

BESZÁMOLÓ

A Steindl Imre Program Nonprofit Zrt.

2018. évi üzleti tervének teljesüléséről



vezérigazgató

Wachsler Tamás

Vezetői összefoglaló

Az üzleti terv teljesülését a terv fő fejezetei szerinti bontásban, annak meghatározó kijelentéseinek érdemi vizsgálatával tekintettük át.

A 2018. évi üzletmenetet az alábbiak jellemezték:

- *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 véghatáridő-módosulására, részben a projektek körének kibővülésére és a prioritások módosulására vezethető vissza.*
- *A gazdálkodás emellett takarékosnak és a körülményekhez alkalmazkodónak tekinthető, ami mindenekelőtt a visszafogott létszámgazdálkodásban, a költségvetéshez képest jelentős megtakarítást eredményező költségtudatosságban érhető tetten.*
- *A Társaság így 2018 során tervezetthez képest lényegesen kevesebb támogatási bevétel lehívásával tőkemegtartó gazdálkodást valósított meg.*

A Társaság 2018 évi céljai és tevékenysége

Előrehaladási célok

A Társaság a 2018. évi üzleti tervében az alábbi célokat határozta meg

1. A kivitelezési fázisban levő projektek menedzselése
2. A tér keleti súlypontjának projektjeiben jelentős előrehaladás – az építmény-együttes összehangolt tervének elkészítése az év végére, előkészítve a kivitelezéshez szükséges beszerzési eljárások kiírását
3. Az egyéb projektekben való előrehaladás
4. A várható vagytonkezelési feladatok ellátása
5. A jövőre vonatkozó releváns kérdések és válaszaik megtalálása.

A fenti célokhoz képest részben megerősítést, részben feladat-bővülést teremtett az 1372/2018. (VIII. 13.) Korm. határozat, mely a Társaságot jelölte ki a Nemzeti Összetartozás Emlékhelyének megvalósítójaként. Ugyanez a kormányhatározat megnyitotta az előrelépés lehetőségét a Vértanúk terén is, illetve az üzemeltetési feladatokat illetően is, illetve az is eldőlt, hogy az Alkotmány utca torkolatába tervezett mélygarázs az Agrárminisztérium alá kerül.

Az egyes célokat illetően az alábbiak jelenthetők ki:

1. Mindkét irodaház esetében véghatáridő-változás következett be, amelyet a kivitelezési szerződések módosításában öltött testet. A Társaság a véghatáridők módosulása ellenére várhatóan mindkét projektben tartani tudja a költségek támogatási szerződéseken belüli tartását.
2. A Kossuth Lajos tér keleti oldalán folyó munkálatokat illetően a Nemzeti Összetartozás Emlékhelye illetve ezzel összefüggésben a mélygarázs az Agrárminisztérium épülete alá helyezése új helyzetet teremtett. A változás az Alkotmány utca és az Agrárminisztérium mellett annyiban az Igazságügyi Palotát is érinti, hogy a két épület (Agrárminisztérium, Igazságügyi palota) a szinergia jegyében kell, hogy működjön, ami a tervezés egyidejűségét kívánja meg, így a két épület terveinek elkészülte előre láthatóan 2019 végére valósulhat meg.

Lényeges, hogy a Nemzeti Összetartozás Emlékhelye nemcsak az újdonsága miatt renndezi újra a célokat, hanem a besorolhatóság szempontjából is –szinte bármely más projekt esetében előfordulhat ugyanis indokolható késés, a trianoni szerződés 100. évfordulójára elkészíteni gondolt Emlékhely esetében azonban nem.

3. A kapcsolódó beruházások közül a társasházak esetében a pénzügyi konstrukció kereteinek kialakítása a bevonni kívánt MFB oldaláról a vártnál lassabban halad, a folyó munkálatokat a Társaság a saját pénzügyi eszközeiből előfinanszírozza. A Vértanúk terén folyó munkálatok az 1372/2018. (VIII. 13.) Korm. határozat megszületését illetve a támogatási szerződés 2018. szeptemberi aláírását követően felgyorsultak.
4. A vagyonkezelés kérdését illetően a Kossuth Lajos tér keleti oldalán a koncepcionális áttervezés a Társaság számára időt biztosított az Igazságügyi Palota vagyonkezelésének átvételére, az vagyonkezelés átvételének elhalasztása a jelenlegi vagyonkezelőnek is időt biztosít az épület egy részének jogvitájának lezárására.
5. A Társaság jövőjét illetően lényeges, hogy a 1372/2018. (VIII. 13.) Korm. határozattal a Társaság annak érdekében kapott az üzemeltetési koncepció elkészítésére megbízást, hogy a Társaság útján megvalósuló állami projektekhez kapcsolódó egyes épületek, épületrészek üzemeltetése a projektek befejezését követően a felesleges párhuzamosságok elkerülésével és egységes üzemeltetési rendszer kiépítésével valósuljon meg.

A fenti projektek egyikében sem került sor nem tervezett többletforrások igénybevételére.

Mindezek számszerűsített formában az alábbi táblázatból is kifejeződnek:

Projektek (Mft)		A beruházás értéke		Tényleges előrehaladás 2018	Tervezett előrehaladás 2018	Eltérés
		2017.12.31	2018.12.31			
"térzáró" projektek és alprojektjeik	Szabad György irodaház	1 933	7 361	5 428	12 872	-7 445
	Tisza Lajos irodaház	931	2 579	1 648	2 541	-893
	"Szomszéd házak" + MFB	19	29	10	50	-40
	Vértanúk tere	0	84	84	10	74
"társúlyponti" projektek	Agrár-minisztérium	22	41	19	545	-526
	Alkotmány u.	8	241	233	845	-612
	Igazságügyi Palota	8	55	47	591	-544
Egyéb projektek	Kossuth tér 13-15. (társasház)	0	0	0	0	0
	BME	0	0	0	20	-20
	Üzemeltetési koncepció	0	14	14	0	14
Összesen		2 921	10 404	7 483	17 475	-9 991

Létszámalakulás és elhelyezés

Az alábbi táblázat a Társaság 2018 végére tervezett és tényleges létszámát mutatja (fő):

		2017.12.31	2018.12.31	
		TÉNY	TERV	TÉNY
Vezérigazgatóság		3	3	3
	vezérigazgató	1	1	1
	gazdasági igazgatóság	2	2	2
Működtetés		6	6	6
	vezérig. h.	1	1	1
	vezérig. h. titkárság	1	1	1
	operatív igazgatóság	1	1	1
Fejlesztés	vezérig. titkárság	1	1	1
	jogtanácsosok	2	2	2
		3	6	3
	vezérig. h.	0	1	0
	vezérig. h. titkárság	1	1	1
	projektmérnökök	2	3	2
	üzemeltetési mérnök	0	1	0
Összesen		12	15	12

A tervezett létszámfejlesztést a Társaság a projektek prioritásaiban történő átrendeződés következtében a takarékos működés jegyében 2019-re halasztotta. Így az alacsonyabb létszám 2018-ra érdemi költségmegtakarítást is eredményezett.

A Társaság az elhelyezést illetően 2018-ban azzal számolt, hogy a Kossuth tér 16-17. alatti helyiség az V. kerületi önkormányzat által részleges átminősítésre kerül, ami végül nem történt meg, illetve a létszámfejlesztés elhalasztása miatt új helyiségekre sem volt szükség.

A Társaság ráfordításai

A Társaság 2018-ban mintegy 128 Mft-tal költött kevesebbet a tervezettnél. Ez az alábbiakból tevődik össze:

- Igénybe vett szolgáltatások - 24 Mft megtakarítás: A megtakarítás jelentős része az elhelyezés változatlanágából származik
- Egyéb szolgáltatások - 36 Mft megtakarítás: A megtakarítás teljes egészében a bankköltségek, benne a tranzakciós illeték területéről származott; ennek egyfelől a tervezettnél alacsonyabb beruházási volumen az oka, másfelől a 2018 augusztusától a Kincstár díjszabásaiban is limitálttá tett tranzakciós illeték.
- Személyi jellegű ráfordítások – 57 Mft megtakarítás: A megtakarítás túlnyomórészt a tervezett létszámfelvétel elmaradása, illetve a 2018-ban még létező Versenyképességi Alap kihasználatlanságából fakadt.
- Értékcsökkenés – 9 Mft megtakarítás: A megtakarítás részben a 2018-ra betervezett, de meg nem valósult irodakialakításra, részben a tervezelő rendszernek a tervezettnél jobb konstrukcióban történő megvásárlására vezethető vissza.
- Egyéb ráfordítások - 1 Mft megtakarítás: rendkívüli esemény hiánya

A fentieket részletezve az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2017	2018. Terv	2018 Tény	Tény /terv	
				%	+/-eFt
Projektszervezethez kapcsolódó anyagjellegű ráfordítások értéke	37 820	120 712	59 853	49,6%	-60 858
<i>ANYAGKÖLTSÉG</i>	<i>1 660</i>	<i>2 000</i>	<i>1 043</i>	<i>52,1%</i>	<i>-957</i>
<i>IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI</i>	<i>26 009</i>	<i>66 656</i>	<i>42 352</i>	<i>63,5%</i>	<i>-24 304</i>
<i>EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK</i>	<i>10 151</i>	<i>52 056</i>	<i>16 458</i>	<i>31,6%</i>	<i>-35 598</i>
Személyi jellegű ráfordítások *	149 339	239 194	182 279	76,2%	-56 915
<i>BÉRKÖLTSÉG</i>	<i>117 114</i>	<i>185 948</i>	<i>142 658</i>	<i>76,7%</i>	<i>-43 290</i>
<i>SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK</i>	<i>5 129</i>	<i>14 446</i>	<i>8 898</i>	<i>61,5%</i>	<i>-5 548</i>
<i>BÉRJÁRULÉKOK</i>	<i>27 096</i>	<i>38 800</i>	<i>30 723</i>	<i>79,2%</i>	<i>-8 077</i>
Értékcsökkenés	6 769	15 885	7 299	45,9%	-8 586
Egyéb ráfordítások	216	1 500	12	0,9%	-1 488
SZERVEZETI RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	194 143	377 291	249 444	66,1%	-127 847

*A Társaság a tervezés során az éves beszámólótól eltérő módszertant alkalmazott, egyes tételeket a bérköltség helyett a személyi jellegű egyéb kifizetések közé sorolva be. Így a korábbi terv/tény összeállításokkal a jelen táblázat nem összevethető, az ugyanezen időszakokra szóló éves beszámolóval viszont összehasonlítható adatokat tartalmaz.

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.

A vállalkozási és a pénzügyi bevételek a tervezett körüli szinten alakultak.

Megnevezés (eFt)	2017	2018		2018 Tény /Terv	
		Terv	Tény	%	+/-eFt
Vállalkozási bevételek	23 000	945	827	87%	-118
Pénzügyi bevételek	8 188	76 875	78 062	0%	1 187
Támogatási bevételek	191 265	299 471	170 565	69%	-128 906
Egyéb bevételek	0	0	5	213%	5
Összesen	222 453	377 291	249 459	80%	-127 832

Kijelenthető, hogy a Társaság a gazdálkodási céljait a lehetőségekhez mérten teljesítette, takarékos és ésszerű gazdálkodást folytatva.

A Társaság 2018 évi közbeszerzési tevékenysége

A Társaság 2018. évi közbeszerzési tervében egy darab, informatikai eszközök beszerzésére és támogatására vonatkozó közbeszerzés szerepelt, 35 Mft értékben - a Társaság a projektek vonatkozásában 2018-ra nem tervezett közbeszerzést. A tervezett informatikai közbeszerzést a tervezett létszámfejlesztés illetve az ennek következményképp tervezett irodabővítés indokolta.

2018 során a Társaság élt a Közbeszerzési és Ellátási Főigazgatóság (KEF) által TED 2018/S 022-045735 szám alatt a központosított közbeszerzés hatálya alá tartozó kötelezett és önként csatlakozó intézmények részére „Microsoft vagy azzal egyenértékű szoftverlicenck bővítése, kiegészítése, meghosszabbítása, verzió-követése, cseréje, valamint új szoftverlicenck beszerzése és kapcsolódó szolgáltatások teljesítése - 2018” tárgyban lefolytatott központosított közbeszerzési keretmegállapodásos eljárás eredményeképpen létrejött keretmegállapodáshoz csatlakozás lehetőségével. Ennek keretén belül a Társaság 2018 folyamán bruttó 4,5 Mft értékű lehívással élt, az ezen a körön kívüli beszerzések pedig – tekintettel a tervezett létszámfejlesztés és irodabővítés elmaradására - nem érték el a közbeszerzési értékhatárt, így a Társaság 2018 folyamán közbeszerzést nem valósított meg.

A Társaság tőke és eredménycéljai

A Társaság 2018-ra vonatkozóan a működési keretek kialakítása és a Kormányhatározatban foglalt feladatok időarányos részének elvégzése mellett összességében tőkemegtartó, nullszaldós gazdálkodást célzott meg.

A Társaság eredmény-kimutatása

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

Megnevezés	2017	2018. Terv	2018. Tény	Tény / Terv 2018	
				%	+/- eFt
Értékesítés nettó árbevétele	23 000	945	827	87%	-118
egyéb bevételek	23 000	0	5	0%	5
Támogatási bevételek	191 265	299 471	170 565	57%	-128 906
ÜZEMI BEVÉTELEK ÖSSZESEN	214 265	300 416	171 397	57%	-129 019
Anyagjellegű ráfordítások értéke	51 720	120 712	59 853	50%	-60 859
<i>ebből vállalk. tevékenységhez kapcsolódó</i>	13 900	0	0	0%	0
<i>ebből projektmenedzsmenthez kapcsolódó</i>	37 820	120 712	59 853	50%	-60 859
ANYAGKÖLTSÉG	1 660	2 000	1 043	52%	-957
IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI	26 009	66 656	42 352	64%	-24 304
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	10 151	52 056	16 458	32%	-35 598
Személyi jellegű ráfordítások	149 339	239 194	182 279	76%	-56 915
BÉRKÖLTSÉG	117 114	185 948	142 658	77%	-43 290
SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK	5 129	14 446	8 898	62%	-5 548
BÉRJÁRULÉKOK	27 096	38 800	30 723	79%	-8 077
Értécsökkenés	6 769	15 885	7 299	46%	-8 586
Egyéb ráfordítások	216	1 500	12	1%	-1 487
ÜZEMI RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	208 043	377 291	249 443	66%	-127 847
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	6 222	-76 875	-78 046	102%	-1 173
Pénzügyi műveletek bevételei	8 188	76 875	78 062	102%	1 187
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	2	0%	2
Pénzügyi műveletek eredménye	8 188	76 875	78 060	102%	1 187
Adózás előtti eredmény	14 410	0	14	0%	14
Társasági adó	648	0	1	0%	1
Adózott eredmény	13 762	0	13	0%	13

A Társaság mérlege

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

Mérleg (eFt) ESZKÖZÖK	2017	2018 Terv	2018 tény	Tény /Terv 2018	
				%	+/-eFt
Immateriális javak	4 023	3 862	9 407	244%	5 545
Tárgyi eszközök	9 008	10 002	12 602	126%	2 600
műszaki berendezések, gépek, járművek	9 008	10 002	12 602	126%	2 600
Befektetett eszközök	13 031	13 864	22 009	159%	8 145
Készletek	2 934 376	17 984 647	10 404 408	58%	-7 580 239
Követelések	84	0	458	0%	458
Értékpapírok	6 500 000	0	0	0%	0
Pénzeszközök	3 530 561	3 697 302	10 115 612	274%	6 418 311
Forgóeszközök	12 965 021	21 681 949	20 520 478	95%	-1 161 471
Aktív időbeli elhatárolások	8 869	680	252	37%	-428
Eszközök összesen	12 986 921	21 696 494	20 542 739	95%	-1 153 754

Mérleg (eFt) FORRÁSOK	2017	2018 terv	2018 tény	Tény /Terv 2018	
				%	+/-eFt
Jegyzett tőke	5 000	5 000	5 000	100%	0
Tőketartalék	500 000	500 000	500 000	100%	0
Eredménytartalék	-13 225		537	0%	537
Mérleg szerinti eredmény	13 762		13	0%	13
Saját tőke	505 537	505 000	505 550	100%	550
Céltartalékok				0%	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	23 091		9 840	0%	9 840
Rövid lejáratú kötelezettségek	498 801	750 924	635 918	85%	-115 006
Kötelezettségek	521 892	750 924	645 758	86%	-105 166
Passzív időbeli elhatárolások	11 959 492	20 440 569	19 391 431	95%	-1 049 138
Források összesen	12 986 921	21 696 493	20 542 739	95%	-1 153 754

A táblázat jól mutatja az alábbiakat:

- A készletek terén mutatkozó elmaradás a kivitelezési feladatok határidő-módosulásából fakad, ami az előrehaladási céloknál került részletezésre (a Társaság a beruházásokat a készletek között tartja nyilván).
- A fentieknek megfelelően a pénzeszközök mértéke jelentősen meghaladja a tervezettet.
- A passzív elhatárolásoknál a tervezett és a megvalósult előrehaladási forgatókönyvek eltérése okozza. (A 2018. éves tervben azzal számoltunk, hogy a 2018-as év végére – az előrehaladási célokkal összhangban – megvalósul az Agrárminisztérium illetve az Igazságügyi Palota tervezése, illetve megszületik valamelyik kivitelezési támogatási szerződés, amelynek során már 2018-ban 2.000 Mft előfinanszírozásra kerül. Ezzel szemben az új projektekre kötött támogatási szerződésekből 2018-ban 1.002 Mft folyt be a Társasághoz.)

A Társaság a 2018-as üzleti évet + 13 eFt adózott eredménnyel zárta, a Társaság tehát a 2018-s üzleti évben megtartotta a rendelkezésére bocsátott saját tőkét.