, fejlesztési feladatokat a Budapest Főváros Vagyongazdálkodási és Vagyongazdálkodási Zrt. lássa el, együttműködve az ÉPIT Zrt.-vel, az együttműködésről a BFVK Zrt. kössön megállapodást az ÉPIT Zrt.-vel.

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Igazgatósága az „Ingatlan és térségfejlesztési együttműködési vagyongazdálkodási megbízási keretszerződés”-ben foglaltaknak megfelelően a 2014-ben elvégzett, illetve megkezdett feladatokról az alábbi összefoglaló Jelentést terjeszti a Társaság tulajdonosa elé, amely **részletesen kitér a területek fejlesztésére vonatkozó, valamint a vagyoni értékkel kapcsolatos elszámolásokra.**

1.1 A 2014. évi üzleti terv teljesítése

Társaságunk tavaly olyan üzleti tervet készített, mely a korábbi évekhez hasonlóan nem tartalmazta a Keretszerződésben foglaltak szerinti fejlesztések díjazását. Tekintettel arra, hogy az ingatlanértékesítés valamint a fejlesztési díj összesen kevesebb saját jogú bevételt jelentett volna a társaságnak, mint a működési költségek, ezért a terv – **32.195,- e Ft** veszteséggel számolt. Lassan évek tapasztalata alapján elmondható, hogy a társaság fejlesztésekből származó jutalékot nem tud és nem is tudott érvényesíteni, ezért sajnos érdemtelené vált a továbbiakban feltüntetni elvárt bevételként az üzleti tervben.

Az elmúlt három évben nem sikerült sem a fejlesztési díjazásról, sem pedig egyéb kompenzációról a Zrt. megbízóival megállapodnunk, rajtunk kívül álló, objektív akadályok miatt. Ez a társaság gazdálkodását tekintve annyit jelent, hogy a fejlesztési területen elvégzett feladatokkal kapcsolatosan felmerülő költségeink nem kerültek megtérítésre. A két tulajdonos önkormányzat között 2010.08.23-án létrejött, majd módosított megállapodás alapján viszont a 2011. évben szerződést kötöttünk Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatával a már korábban említett Megállapodásban foglalt – az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújítási vagy új rendelőintézet megvalósíthatóságának vizsgálata – feladatok ellátására. Ez pedig a társaság gazdálkodásában azt a pozitív változást eredményezte a 2012. évre vonatkozóan, hogy terv szerinti, de csekély ingatlanértékesítési lehetőségek mellett a működési költségeink egy részét el tudtuk számolni illetve készletre tudtuk venni saját előállítású teljesítmény formájában, így az egyéb Újpest Önkormányzatával megkötött szerződéseink alapján minimális pozitív eredmény elérése vált lehetővé. 2014. évben több okból kifolyólag is veszteséget realizáltunk.

A korábbi évhez hasonlóan a bevételhiány miatti veszteség további csökkentésére a menedzsment további feladatokat vállalt fel, így Újpest Önkormányzatának – nem a keretszerződéshez kapcsolódó – értékesítésre szánt ingatlanjának telekosztását bonyolította le sikeresen.

2014-ben tovább folytatódott a Szakorvosi Rendelőintézet orvos szakmai program iránymutatásainak megfelelő átalakítása és az ellátási feladatokhoz igazodó belső felújítás. A Szakorvosi Rendelőintézetben elvégzett 2014-es feladatok részletezése az 1.3 pontban található.

Az Újpesti Önkormányzattal megkötött szerződése alapján Újpest-Városkapu térségében végzett tevékenységének díjazását 2011-ben elszámolta (készletre vette) és kezdeményezte a Budapesti Vagyonkezelő Zrt-vel az együttműködési szerződés aláírását. A megállapodás aláírására sor került a 2013. évben és felkértük a BFVK Zrt.-t, hogy készítsen vagyoneértékelést a két Önkormányzat területeiről, hogy azok értéke összevethető lehessen. Az értékbecslés év végére el is készült, mely az ÉPIT Zrt. által már korábban elkészített értékadatait támasztotta alá. 2014-ben elvi döntés született arról, hogy a meglévő városkapu tervek szabályozási vonalainak feltülvizsgálata indokolt. További intézkedések a 2015. évben szükségesek.

Az ingatlanpiaci kereslet alapos tanulmányozása után intézkedett arra vonatkozóan is, hogy az Észak-pesti Ipari Parkban található több mint 16 ezer négyzetméteres ingatlan telekosztás révén úgy kerüljön megosztásra, hogy abból négy – a fizetőképes kereslet részéről jobban preferált – ingatlan alakuljon ki. Ennek a lépésnek a legkönnyebben mérhető eredménye, hogy 2012 év végén realizálódott az első ingatlan értékesítés is az új megosztott területekből, majd 2013-ban a felosztással létrejövő ingatlanok közül további 1 db ingatlan került értékesítésre, ez a szám 2014. első félévében megduplázódott, azaz az Ipari Park területén fekvő – az ÉPIT Zrt. vagyongazdálkodásában lévő – még meglévő mindkét ingatlan értékesítésre került.

Az ingatlanok iránti kereslet hozta a várakozásokat, így a tervezett ingatlanok közül mindkettő értékesítésre került már a 2014. év első félévében. A fejlesztések utáni díjazásunk elmaradt, ezért az ingatlanértékesítésből származó jutalékbevételek nem nyújtott elegendő fedezetet - takarékos költséggazdálkodásunk ellenére sem - a működési költségeinkhez. Az egyéb szerződések révén azonban további bevételekre tettünk szert, ezért a Mérleg Szerinti Eredmény értéke **negatív lett, de 30%-al alacsonyabb, mint a tervezett.**

1.2 2014-ben megvalósított feladatok

Megvalósult fejlesztési, felújítási, fenntartási munkák:

- A megmaradt és még át nem adott 2,4 hektáros terület erdőtelepítése és a 2014. évi fenntartási- és pótlási munkái sikeresen befejeződtek, a beruházás előreláthatólag 2015. IV. negyedévében aktiválható lesz.
- **Szilas Aktív Park:** 2012-ben az egyeztetéseket követően sí és szánkópálya kialakítása kezdődött meg (előkészítés, tervezés, egyeztetések), ezzel párhuzamosan a meglévő BMX ügyességi akadálypálya területe racionalizálásra került. A sí és szánkópálya kivitelezése 2013-ban befejeződött, a funkciót kiszolgáló szolgáltató épület megépült megfelelő közműellátottsággal (víz, villany, csatorna), illetve a sípálya közvilágítását is kialakítottuk. A területen az Újpesti Önkormányzat beruházásában megvalósult egy gyalogos- és kerékpárút. A pálya jobb megközelíthetőségének érdekében az Újpesti

Önkormányzat új csomópontot alakított ki az Óceánárok úton (gyalogátkelőhely, járdasziget stb.). A sípálya lehetőséget ad az Újpesti iskolásoknak - tornaóra keretében - a síelés tanulásra. Előkészítettük egy kerékpáros ügyességi pálya kialakításának lehetőségét, melynek megvalósításában a Magyar Kerékpáros Szövetség együtt kívánt működni az Újpesti Önkormányzattal, az ÉPIT Zrt. koordináló, lebonyolító szerepet töltött volna be a beruházásban. A Magyar Kerékpáros Szövetséggel az együttműködés nem jött létre.

- Az **Intermodális Közlekedési Csomópont** előkészítési munkái (tanulmányterv) elkészültek, majd a munkarészek BKK részére átadásra kerültek továbbtervezés céljából. (díjmentesen).
- Az **Íves út környékére** vonatkozó szabályozási terv az ÉPIT Zrt. részleges finanszírozásával elkészült, 2013-ban a 76512/492 helyrajzi számú ingatlan telekalakítási terve elkészült. 2014-ben megkezdődött a kialakított telkek értékesítése.
- A 2013-as évben 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:

- oldalbejárat „HÍD” kialakítása
- alagsorban központi öltöző egység kialakítása
- III. emelet röntgen átalakítása (építészeti, gépészeti) új digitális röntgen gépekhez
- az épület külső környezetének kialakítása

2014-ben a Szakorvosi Rendelőintézet fejlesztése is tovább folytatódott. Az elavult, régi személyliftet cseréje megtörtént. A KMOP pályázat keretében 37,55 millió forint támogatást nyert Újpest Önkormányzata (ÉPIT Zrt. megfelelő előkészítési munkálatait követően) ún. HMKE (Háztartási méretű kiserőmű) létesítésére. A projekt megvalósításának keretében 176 db napelem került elhelyezésre az épület tetőszerkezetén, mely a létesítmény villamos energia mérlegében jelentős megtakarításokat eredményez. 2014-ben előkészítettük egy új telefonközpont létesítését, illetve a meglévő, belső (telekhatáron belüli) szennyvízcsatorna feltárás nélküli rekonstrukcióját. Ezen feladatok kivitelezése 2015. I. negyedévében várható.

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

- 2013-ban folytattuk az **Újpest Városkapu** térség fejlesztésének előkészítő munkáit. A BFVK Zrt. értékbecslést készített melyet megküldött ÉPIT Zrt-nek, az abban foglaltak az ÉPIT Zrt. által javasoltakat támasztja alá. Az egyeztetéseket 2015-ben tovább kell folytatni, 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 újrazáradékoltatott vázrajz alapján telekalakítási eljárás keretében megindítható a telkek ingatlan nyilvántartási átvezetése. Várhatóan 2015-ben az újonnan kialakuló 76544/7 helyrajzi számú ingatlan értékesítése – nyílt pályázat keretében - is megkezdődhet.
- A két **Önkormányzat közötti vagyonmegosztás** elszámolására 2014. évben tovább folytattuk az egyeztetéseket az Önkormányzatok könyveinek egyezőségének érdekében. Sajnálatosan ez a feladat nem a megfelelő ütemben halad.
- Határidőre és az előirányzat keretein belül elvégeztük a 2014. évre előírt **fenntartási feladatokat**.

II. Elszámolások

A számviteli elszámolások a Keretszerződés értelmében elkülönülnek a pénzügyi elszámolásoktól.

Az ÉPIT Zrt. által kezelt vagyonsomag vagyonyilvántartása az Ingatlan - és térségfejlesztési együttműködési és vagyonkezelési megbízási keretszerződés 2005. 04.11-i módosításban szereplő 3. számú mellékletben előírt nyilvántartási és adatszolgáltatási rendelkezései szerint és a számviteli technikai megoldást helyettesítő, azzal egyenértékű módon történik, jelen Vagyonkezelési jelentés ennek a rendelkezésnek teljes mértékben megfelel.

Az értékesített ingatlanokból származó bevételeket a tulajdonos önkormányzatok fejlesztési, fenntartási célok megvalósítása érdekében, a Keretszerződés rendelkezése szerint az ÉPIT Zrt. kezelésében hagyják.

A Zrt. értékesítési bevételei két nagy csoportba sorolhatók. Egyrészt a saját bevételekből állnak, amelyek az ingatlaneladás jutalékából, és az ezekhez kapcsolódó egyéb bevételből származnak, másrészt az aktiválások folyamán, és az elvégzett fenntartások után jelentkező, továbbszámlázott bevételekből keletkeznek.

Az ÉPIT Zrt. helyzete az utóbbi években megváltozott. A fejlesztési program azon része, melynek következtében új, értékesítésre alkalmas ingatlanok jönnek létre átmenetileg minimalizálódott. Új értékesíthető ingatlanok létrehozása elkészült, a meglévők száma lecsökkent. Az ingatlanpiaci válság következtében a piaci vételi szándék jelentősen csökkent, viszont az elmúlt évben újra mérsékelt növekedésnek indult. 2014. évben két ingatlant sikerült értékesíteni.

A társaságnak az ingatlanértékesítéseken kívül az Új típusú szerződésekből és a KMOP energetikai felújításhoz kapcsolódó szerződések jelentették az árbevételt. Ennek ellenére a társaság üzemi vesztesége a 2014. évben 22 millió forint volt.

A korábbi évek során felhalmozott veszteség kezelése miatt a társaság még korábban arra a döntésre jutott, hogy kezdeményezi a Keretszerződés módosítását abban a tekintetben, hogy a jövőben az aktivált beruházások tekintetében is érvényesíthesse az ÉPIT Zrt. tevékenységének eredményeképpen létrejövő infrastrukturális, közjóléti és közművagyon növekménye után járó díjazást, valamint a fenntartási munkák után is, a 2012. gazdasági évtől kezdődően. Tekintettel arra, hogy a Keretszerződés – új közszolgáltatói típusú elszámolás szerinti módosítása nem vált lehetővé, ezért erre vonatkozóan díjazásunk sem változott.

1. 2014-ben értékesített ingatlanok

A 2014. évi üzleti terv 2 ingatlan értékesítését irányozta elő, független értékbecslő által meghatározott árakon. Az árakat a tulajdonos Önkormányzat az Üzleti terv keretében hagyta jóvá. Az üzleti év folyamán az ingatlanokra értékesítésére négy nyilvános pályázatot bonyolítottunk le. A pályázatok során 2 ingatlanra érkezett érvényes ajánlat. A 76512/497 és 76512/498 hrsz.-ú ingatlanok esetében vételi ajánlat érkezett be. Az ajánlatokat az Igazgatóság elfogadta, így a 76512/497 és 76512/498 hrsz.-ú ingatlanok értékesítése megtörtént. Ezen ingatlanértékesítések után az **ÉPIT Zrt. értékesítés utáni jutalékbevételt 35,8 millió forint értékben realizált.** A tényleges saját jogú bevétel az egyéb bevételekkel együtt összesen 276,5 millió Ft volt.

A vagyonkezelésbe átadott területhez kapcsolódó értékesítési feladatok 2014-ben

Az ÉPIT Zrt. vagyonkezelésében lévő forgalomképes ingatlanok közül az alábbi táblázat szerinti ingatlanok értékesíthetők 2014-ben (bevételi tervünk ezek közül 2 db telek értékesítésével számol):

2014. évi tervezett ingatlanértékesítések	
hrsz.	terület (m²)
76512/497	6.087
76512/498	3.241
Összesen:	9.328

Az alábbi táblázat mutatja részletesen a 2014. évben értékesített ingatlanokkal kapcsolatos információkat.

A terület helyrajzi száma:	76512/497
Értékesített terület nagysága (m ²)	6.087
Bruttó fajlagos vételár (Ft/m ²)	16 757
Összes vételár	129 540 000

A terület helyrajzi száma:	76512/498
Értékesített terület nagysága (m ²)	3.241
Bruttó fajlagos vételár (Ft/m ²)	17 844
Összes vételár	73 447 910

2. Az ingatlanértékesítésből és fejlesztések kiszámlázásából származó kötelezettségek változása

Az ingatlanértékesítésekből keletkezett pénzvagyton a Társaság könyveiben, mint tulajdonos önkormányzatokkal fennálló kötelezettség van nyilvántartva. Jelenleg az ÉPIT Zrt. az Önkormányzatok felé történő beruházási, fejlesztési, valamint fenntartási kiadásokkal kapcsolatos költségeket és ráfordításokat, az ingatlanok tényleges tulajdoni arányainak megfelelően számlázza ki. Ebből adódóan az újpesti tulajdonú ingatlanokon végzett beruházások csak Újpest önkormányzata felé kerülnek kiszámlázásra. Az ingatlaneladásokkal kapcsolatos elszámolások továbbra is a tulajdoni arányoknak megfelelően történnek. Az ÉPIT Zrt. Fővárosi Önkormányzat felé fennálló kötelezettsége 202.178.466,- Ft, Fővárosi Önkormányzattal szembeni követelése 11.759.565,- Ft. Az Újpesti Önkormányzat felé fennálló követelése 256.934.466,- Ft, továbbá Újpest Önkormányzatával szembeni vevőkövetelés összege: 210.701.515,- Ft, 2014. december 31-én.

A kezelésre átadott ingatlanvagyton könyv szerinti értéke 2014.12.31-én összesen 1.025.761.365,- Ft, év közben a könyv szerinti érték 15.391.200,- Ft-tal csökkent. Ennek oka, hogy az ingatlanok értékesítésével egy időben, azok könyv szerinti értékét is ki kell vezetni a kezelt ingatlanvagytonból.

A beszámolót érintő évben az ÉPIT Zrt.-nek járó értékesítési és értéknövekedési jutalékok együttes bruttó összege 45.589.606,- Ft volt. Ezt a bevételt, a számviteli előírásoknak megfelelően, az ÉPIT Zrt. árbevételeként mutatta ki. Az ÉPIT Zrt. 2014. évi üzleti tervében bruttó 45.637.450,- Ft ingatlanértékesítési jutalékot tervezett, de a tervektől eltérően csak egy ingatlan került értékesítésre.

3. Fejlesztési feladatok

Évenként a fejlesztési terv keretében kerül meghatározásra azoknak a feladatoknak a köre, melyek a beruházás befejezését követően a két Önkormányzat aktiválható beruházásai lesznek. Mindezek kiszámlázása a tulajdoni arálynak megfelelően történik.

Az alábbiakban bemutatjuk a két Önkormányzatnak 2014-ben átadott beruházásokat:

3.1. Fővárosi Önkormányzat könyveiben szereplő beruházások

2014. évben megvalósított beruházások bemutatása		
(76555/1)	Szilas Családi Pihenőpark III. ütem	24 523 429
Összesen:		24 523 429
Áfával növelten összesen:		31 144 755

3.2. Újpesti Önkormányzat könyveiben szereplő beruházások

2014. évben megvalósított beruházások bemutatása		
(76555/1)	Szilas Családi Pihenőpark III. ütem	24 523 429
73070	Szakorvosi Rendelőintézet felújítása (2013)	165 581 705
Összesen:		190 105 134
Áfával növelten összesen:		241 433 520

3.3. Fenntartási feladatok

A fejlesztési feladatok másik nagy csoportja a fejlesztési terület fenntartásával kapcsolatos ráfordítások. A fenntartási feladatok ráfordításként kerülnek kiszámlázásra. Az alábbiakban bemutatjuk a fejlesztési területre fordított fenntartási kiadásokat.

Az Önkormányzatok felé számlázott 2014 évi fenntartási munkák:

Hrsz.	Tulajdoni arány (%)	Beruházás nettó összege (Ft)	Kiszámlázva Fővárosi Önk. (Ft)	Kiszámlázva Újpesti Önk. (Ft)	Tárgy
fejlesztési terület	1/2	120 000 Ft	60 000 Ft	60 000 Ft	geodéziai felmérés - reklámtáblák felmérése
76512/326	1/2	242 500 Ft	121 250 Ft	121 250 Ft	illegális hulladék begyűjtése, elszállítása
fejlesztési terület	analitika alapján	1 234 611 Ft	612 232 Ft	622 379 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - kaszálás 1. alkalom
fejlesztési terület	analitika alapján	1 234 611 Ft	612 232 Ft	622 379 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - kaszálás 2. alkalom

(76512/182), 76512/472, 76512/473	1/2	542 920 Ft	271 460 Ft	271 460 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - vizes kaszálás
76554/7, 76555/8	1/2	52 260 Ft	26 130 Ft	26 130 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - kaszálás 3. részleges
76555/2, 76555/10, 76555/11,76555/12	1/2	254 429 Ft	127 214 Ft	127 215 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - kaszálás 4. részleges
76546/14, 76546/16, 76561/223	analitika alapján	104 310 Ft	47 084 Ft	57 226 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - kaszálás 5. részleges
76512/472, 76512/326, 76512/20, 76512/474, 76544/3, 76545/1	1/2	247 029 Ft	123 514 Ft	123 515 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - kaszálás 7. részleges
76554/7	1/2	33 260 Ft	16 630 Ft	16 630 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - kaszálás 6. részleges
fejlesztési terület	1/2	582 000 Ft	291 000 Ft	291 000 Ft	illegális hulladék begyűjtése, elszállítása
fejlesztési terület	1/2	120 000 Ft	60 000 Ft	60 000 Ft	geodéziai felmérés - reklámtáblák felmérése
76512/326	1/2	242 500 Ft	121 250 Ft	121 250 Ft	illegális hulladék begyűjtése, elszállítása
fejlesztési terület	analitika alapján	1 234 611 Ft	612 232 Ft	622 379 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - kaszálás 1. alkalom
fejlesztési terület	analitika alapján	1 234 611 Ft	612 232 Ft	622 379 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - kaszálás 2. alkalom
(76512/182), 76512/472, 76512/473	1/2	542 920 Ft	271 460 Ft	271 460 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - vizes kaszálás
76554/7, 76555/8	1/2	52 260 Ft	26 130 Ft	26 130 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - kaszálás 3. részleges
76555/2, 76555/10, 76555/11,76555/12	1/2	254 429 Ft	127 214 Ft	127 215 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - kaszálás 4. részleges
76546/14, 76546/16, 76561/223	analitika alapján	104 310 Ft	47 084 Ft	57 226 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - kaszálás 5. részleges
76512/472, 76512/326, 76512/20, 76512/474, 76544/3, 76545/1	1/2	247 029 Ft	123 514 Ft	123 515 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - kaszálás 7. részleges
76554/7	1/2	33 260 Ft	16 630 Ft	16 630 Ft	Zöldterületek karbantartási munkái - kaszálás 6. részleges
fejlesztési terület	1/2	582 000 Ft	291 000 Ft	291 000 Ft	illegális hulladék begyűjtése, elszállítása
Összesen/Készletzámláról kivezetendő:			4 647 930 Ft		

MINDÖSSZESEN KISZÁMLÁZÁSRA KERÜLT:

Fővárosi Önkormányzata:

Újpesti Önkormányzata:

Kiszámlázva Budapest Főváros Önkormányzata 2014/050 számla

Kiszámlázva Újpest Önkormányzata 2014/051 számla

4 647 930 Ft nettó

2 308 746 Ft nettó

2 339 184 Ft nettó

2 932 107 Ft bruttó

2 970 764 Ft bruttó

A Társaság által befejezetlen, illetve folyamatban lévő és az önkormányzatoknak át nem adott, készleten tartott befejezetlen beruházások és saját teljesítmények 2014. december 31-én a következők szerint alakultak:

TÁRGY	Tulajdoni Arány (%)	2014.12.31-i érték összesen (Ft)	Ebből Újpesti Önk. (Ft)	Ebből Fővárosi Önk. (Ft)
76512/474 hrsz. erdősítés költsége 23120	50-50	13 687 096	6 843 548	6 843 548
Erdőgazdálkodási feladatok - 23118	50-50	250 000	125 000	125 000
Újpest – Városkapu 23133	50-50	4 141 821	4 141 821	0
Szakrendelő - felújítás 2313	50-50*	68 693 203	34 346 602	34 346 601
76561/189 hrsz. sportpálya engedélyezési és tervezési. költségei 23123	100 (Újpest)	7 987 000	7 987 000	0
Szilas Aktív Park költségei	50-50	142 600	71 300	71 300
Íves út 23131	50-50	1 095 000	547 500	547 500
76555/8 hrsz. BKV végállomás költségei 23127	50-50	6 105 100	3 052 550	3 052 550
76570/2 hrsz. vasúti átjáró tervezési költségei 23130	50-50	8 267 500	4 133 750	4 133 750
Intermodális csomópont 3311	50-50	950 000	475 000	475 000
Kisajátítás - 2316	50-50	6 207 388	3 103 694	3 103 694
Egyéb KSz. kívüli beruházások 23102, 23103, 23111, 2312, 2314	100 (Újpest)	3 986 300	3 986 300	-
Összesen:		121 513 008	68 814 065	52 698 943
Áfa-val növelten összesen:		154 321 520	87 393 863	66 927 657

* A 2010. 08 23-án kelt megállapodás szerint

A Keretszerződés rendelkezései értelmében, az ÉPIT Zrt., az általa kezelt, de az Önkormányzatok pénzvagyónaként kimutatott szabad pénzeszközök lekötéséből szerzett jövedelmeket saját bevételként számolja el és ekként tartja nyilván.

2014-ban a pénzügyi műveletek bevételei 929,- e Ft-ot tettek ki, a pénzügyi műveletek ráfordításai nem voltak, így a pénzügyi műveletek eredménye 929,- e Ft volt.

Ennek oka egyrészt a jegybanki alapkamat oly mértékű csökkenése, mely mellett pénzügyi eredmény realizálása alig lehetséges, másrészt a folyó beruházások mellett a pénzeszközök drasztikus fogyása csökkentette a realizálható pénzügyi bevételt.

Az ÉPÍT Zrt által kezelt vagyon alakulása 2014-ben (összesítő kimutatás)	
	Teljes vagyonérték (Ft)
Ingtatlanvagyon értéke 2014. január 01-én	1 041 152 565
Közművagyon értéke 2014. január 01-én	3 062 163 387
Pénzvagyon értéke 2014. január 01-én	192 680 601
Vagyonérték 2014. január 01-én	4 295 996 553
Ingtatlanvagyon növekedése	0
Ingtatlanvagyon csökkenése	15 391 200
Közművagyon növekedése	284 446 161
Közművagyon csökkenése	0
Pénzvagyon növekedése	208 457 410
Pénzvagyon csökkenése	455 894 010
Vagyon értékű jogok növekedése	0
Vagyon értékű jogok csökkenése	0
Vagyonváltozás 2014-ban	21 618 360
Ingtatlanvagyon értéke 2014. december 31-én	1 025 761 365
Közművagyon és vagyon értékű jogok értéke 2014. december 31-én	3 346 609 547
Készleten szereplő közművagyon bruttó értéke 2014. december 31-én	154 321 520
Korrigált kötelezettségállomány értéke 2014. december 31-én	-209 077 519
Teljes vagyonérték 2014. december 31-én	4 317 614 913

A táblázatban az ingatlanvagyon csökkenése az eladott ingatlanok – Keretszerződés megkötésének időpontjában meghatározott – eredeti könyv szerinti értékének megfelelően került feltüntetésre. A pénzvagyon növekedése – korrigálva az ÁFA fizetéssel – az ingatlanok eladási árát tartalmazza.

Az önkormányzatoknak átadott és általuk beruházásként aktivált közművagyon értéke 2014. január 1-én 3.062.163,- e Ft volt, 2014. december 31-én: 3.346.610,- e Ft volt.

A tulajdonosok 2014-ben is az Üzleti és Fejlesztési Terv elfogadásával határozták meg azokat a feladatokat, amelyekkel a Keretszerződés rendelkezéseit teljesíteni tudjuk.

A 2008-ban kezdődött pénzügyi és ingatlanpiaci válság természetesen érezteti hatását a Zrt. tevékenységében is, de már lassú javulás tapasztalható. Ugyanakkor a menedzsment elsődleges célul tűzte ki, hogy a kezelésére bízott önkormányzati vagyont a Keretszerződésnek megfelelően gondozza, valamint hogy az Észak-Pesti térség további fejlődését, és a lakosság életminőségét növelő fejlesztéseket valósítson meg.

Nagy várakozással tekintünk a 2015-ös évre, az önkormányzati közgyűlések és testületek által már jóváhagyott, a cég tevékenységi körét kiterjesztő feladatokra, valamint ezek finanszírozását meghatározó szerződésekre. Nagy kihívásnak értékeljük ezeket az új feladatokat, melyek megvalósításával a Főváros és Újpest egyik jelentős területe – a

Városcapu térsége – újulhat meg, illetve korszerűsödhet az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet.

Társaságunk Keretszerződése 2015. december 31-ével lejár, ennek ellenére optimizmussal tekintünk a jövőre, hiszen feladatink a szerződés lejártával nem szűnnek/nem szűnhetnek meg.

Budapest, 2015. április 10

Észak-pesti Ingatlan-és Térségfejlesztési Zrt
Igazgatósága

Tulajdonosi döntéshozói - javaslat

.../2015 (V. ...)

Az Észak-pesti Ingatlan- és térségfejlesztési Zrt. Tulajdonosa az „Ingatlan és térségfejlesztési együttműködési, vagyionkezelési megbízási keretszerződés” 2014. évi teljesítéséről szóló igazgatósági jelentést elfogadja.

Ig. Határozati javaslat:

.../2015 (IV.10.) Ig. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és térségfejlesztési Zrt. Igazgatósága az „Ingatlan és térségfejlesztési együttműködési, vagyionkezelési megbízási keretszerződés 2014. évi teljesítéséről szóló igazgatósági jelentést elfogadta, és a vonatkozó határozati javaslattal együtt terjeszti a Társaság Tulajdonosa elé elfogadásra.

(... igen, ... nem, ... tartózkodott)

Fb. Határozati javaslat:

...../2015 (IV.16.) Fb. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Felügyelőbizottsága az „Ingatlan és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés” 2014. évi teljesítéséről szóló igazgatósági jelentést elfogadja, és a vonatkozó határozati javaslattal együtt terjeszti a Társaság Tulajdonosa elé elfogadásra.

(.....igen, nem, tartózkodott)

Határozat-kivonat
az ÉPIT Zrt. Igazgatósága 2015. április 10.-i ülésének
jegyzőkönyvéből

2.) napirendként az igazgatóság megtárgyalta „Az Igazgatóság 2014. évi jelentése” című napirendet és a következő határozatot hozta:

15/2015 (IV.10.) Ig. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Igazgatósága a 2014. évről szóló igazgatósági jelentést elfogadja és a vonatkozó határozati javaslattal együtt terjeszti a közgyűlési jogokat gyakorló egyedüli részvényes elé elfogadásra.

(4 igen, 0 nem, 0 tartózkodott)

3.) napirendként az igazgatóság megtárgyalta a „Az Igazgatóság számviteli törvény szerinti beszámolója a 2014. évi gazdálkodásról” című napirendet és a következő határozatot hozta:

16/2015 (III.20.) Ig. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Igazgatósága a számviteli törvény szerinti a 2014. évi gazdálkodásról szól, számviteli törvény szerinti beszámolóját 682.927,- e Ft egyező eszköz- és forrásoldali mérlegfőösszeggel, -20.841,- e Ft mérleg szerinti eredménnyel elfogadja és javasolja azt a Társaság Tulajdonosának elfogadásra.

(4 igen, 0 nem, 0 tartózkodott)

4.) napirendként az igazgatóság megtárgyalta a „Az Igazgatóság jelentése az „Ingatlan és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési, megbízási keretszerződés” 2014. évi teljesítéséről” című napirendet és a következő határozatot hozta:

17/2015 (IV.10.) Ig. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és térségfejlesztési Zrt. Igazgatósága az „Ingatlan és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés 2014. évi teljesítéséről” szóló igazgatósági jelentést elfogadta, és a vonatkozó határozati javaslattal együtt terjeszti a Társaság Tulajdonosa elé elfogadásra.

(4 igen, 0 nem, 0 tartózkodott)


5.) napirendként az igazgatóság megtárgyalta „A könyvvizsgáló jelentése” című napirendet és a következő határozatot hozta:

18/2015 (IV.10.) Ig. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és térségfejlesztési Zrt. Igazgatósága az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. 2014. évi számviteli törvény szerinti beszámolójáról és éves üzleti jelentéséről készült könyvvizsgálói jelentést tudomásul veszi és javasolja azt a Társaság Tulajdonosának elfogadásra.

(4 igen, 0 nem, 0 tartózkodott)

k. m. f.



Dr. Kató Balázs Árpád
az Igazgatóság elnöke

Határozat-kivonat
a Felügyelőbizottság 2015. április 16-i ülésének jegyzőkönyvéből

1. a.) napirendként a Felügyelőbizottság megtárgyalta „Beszámoló az ÉPIT Zrt. 2014. évi tevékenységéről - Igazgatóság jelentése” című napirendet és a következő határozatot hozta:

7/2015 (IV.16.) Fb. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Felügyelőbizottsága elfogadja az Igazgatóság 2014. évi tevékenységéről szóló jelentést és a vonatkozó határozati javaslattal együtt terjeszti a Társaság Tulajdonosa elé elfogadásra.

(3 igen, 0 nem, 0 tartózkodott)

1. b.) napirendként a Felügyelőbizottság megtárgyalta a „Beszámoló az ÉPIT Zrt. 2014. évi tevékenységéről - Számviteli törvény szerinti beszámoló” című napirendet és a következő határozatot hozta:

8/2015 (IV.16.) Fb. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Felügyelőbizottsága a számviteli törvény szerinti a 2014. évi gazdálkodásról szóló beszámolóját 682.927,- e Ft egyező eszköz- és forrásoldali mérlegfőösszeggel, -20.841,- e Ft mérleg szerinti eredménnyel elfogadja és javasolja azt a Társaság Tulajdonosának elfogadásra.

(3 igen, 0 nem, 0 tartózkodott)

1. c.) napirendként a Felügyelőbizottság megtárgyalta a „A könyvvizsgáló jelentése” című napirendet az és a következő határozatot hozta:

9/2015 (IV.16.) Fb. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Felügyelőbizottsága az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. 2014. évi számviteli törvény szerinti beszámolójáról és éves üzleti jelentéséről készült könyvvizsgálói jelentést tudomásul veszi és javasolja azt a Társaság Tulajdonosának elfogadásra.

(3 igen, 0 nem, 0 tartózkodott)

2. napirendként a Felügyelőbizottság megtárgyalta „Az Igazgatóság jelentése az „Ingatlan- és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési, megbízási keretszerződés” 2014. évi teljesítéséről” című napirendet az és a következő határozatot hozta:

10/2015 (IV.16.) Fb. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Felügyelőbizottsága az „Ingatlan és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés” 2014. évi teljesítéséről szóló igazgatósági jelentést elfogadja, és a vonatkozó határozati javaslattal együtt terjeszti a Társaság Tulajdonosa elé elfogadásra.

(3 igen, 0 nem, 0 tartózkodott)

3. napirendként a Felügyelőbizottság megtárgyalta „A Felügyelőbizottság 2014. évi jelentése” című napirendet az és a következő határozatot hozta:

11/2015 (IV.16.) Fb. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Felügyelőbizottsága elfogadja a 2014. évi beszámolóról szóló felügyelőbizottsági jelentést, melyet a Tulajdonos döntéshozónak elfogadásra megküld.

(3 igen, 0 nem, 0 tartózkodott)

K.m. f.


Hégyeshalmi Béla Zoltán
a Felügyelőbizottság elnöke