

BESZÁMOLÓ

A Steindl Imre Program Nonprofit Zrt.

2017. évi üzleti tervének teljesüléséről

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned above a horizontal dotted line.

vezérigazgató

Vezetői összefoglaló

Tekintettel arra, hogy a Társaság első teljes üzleti évéről van szó, és a tervek teljesülésének jelentős a tanulási hozadéka, az üzleti terv teljesülését a terv fő fejezetei szerinti bontásban, annak meghatározó kijelentéseinek érdemi vizsgálatával tekintettük át.

2017-re vonatkozóan a tényleges üzletmenet a tervhez képest a következő kijelentésekkel jellemezhető:

- A Társaság összességében sikeres évet zárt: a működési keretek kialakítása mellett a 1788/2016 (XII.17) Korm. határozatban (továbbiakban Kormányhatározat) foglalt feladatokban is jelentős előrehaladásokat sikerült elérni, a Társaság saját tőkéjének megtartása mellett.
- A tervezetthez képest lényegesen alacsonyabb volumenűek a projekt-kifizetések, ami részben a két - kivitelezési szakaszban lévő - projekt kezdetének néhány hónapos csúszására, részben pedig a mélygarázzsal történt feladatkör-bővülésre, és ennek kapcsán az Igazságügyi Palota (IP) és az FM projekt integrált megközelítésének szükségességére vezethető vissza.
- A gazdálkodás emellett takarékosnak és a körülményekhez alkalmazkodónak tekinthető, ami mindenekelőtt a visszafogott létszámgazdálkodásban, a költségvetéshez képest jelentős megtakarítást eredményező költségtudatosságban, és a bevételek növekvő diverzifikációjában érhető tetten.

A Társaság működési keretei

A Társaság *működési keretei* a tervezéskor alapvetően helyesen kerültek megállapításra. A Társaság feladatkörében 2017 során nem történt kedvezőtlen változás - a tervezett projektek megmaradtak a Társaság feladatkörében, illetve a Kormányhatározatban rögzítettekhez képest ki is egészült az Alkotmány utcai mélygarázs tervezési feladataival (lásd a Budapest V. kerület, Alkotmány utca alatt megépítésre kerülő mélygarázs megvalósítása érdekében a Beruházás Előkészítési Alap alcím terhére történő előirányzat-átcsoportosításról szóló 1574/2017. (VIII. 28.) határozat). A jogi helyzetet illetően sem állt be olyan, nem tervezett változás, amely lényegesen befolyásolta a Társaság életét.

A tervet megalapozó *lényeges feltételezéseket* az üzleti év során nem kellett módosítani. A Társaság a tervezetteknek megfelelően alapvetően támogatási szerződésekből szerzi meg bevételeit, idegen ingatlanon ruház be, és térítés nélküli vagyontáddal adja át a beruházást, ÁFA visszaigénylése nélkül.

A tervezés során nem tettünk különbséget a várhatóan vagyonkezeléssel járó, illetve további feladat nélküli építési beruházások között. A könnyebb áttekinthetőség miatt a tervben mindent saját beruházásként mutattunk be, a könyvvizsgálóval való egyeztetés során azonban a készleten való nyilvántartás bizonyult szakmailag megalapozottabb álláspontnak, ami az értékelésnél csak átsorolási feladatokat jelent.

Az *ÁFA-rezsim* a tervezettnél megfelelően alakult; a Társaság főszabály szerint állami építkezéseken nem igényel vissza ÁFA-t, visszaigénylésre ennek megfelelően csak kivételes esetekben került sor.

A *támogatási összegeket* a tervezettek szerint kezeljük - a várható fő- és alvállalkozói kifizetéseket igyekszünk pontosan megtervezni, a Társaság szervezeti költségeit fedező részek pedig összességében megfelelő finanszírozást biztosítanak a Társaság működése számára.

A Társaság számára ugyanakkor *növekvő kockázatot jelent az építési iparágban tapasztalható számottevő élénkülés* - ez részben áremelkedést, részben a határidők csúszását okozhatja.

A növekvő árszínvonal hatásait a támogatási szerződések és a beszerzések megfelelő összehangolásával igyekszünk kezelni.

A támogatási szerződésekben a határidők esetleges csúszása eddig nem kezelt kockázatot jelenthet azonban a beruházás-lebonyolító esetében, ha a lebonyolító szervezetet hosszabb ideig kell fenntartani.

Jelentős a kitétség a kivitelezés közben a megrendelő / támogató érdekkörében felmerülő tervezés-kiegészítési igényeket illetően is, illetve a hosszabb átfutási idő a Társaság költségviselési kockázatait is növeli. Utóbbi takarékosabb működéssel, költségfedezet-termelő egyéb bevételekkel, illetve végső soron sajáttőke-felhasználással fedezhető, ám ez utóbbit lehetőség szerint igyekeznünk elkerülni.

A takarékosabb működés és a költségfedezet-termelő egyéb (pénzügyi) bevételek korlátozott módon megnyitják annak lehetőségét, hogy a szervezeti költségeken elért megtakarításokból a támogatási szerződésekben megengedett átcsoportosításokkal az esetleges csúszások miatti beruházás-lebonyolítói költségtöbbletet, vagy tervezési többletmunkákat finanszírozzunk.

A Társaság 2017 évi tevékenysége

Stratégiai célok

A Társaság 2017-re vonatkozóan a működési keretek kialakítását és a Kormányhatározatban foglalt feladatok időarányos részének elvégzését célozta meg.

A működés kialakítása a tervezés időszakára már megtörtént, a Kormányhatározatban foglaltakat illetően pedig a feszes határidők figyelembevételével összességében kielégítő üzletmenetről számolhatunk be.

Az egyes projekteket érintő előrehaladásokról a 3. napirendi pont (A Társaság üzletpolitikájáról és vagyoni helyzetéről szóló, 2017. IV. negyedévre vonatkozó tájékoztató) számol be részletesebben.

A tervezés során az alábbi projektenkénti kifizetésekkel számoltunk (még a támogatási szerződések megkötése előtt):

Projektek tervezett kifizetése 2017-re (Mft)	2017 Mft)		Tény /terv	
	Terv	tény	%	+/- Mft
Szabad György irodaház	6 858	1 933	28,2%	-4 925
Balassi Bálint u 1-5. irodaház	1 364	931	68,2%	-433
FM-épület	1 109	22	2,0%	-1 087
Társasházak	38	19	49,4%	-19
Igazságügyi Palota	1 028	8	0,8%	-1 020
Vértanúk tere	3	0	0,0%	-3
MFB	0	0	0,0%	0
CH épület	9	0	0,0%	-9
Összesen	10 409	2 913	28,0%	-7 496

Jól látszik, hogy a nagyobb projekteknél az elindulás 2017-ben megtörtént, ugyanakkor a kifizetések előrehaladását illetően a valóság nem igazolta a feltételezéseket.

A kifizetések elmaradása a Szabad György irodaház esetében jelentősebb, a Balassi Bálint u 1-5. irodaház esetében valamivel kisebb, ugyanakkor a véghatáridő tartása mindkét irodaház esetében továbbra is lehetségesnek látszik.

Az FM-épület és az Igazságügyi Palota esetében az Alkotmány utcai mélygarázs tervezési feladataival és a lehetséges szinergia-feltárásokkal kiegészülve olyan koncepcióváltás történt, ami kétségtávol javítja a Steindl Imre Program egészének szakmai színvonalát, egyben visszaigazolja a Társaság létrehozásában megvalósult kormányzati szándék jogosságát.

Tőke és eredménycélok

A Társaság 2017-re vonatkozóan a működési keretek kialakítása és a Kormányhatározatban foglalt feladatok időarányos részének elvégzése mellett az előtársasági időszakkal együtt összességében tőkemegtartó, nullszaldós gazdálkodást célzott meg.

A tőke- és eredménycélokat illetően abból indultunk ki, hogy az előtársasági időszakban a Társaság nem rendelkezett bevételekkel, viszont a működés szempontjából fontos informatikai és egyéb berendezések megrendelése ebben az időszakban történt, így a Társaság az előtársasági időszakban 13.226 eFt veszteséggel zárt. Mindez a 2017. január 31. - december 31 időszakra vonatkozó tervben egy legalább ekkora pozitív mérleg szerinti eredmény elérését tette kívánatossá.

A Társaság az előtársasági időszakot -13.226 eFt, a 2017. január 31. – 2017. december 31. közötti időszakot + 13.762 eFt-os mérleg szerinti eredménnyel zárta, a Társaság tehát 2017 egészében megtartotta a rendelkezésére bocsátott saját tőkéjét.

Létszámalakulás

Az alábbi táblázat a Társaság 2017 végére tervezett és tényleges létszámát mutatja (fő):

		2017.12.31	
		TERV	TÉNY
Vezérigazgatóság		3	3
	vezérigazgató	1	1
	gazdasági igazgatóság	2	2
Működés		6	6
	vezérig. h.	1	1
	vezérig. h. titkárság	1	1
	operatív igazgatóság	1	1
	vezérig. titkárság	1	1
Fejlesztés	jogtanácsosok	2	2
		5	3
	vezérig. h.	1	0
	vezérig. h. titkárság	1	1
	projektmérnökök	3	2
Összesen		14	12

Bár a fejlesztési terület létszámát nem sikerült a tervezettnél megfelelően alakítanunk, a műszaki terület meglevő kapacitása – a feladatot végzők személyes elkötelezettségének köszönhetően - elegendőnek bizonyult az Országgyűlés Hivatalától átvett kivitelezési szerződések beruházói képviselőjére.

Az egyéb projekteket illetően a támogatási szerződések megkötése volt fókuszban, ami inkább a jogi-működési és gazdasági területet érintette, kevesebb terhet róva a műszaki területre.

Másfelől a kisebb létszám érdemi költségmegtakarítást eredményezett, ahogy ezt a későbbiekben látni is fogjuk.

A Társaság ráfordításai

Az alábbi táblázat a Társaság ráfordításait tartalmazza. Mivel a tervezés az előtársasági időszakot is magában foglaló teljes 2017-es évre szólt, a terv- és tényadatokat ennek megfelelően mutatjuk be.

Üzemi ráfordítások (eft)	Előtársaság (16.12.19- 17.01.30)	TERV		TÉNY		2017 ÖSSZESEN TÉNY / TERV	
		2017 (01.31- 12.31)	2017 terv összesen	2017 (01.31- 12.31)	2017 tény összesen	%	eft
Anyagjellegű ráfordítások értéke	1 170	80 887	82 057	51 719	52 839	64,5%	-29 168
ebből értékesítéshez kapcsolódó	0	0	0	13 900	13 900	n.e	13 900
ebből szervezethez kapcsolódó	1 170	80 887	82 057	37 819	38 939	47,5%	-43 068
ANYAGKÖLTSÉG	123	1 500	1 523	1 660	1 733	109,5%	160
IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI	1 047	48 624	49 574	26 009	27 056	54,5%	-22 616
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK (bank, biztosítás)	0	30 763	30 763	10 151	10 151	33,0%	-30 612
Személyi jellegű ráfordítások	3 394	173 331	175 323	143 339	154 733	86,3%	-24 592
BÉRKÖLTSÉG	3 398	137 936	141 334	117 114	120 512	93,3%	-20 822
SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK	938	4 778	5 716	5 129	6 067	106,1%	931
BÉRJÁRULÉKOK	1 058	31 217	32 275	27 096	28 154	87,1%	-4 121
Értécsökkenés	6 664	7 119	13 783	5 765	13 433	97,5%	-830
Egyéb ráfordítások	2	2 000	2 002	216	213	10,9%	-1 784
ÜZEMI RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	13 228	263 937	277 167	208 043	221 273	79,8%	-55 894

Összességében az állapítható meg, hogy a Társaság 2017-ben 55,9 Mft-tal kevesebbet költött a tervezettnél.

A tételeket részletesen vizsgálva az alábbiak állapíthatók meg:

- A Társaság nem tervezett értékesítéshez kapcsolódó ráfordításokat, a vizes VB-hez kapcsolódóan azonban 13,9 Mft értékben mégis végzett ilyeneket - ez tehát a tervezetthez képest többletköltség.
- A szervezethez kapcsolódó anyagjellegű ráfordítások 43,1 Mft-tal maradtak a tervezett alatt.
 - o Ebből 22,6 Mft az igénybe vett szolgáltatásoknál jelentkezett. Ennek mintegy harmada a tervezett elhelyezési költségek hiányára vezethető vissza – a Kossuth Lajos tér 16-17 sz. alatti iroda bérleti díját az V. kerületi önkormányzat továbbra is az Országgyűlés Hivatalának, és nem a Társaságnak számlázza. (Ezen a közeljövőben már csak azért is mindenképpen változtatni szükséges, mivel az iroda működésével kapcsolatos egyéb költségek elszámolása problémákat okozhat.) A megtakarítás további kétharmada – mintegy 15 Mft – a tervezettnél takarékosabb működésre és a kiépülés fokozatosságára vezethető vissza.
 - o 20,6 Mft az egyéb szolgáltatások soron jelentkezik – ez alapvetően a tervezettnél jóval kisebb volumenű projekt-kifizetések következtében alacsonyabb bankköltség-sorra vezethető vissza.
- A személyi jellegű ráfordítások 24,6 Mft-tal maradtak a tervezett alatt, ami részben az létszámkeretek fokozatos feltöltésével, részben a magasabb fizetésű mérnökök hiányával hozható összefüggésbe. (Az építőipar helyzetének ismeretében ez a probléma tartósan várható.)
- Az értécsökkenés és az (helyi iparüzési és társasági adót tartalmazó) egyéb ráfordítások sorok kismértékben a tervezett szint alatt alakultak.
- Az értékesítéshez kapcsolódó ráfordítások nélkül a szervezeti megtakarítás még nagyobb, közel 70 Mft-ra tehető (55,9+13,9Mft).

A Társaság bevételei

Mivel a Társaság ráfordításai a tervezett szint alatt alakultak, a tőkemegtartási cél eléréséhez a költségmegtakarítás mértékével alacsonyabb támogatási bevételi szint is elegendő volt.

Bevételek 2017	Bevételek (eft)		Tény /Terv	
	Terv	Tény	%	+/-Eft
Vállalkozási bevételek	0	23 000	0,0%	23 000
Pénzügyi bevételek	0	8 188	0,0%	8 188
Támogatási bevételek	277 165	191 263	69,0%	-85 902
Egyéb bevételek	2	4	213,0%	2
Összesen	277 167	222 456	80,3%	-54 711

A bevételi struktúrán belül természetesen a támogatási bevételek dominálnak, a tervezettnél azonban 86 Mft-tal kevesebb támogatási bevételt kellett felszabadítani.

A vállalkozási bevételek mintegy 9 Mft-tal haladják meg az értékesítéshez kapcsolódó ráfordításokat.

A pénzügyi bevételek jelentősége – bár 2017-ben már megjelennek – 2018-ban lesz érezhető igazán, mivel a bevételeket hozó magyar állampapír-vásárlásra csak 2017 végén került sor.

A Társaság eredmény-kimutatása

A Társaság eredmény-kimutatásának a tervvel történő összehasonlítását az alábbi táblázat tartalmazza:

Eredmény-kimutatás (eFt)	Elő- társaság (16.12.19- 17.01.30)	TERV		TÉNY		2017. ÖSSZESEN TÉNY /TERV	
		2017 (01.31- 12.31)	2017. terv összesen	2017 (01.31- 12.31)	2017 tény összesen	%	eFt
Értékesítés nettó árbevétele	0	0	0	23 000	23 000	0	23 000
Támogatási bevételek	0	277 165	277 165	191 263	191 263	69,0%	-85 902
Egyéb bevételek	2		2	2	4	213,0%	2
ÜZEMI BEVÉTELEK ÖSSZESEN			277 167	214 265	214 263	77,3%	-62 902
Anyagjellegű ráfordítások	1 170	80 887	82 057	51 719	52 889	64,5%	-29 168
ebből értékesítéshez kapcsolódó	0	0	0	13 900	13 900	0	13 900
ebből szervezethez kapcsolódó	1 170	80 887	82 057	37 819	38 989	47,5%	-43 068
ANYAGKÖLTSÉG	123	1 500	1 623	1 660	1 783	109,9%	160
IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI	1 047	48 624	49 671	26 009	27 056	54,5%	-22 616
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK (bank, biztosítás)	0	30 763	30 763	10 151	10 151	33,0%	-20 612
Személyi jellegű ráfordítások	5 394	173 931	179 325	149 339	154 733	86,3%	-24 592
BÉRKÖLTSÉG	3 398	137 936	141 334	117 114	120 512	85,3%	-20 822
SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK	938	4 778	5 716	5 129	6 067	106,1%	351
BÉRJÁRULÉKOK	1 058	31 217	32 275	27 096	28 154	87,2%	-4 121
Értékcsökkenés	6 662	7 119	13 781	6 769	13 431	97,5%	-350
Egyéb ráfordítások	2	2 000	2 002	216	218	10,9%	-1 784
ÜZEMI RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	13 228	263 937	277 167	208 043	221 271	79,8%	-55 894
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-19 792	-241 590	0	6 222	-7 008	0	-7 008
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	8 188	8 188	0	8 188
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0	0	0	0
Pénzügyi műveletek eredménye	0	0	0	8 188	8 188	0	8 188
Adózás előtti eredmény	-13 226	13 226	0	14 410	1 180	0	1 180
Társasági adó	0	0	0	648	648	0	648
Adózott eredmény	-13 226	13 226	0	13 762	532	0	532

Itt is látható, hogy a tőkemegtartás 2017-ben összességében sikeres volt, az előtársaság utáni időszak adózott eredménye hasonló nagyságrendet képvisel, mint az előtársasági időszak vesztesége.

A Társaság mérlege

A Társaság mérlegének a tervezettel történő összehasonlítását az alábbi táblázat tartalmazza:

Mérleg (eFt)	Nyitó-mérleg	Előtársaság 2017.01.30	2017.12.31		Tény/Terv	
			Terv	Tény	%	+/- eFt
Immateriális javak	0	640	4 330	4 023	92,9%	-307
Tárgyi eszközök	0	7 261	10 081 994	9 008	0,1%	-10 072 986
Befektetett eszközök	0	7 901	10 086 324	13 031	0,1%	-10 073 293
Készletek	0	0	0	2 934 376	0,0%	2 934 376
Követelések	0	0	0	84	0,0%	84
Értékpapírok	0	0	0	6 500 000	0,0%	6 500 000
Pénzeszközök	505 000	493 225	11 776 249	3 530 561	30,0%	-8 245 688
Forgóeszközök	505 000	493 225	11 776 249	12 965 021	110,1%	1 188 772
Aktív időbeli elhatárolások	0	538	538	8 869	1.648,5%	8 331
Eszközök összesen	505 000	501 664	21 863 111	12 986 921	59,4%	-8 876 190

Források

Jegyzett tőke	5 000	5 000	5 000	5 000	100,0%	0
Tőketartalék	500 000	500 000	500 000	500 000	100,0%	0
Eredménytartalék	0	0	-13 226	-13 226	100,0%	0
Mérleg szerinti eredmény		-13 226	13 226	13 762	104,1%	536
Saját tőke	505 000	491 774	505 000	505 536	100,1%	536
Céltartalékok	0	0	0	0	0,0%	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	23 091	0,0%	23 091
Rövid lejáratú kötelezettségek	0	9 440	1 500 000	498 801	33,2%	-1 001 199
Kötelezettségek	0	9 440	1 500 000	521 892	34,8%	-978 108
Passzív időbeli elhatárolások	0	450	19 858 111	11 959 492	60,2%	-7 898 619
Források összesen	505 000	501 664	21 863 111	12 986 921	59,4%	-8 876 190

A táblázat jól mutatja az alábbiakat:

- A Társaság a projekteket a készletek, és nem a tárgyi eszközök között tartja nyilván.
- Ahogy ezt a stratégiai célok tárgyalásánál jeleztük, a projektekre történő kifizetéseket gyorsabbra terveztük a tényleges ütemnél, az elmaradás mintegy 7 Mrd Ft (tárgyi eszközök és készletek különbsége).
- Az értékpapírok soron 2017. végén 6.500 Mft állampapír található, amelynek 2017-re elhatárolt kamata alkotja az aktív elhatárolások jelentős részét.
- A tervezés során azzal számoltunk, hogy 2018-ban megkezdődik az Igazságügyi Palota és az FM-épület kivitelezése is, és a 2018-ban szükséges forrás fele – mintegy 9 Mrd – már 2017-ban rendelkezésre áll (pénzeszközök a tervben). A mélygarázs-tervezéssel kibővült feladatkör az Igazságügyi Palota -FM-épület -Mélygarázs projekt-együttesnél a

kivitelezés döntő részét 2018 utánra valószínűsíti, ennek következtében előfinanszírozási szükséglet sem lépett fel, így az elmaradás sem okozott érdemi problémákat a Társaság életében.

- A forrásoldalon a kötelezettségek alacsonyabb szintje a kifizetések alacsonyabb volumenével függ össze – az év végi kötelezettségek döntő része általában a már leszámlázott, de ki még nem fizetett szállítói tartozás.
- A forrásoldalon a másik elmaradás a passzív elhatárolásoknál látható – ez az előfinanszírozási szükséglet forrásoldali megfelelője - a meg nem kapott támogatásokat nem kell elhatárolni sem.

A közbeszerzési terv teljesülése

A Társaság a saját beszerzéseket illetően a 2017-es évben nem tervezett közbeszerzést. A Kossuth Lajos tér 6-8. (Szabad György Irodaház) illetve a Balassi Bálint u 1-5. (Steindl Imre Irodaház) esetében az OGYH már lebonyolította a kivitelezési közbeszerzést, így a Társaság által kiírt új közbeszerzés 2017-ben nem volt szükséges. Az egyéb projekteket (Földművelési Minisztérium, IP – illetve időközben a Mélygarázs) illetően a Társaság úgy vélte, hogy az épületek funkcióira tekintettel indokolt a beruházások 492/2015. Korm. rendelet szerinti lebonyolítása – 2017-ben, figyelemmel az Országgyűlés illetékes bizottsága (Nemzetbiztonsági Bizottság) 33/2017 (XII.7.) és 37/2017 (XII.7.) számú határozataira ennek megfelelően is jártunk el.

A fentiekre tekintettel 2017-ben a Társaság nem tervezett, és nem is bonyolított le közbeszerzést.

