

Ü Z L E T I J E L E N T É S

**Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

2016. évi éves beszámolójához

2000. évi C. Törvény alapján

ÁLTALÁNOS RÉSZ

Az 2000. évi C. Törvény 95. §-a alapján a részvénytársaság üzleti jelentés elkészítésére kötelezett.

Az üzleti jelentés az éves beszámoló adatainak értékelésével valós képet kell, hogy adjon a társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint be kell mutatnia az üzletmenetet, a jelentős folyamatokat, valamint ki kell térnie a lényeges eseményekre.

A társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét az éves beszámolóhoz készített kiegészítő mellékletben részletesen bemutattuk, az elemzés számszaki részei nem kerülnek ismételésre.

AZ ÜZLETMENET BEMUTATÁSA

A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatával kötött megbízási szerződések alapján a társaság fő tevékenységei az árbevétel fő kategóriáinak bontásában a bázisidőszakhoz képest az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2015. év	2015. évi	2016. év	Változás		Tárgyévi összetétel %
		összetétel %		eFt	%	
nem lakás célú ingatlan díjbeszedés	56 016	1,95%	56 016	0	100,00%	4,45%
helyiség, ingatlan értékesítés jutalék	28 049	0,97%	15 024	-13 025	53,56%	1,19%
helyiség, ingatlan értékesítés (közvetített szolg.)	20 779	0,72%	13 857	-6 922	66,69%	1,10%
lakás értékesítés jutalék	18 207	0,63%	25 973	7 766	142,66%	2,06%
lakás értékesítés (közvetített szolg.)	4 779	0,17%	2 400	-2 379	50,21%	0,19%
lakbérrel kapcsolatos bevételek	63 136	2,19%	62 736	-400	99,37%	4,98%
egyéb ingatlan hasznosítás (Garay piac)	52 771	1,83%	48 103	-4 668	91,15%	3,82%
egyéb ingatlan hasznosítás (Klauzál piac)	16 897	-	0	-16 897	0,00%	0,00%
kötelezések, felújítások	1 795 914	62,39%	301 323	-1 494 591	16,78%	23,93%
ingatlan kezelés bevételei	485 450	16,86%	605 282	119 832	124,68%	48,06%
településtisztaság bevételei	229 328	7,97%	0	-229 328	0,00%	0,00%
egyéb gazdasági szolgáltatás	6 907	0,24%	86 379	79 472	1250,60%	6,86%
pénzügyi tevékenység	26	0,00%	9	-17	34,62%	0,00%
egyéb bevételek	100 359	3,49%	42 302	-58 057	42,15%	3,36%
Összesen:	2 878 618	99,41 %	1 259 405	-1 619 213	43,75 %	100,00 %

A Társaság fő tevékenységi köre az Önkormányzattal kötött Megbízási szerződések alapján átvett feladatokat foglalj magába, ezen Feladat ellátási szerződés alapján realizálja bevételeit. A beszámolási időszakban árbevételünk döntő része, csak úgy mint korábban, a feladatok ellátásáért az Önkormányzattól származó díjakból keletkezett. A Megbízási szerződések jellegéből adódóan a Társaságra háruló feladatok kifejezetten munkaigényesek. A társaság költségei között meghatározó, a tevékenység jellegéből adódóan a magas élőmunka ráfordítás,

ÜZLETI JELENTÉS

Készült: 2017. május 22.

(adatok E Ft-ban)

ami összes üzemi tevékenységhez kapcsolódó alvállalkozók (közvetített szolgáltatások) nélküli ráfordításból 78,4 %-os arányt képvisel.

Megnevezés	2015.év	2016.év	index %
Költségek közvetített szolg. nélkül	607 346	647 016	106,5%
Személyi jellegű kiadások.	448 539	507 092	113,1%
Személyi jell. kiadások aránya	73,9%	78,4%	106,1%

Bázis időszakban ezen arány 73,9 % volt, a változás mértéke mutatja, hogy 2016. év során a személyi jellegű kiadások növekedési üteme több mint duplája volt az összköltség növekedési ütemének.

A költségek költségnemenkénti bemutatását az eredménykimutatás, valamint a kiegészítő melléklet teljes részletezettséggel tartalmazza.

A GAZDÁLKODÁST ÉRINTŐ LÉNYEGES ESEMÉNYEK ÉS FOLYAMATOK

Társaságunk 2016. évi gazdálkodását is meghatározta az a tény, hogy az Önkormányzattal megkötött Megbízási szerződések alapján végezte tevékenységét, árbevételét 97%-ban ezen megbízások alapján realizálta.

Az Önkormányzat (mint megbízó) és a Társaság közötti szerződéses rendszer kezelése során együttműködési nehézségek alakultak ki 2015. év során, ami 2016-ban sem rendeződött teljes mértékig. Azonban pozitív elmozdulásnak köszönhetően a 2014-2015. év során képzett értékvesztésből 2016. év végén visszavezetésre került 9.477 E Ft, mivel 47.917 E Ft összegű számlatartozás rendezésre került.

Az értékvesztés alakulása:

Megnevezés	Összege
2014. évi vevő követelésre	1 200
2015. évi vevő követelésre	14 271
2016. 01.01. nyitó értékvesztés	15 471
2016. évi visszavezetés	-9 477
2016. évi képzés	7 429
2016.12.31. záró értékvesztés	13 423

A továbbra is függőben lévő számlatartozások okán további 7.429 E Ft összegű értékvesztés kerül elszámolásra (*Számviteli politika 1. sz. melléklete alapján*) 2016. év vonatkozásában, mivel a követelésünk futamideje átlépte az éven túli határt, az értékvesztés 2016. évi mozgása együttesen (+-) 2.048 E Ft eredmény javulást jelent.

A személyi jellegű kiadások az összköltségen belül kiemelkedően növekedtek, melyben nagy szerepe volt a magas állományi mozgásnak, a vezető és középvezető beosztású alkalmazottak (11 főhöz kapcsolódó személyi jellegű költség közel 20 millió Ft) cseréjéhez kötődő kifizetéseknek egyaránt. Ezen cserék döntő hányada, a tulajdonosi döntéssel összhangban, a vezérigazgató távozásához köthető.

ÜZLETI JELENTÉS

Készült: 2017. május 22.

(adatok E Ft-ban)

A többlet költségekhez hozzájárultak a továbbiakban még a meg nem valósult panasz iroda projekthez, ill. a távozó vezérigazgató által létrehozott új munkakörökhöz (pl. irodavezető) kapcsolódó kiadások.

A Társaság gazdálkodásra és eredményességére való figyelemmel az Erzsébetvárosi Zsidó Helytörténeti Tár felállítására kapott 70.000 eFt összegű, vissza nem térítendő támogatás és a „Csányi utca 5. projekt” felújítással összefüggően 2014-2016. év során elszámolt költségek teljeskörű áttekintése szükséges (könyvvizsgáló felvetése alapján). Mivel a rendelkezésre álló dokumentumok nem adnak egyértelmű információt arra vonatkozóan, hogy a szakértők bevonásával beszerzett műtárgyak és eszközök használatba vétele milyen formában fog megvalósulni. A Társaság 2016. december 31-i tárgyi eszközeinek felvételére vonatkozó leltár (2017.04.06.) a beszerzett műtárgyakat és eszközöket nem tartalmazza.

A Társaság által kezelt „2060020 végű bankszámla – helységlicit”, az Önkormányzat tulajdonát képező letéti számla **egyenlege 5.055.478.-Ft 2016. december 31-én**, az ehhez kapcsolódó, a kötelezettség nyilvántartására szolgáló számla (főkönyvi szám: 4792) **egyenlege 39.989.278.- Ft**, ennek egyezőségének hiánya miatt teljes körű vizsgálat szükséges az **34.933.800.- Ft összegű eltérés** okának feltárására.

A tulajdonosi döntésnek megfelelően elindultak az előkészítő munkálatok 2016. év során, a tevékenységi körök diverzifikálása érdekében, ehhez kapcsolódva a 2017. évben további személyi jellegű költségnövekedéssel kell száolni.

Az ERVA Nonprofit Zrt. teljesítménye, a veszteséges gazdálkodás ellenére hozzájárult az önkormányzati bevételek eléréséhez.

Keltezés, Budapest, 2017. május 22.

P. H.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)