

## BESZÁMOLÓ

A Steindl Imre Program Nonprofit Zrt.

**2019. évi üzleti tervének teljesüléséről**



## Vezetői összefoglaló

Az üzleti terv teljesülését két szempontból, az előrehaladási, illetve a gazdálkodási célok teljesülései mentén vizsgáltuk.

A 2019. évi üzletmenetet az alábbiak jellemezték:

- *Az előrehaladási célokat illetően a Társaság 2019-ben összességében sikeres évet zárt: a 2019-es üzleti tervben megfogalmazott nyolc célból öt – valamennyi 1. és 2. prioritású cél – teljesült, három, a tervekben alacsony (3.) prioritással rendelkező cél pedig részben teljesült vagy nem teljesült.*
- *A gazdálkodási célokat illetően a Társaság a tervezettnél 33,6 Mft-tal kevesebb támogatási bevétel lehívásával tőkemegtartó gazdálkodást valósított meg.*

A Társaság összességében tehát 2019-ben az üzleti tervben lefektetett célokkal összhangban levő, eredményes üzleti évet zárt.

## A Társaság 2019. évi céljai

### Előrehaladási célok

A Társaság a 2019. évi üzleti tervében az alábbi célokat határozta meg (9.o.)

1. A Szabad György irodaház és a Tisza Lajos irodaház építésének befejezése
2. Előrehaladás a „Szomszéd házak”, illetve az MFB-székház esetében
3. A Vértanúk tere, illetve ehhez kapcsolódóan a Jászai Mari tér felszíni munkálatainak megkezdése
4. Tervezési feladatok az Agrárminisztérium esetében
5. Tervezési és kivitelezési feladatok a Nemzeti Összetartozás Emlékhelye, illetve az Alkotmány utca felszíni rendezése vonatkozásában
6. Tervezési és vagyonkezelési feladatok az Igazságügyi Palota esetében
7. Üzemeltetési koncepció elkészítése és érdemi közreműködés a döntést követően a végrehajtásban
8. Egyéb projektek és tevékenységek

A fenti célok nem egyforma súlyúak. Tekintettel az egyes projektek háttérére és megalapozottságára, érdemes kiemelni a 2017-ben indult irodaház-építéseket, illetve a kiemelt nemzeti emlékhely arculatát meghatározó, szimbolikus értékű projekteket – ezek a Vértanúk tere, illetve a Nemzeti Összetartozás Emlékhelye (1. prioritás - 1,3,5 célok). Valamivel kevésbé sürgős, de a következő évek szempontjából meghatározónak minősíthető az Agrárminisztérium, illetve az Igazságügyi Palota tervezése (2. prioritás – 4,6 célok). A többi projekt határidőhöz kevésbé kötött, illetve a közeljövő szempontjából alacsonyabb jelentőséggel bír (3. prioritás – 2,7,8 projektek)

### Gazdálkodási célok

A Társaság fentiek mellett a Társaság tőkemegtartó gazdálkodást tervezett, nulla Ft-os eredménycélal, a szervezet költségeit 416 Mft-tal finanszírozó támogatási bevételek mellett. A költségek esetében a Társaság jelentős létszámbővülés és 18 fős munkaszervezeti zárólétszám mellett számolt az új irodába költözéssel is.



## A Társaság 2019. évi céljainak megvalósulása

### I. Előrehaladási célok

1. A Szabad György irodaház és a Tisza Lajos irodaház építésének befejezése:  
A Társaság 2019. november 30-án befejezte a Kossuth Lajos tér 6-8. szám alatti Szabad György Irodaház kivitelezési feladatait, illetve 2019. október 29-i dátummal az Országgyűlés Hivatala és a Társaság közt aláírásra került a Balassi Bálint u. 1-5. szám alatti Tisza Lajos irodaház vagyontadási megállapodása.  
**A cél teljesült**
2. Előrehaladás a Szomszéd Házak, illetve az MFB székház esetében:  
Mindkét projekt kapcsolódó jellegű. A 2019. évi célok közt ezek a projektek azért jelentek meg, hogy párhuzamos megvalósítás esetén pozitív szinergiát teremtsünk az egymáshoz valamelyest kapcsolódó beruházások között, illetve, hogy elkerüljük azt, hogy az előrehaladás elmaradása veszélyeztesse a Szabad György Irodaház kivitelezési munkálatait, illetve a Vértanúk terének rendezését. A kapcsolódó projektek elmaradása mindkét esetben az MFB érdekkörében felmerülő okokra vezethető vissza.  
**A cél nem teljesült**
3. A Vértanúk tere, illetve ehhez kapcsolódóan a Jászai Mari tér felszíni munkálatainak megkezdése:  
A Jászai Mari téri létesítményrész felszíni rendezésének kivitelezési feladatai 2019. június 10-én, a Vértanúk tere létesítményrészé pedig 2019. november 30-án befejeződtek.  
**A cél teljesült.**
4. Tervezési feladatok az Agrárminisztérium esetében:  
A Társaság elektronikus árlejtéses beszerzési eljárást követően 2019. október 16-án az Agrárminisztérium és az Igazságügyi Palota tervezési feladataira szóló szerződést kötött az ARCHI-KON Építészeti Tervező- Szervező Kft-vel. A tervezési feladat végrehajtása megkezdődött.  
**A cél időarányosan teljesült.**
5. Tervezési és kivitelezési feladatok a Nemzeti Összetartozás Emlékhelye, illetve az Alkotmány utca felszíni rendezése vonatkozásában:  
A Társaság 2019. április 26-án a Nemzeti Összetartozás Emlékhely kivitelezési feladataira és térfelszíni rendezésre szóló szerződést kötött a Market Építő Zrt-vel. A kivitelezési feladatok időarányosan teljesültek.  
**A cél időarányosan teljesült**
6. Tervezési és vagyonkezelési feladatok az Igazságügyi Palota esetében:  
A tervezési feladatok elvégzése a 4. pontnál került kifejtésre, vagyonkezelési feladat nem keletkezett.  
**A cél időarányosan teljesült.**
7. Üzemeltetési koncepció elkészítése és érdemi közreműködés a döntést követően a végrehajtásban:  
A Társaság elkészítette az üzemeltetési koncepciót, amelynek elszámolását a Támogató 2019. március 29-i levelében elfogadta. Az üzemeltetéssel kapcsolatosan azonban a Támogató Országgyűlés Hivatala - a tanulmányban foglalt javaslatok megfontolását követően - úgy döntött, hogy az abban foglaltakat nem kívánja megvalósítani, azaz a Hivatal vagyonkezelésében álló ingatlanok és létesítmények üzemeltetését - a többi nem a Hivatal vagyonkezelésében álló létesítménnyel történő együttes üzemeltetéssel kapcsolatos kockázatok elkerülése érdekében - saját szervezetével kívánja megoldani.

Így a feladat második fele – a végrehajtásban való érdemi közreműködés – okafogyottá vált és elmaradt.

**A cél részben teljesült.**

8. Egyéb projektek és tevékenységek

Ezen a ponton három lényeges elem került számbavételre:

- A Kossuth Lajos tér 13–15. szám alatti társasház homlokzati- és tetőrekonstrukciója, a 1788/2016-os Kormányhatározat alapján. 2019-ben egyéb, az épülethez kapcsolódó tervezett műszaki tevékenység híján itt nem terveztünk érdemi tevékenységet.
- A BME CH épületének kupola-rekonstrukciója. Tekintettel az egyéb (1-8) feladatokra, valamint az Egyetem nem eléggé támogató hozzáállására 2019 folyamán itt sem terveztünk érdemi aktivitást.
- A Társaság 2019. évi tervében új elemként jelent meg a Steindl Imre Program brand aktív kezelése, ennek koncepciójában a Társaság új telephelye, a Kossuth Lajos tér 13-15. sz. alatti bérlemény birtokba vétele is jelentős szerepet játszott. Az új, reprezentatív bérleménybe való beköltözésre 2019. decemberében sor került Középtávon tervezzük egy, a Steindl Imre Programban megvalósult összes beruházást bemutató reprezentatív album kiadását is, de ehhez a jelen fázisban csak a beszámolási kötelezettségek teljesítése érdekében egyébként is elvégzett dokumentációs anyaggyűjtésre volt szükség, ezért a tárgyévben külön költséggel ez a feladat sem járt.

**A cél részben teljesült.**

Az alábbi táblázat az egyes projektek 2019. végi tervezett és tényleges állapotát hasonlítja össze:



Projektek (Mft)	(TERV)	(TÉNY)	Eltérés	Tervezéskori feltételezés	Megjegyzés
Szabad György irodaház	0	14 935	14 935	A tervezés időszakában a kivitelezési szerződés véghatárideje még 2019.06.30 volt, emiatt úgy számoltunk, hogy az épület még 2019-ben átadásra kerül és el is számolunk a támogatási szerződéssel.	A kivitelezés 2019-ben ugyan befejeződött (11.30.), az épület az Országgyűlés Hivatala birtokába adásának időpontja azonban 2020-ra tolódot.
Tisza Lajos Irodaház	0	0	0	Átadásra kerül 2019-ben, és ekkor el is számolunk	
"Szomszéd házak"	527	29	-498	2019-ben elindul a Kossuth tér 9. és a Vértanúk tere 1. társasházak homlokzati rekonstrukciója projekt finanszírozása, és 2019. végére befejezés-közeli állapot áll elő	A projektet finanszírozó szerződés nem került megkötésre.
MFB			0	Csak a szakmai felügyeleti díj jelenik meg nálunk, nem lesz beruházásként készleten!	A projektet finanszírozó szerződés nem került megkötésre.
Vértanúk tere	1 590	2 424	834	A tervezés időszakában az akkor érvényben levő támogatási szerződés alapján még 2020-as véghatáridővel számoltunk	A kivitelezési szerződés 2019.02.25-i megkötését megelőzően kristályosodott ki az az ütemezés, amellyel a projekt kivitelezése 2019.11.30-án lezárhatóvá vált
Földművelésügyi Minisztérium	936	116	-820	Mintegy 7-800 Mft elköltése várt 2019-ben, kivitelezési TSZ előkészületek szükségesek	A két épület tervezését a lehetséges szinergiák kihasználása érdekében összevontuk, de az előkészületek hossza (árlejtés, stb.), valamint a bírói szervezet elhelyezésével kapcsolatos felső szintű döntések elhúzóódása miatt a tervezési szerződés megkötésére csak 2019.10.16-án került sor.
Igazságügyi Palota	800	185	-615	Mintegy 7-800 Mft elköltése várt 2019-ben, kivitelezési TSZ előkészületek szükségesek	
Mélygarázs Alkotmány u. tervezés	2 345	2 707	362	Elszámolunk 2019-ben, de a vagyonelem átadása a NÖE átadásától függ	
Emlékhely kivitelezés				Az időarányosan megkapott pénz 75%-a kifizetésre kerül	A kivitelezési szerződés 2019.04.26-án került megkötésre, a kifizetés a mindenkori pénzügyi ütemterveknek felel meg
Kossuth tér 13-15. (társasház)	0	0	0	Belátható ideig nincs napirenden	
BME	0	0	0	Prolongálva	
<b>Összesen</b>	<b>6 199</b>	<b>20 397</b>	<b>14 198</b>		

## II. Gazdálkodási célok

### 1. Projektek

Elmondható, hogy 2019-ben minden projekt esetében sikerült tartani a tervezett költségkereteket, egyik projekt esetében sem volt szükség kiegészítő támogatás kérésére

### 2. Szervezet

A szervezeti célokat az alábbiak szerint értékeljük:

- a, A létszámterv teljesülése
- b, A bevételi tervek teljesülése
- c, A költség- és ráfordítástervek teljesülése
- d, A Társaság 2019. évi eredménykimutatása
- e, A Társaság 2019. évi mérlege
- f, A Társaság 2019. évi közbeszerzési tervének teljesülése

#### **II.2.a.: A létszámterv teljesülése:**

A létszámterv teljesülését az alábbi táblázat mutatja be (fő):

		2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	
		TÉNY	TÉNY	TERV	TÉNY
<b>Vezérigazgatóság</b>		5	5	5	5
	vezérigazgató	1	1	1	1
	vezérig. titkárság	1	1	1	1
	operatív igazgatóság	1	1	1	1
	gazdasági igazgatóság	2	2	2	2
<b>Működtetés</b>		4	4	5	6
	vezérig. h.	1	1	1	1
	vezérig. h. titkárság	1	1	1	1
	informatika	0	0	0	1
	jogtanácsosok, jogi előadók	2	2	3	3
<b>Fejlesztés</b>		3	3	8	8
	vezérig. h.	0	0	0	0
	vezérig. h. titkárság <sup>1</sup>	1	1	2	3 <sup>2</sup>
	projektmérnökök	2	2	3	4 <sup>3</sup>
	gépész szakértő	0	0	1	0
	villamos szakértő <sup>4</sup>	0	0	1	1
	üzemeltetési szakértő	0	0	1	0
<b>Összesen</b>		<b>12</b>	<b>12</b>	<b>18</b>	<b>19</b>

#### **II.2.b.: A bevételi tervek teljesülése**

<sup>1</sup> E szervezeti egységben van elszámolva az összes projektmérnök munkáját segítő összesen két asszisztens - akik egyben a be nem töltött fejlesztési vezérigazgató-helyettes feladataival kapcsolatos adminisztratív feladatokat is ellátják, valamint a Társaság valamennyi projektjével kapcsolatos művészettörténeti feladatokat ellátó kolléga.

<sup>2</sup> Egy fő munkaviszonya a tárgyidőszak után, 2020. januárjában közös megegyezéssel megszűnt, helyette – az Igazságügyi Palota és/vagy az Agrárminisztérium beruházás kivitelezési szakaszának megkezdéséig – új munkavállalót nem tervez a Társaság felvenni.

<sup>3</sup> Két projektmérnök kettő-kettő (a Tisza Lajos Irodaház és a Szabad György Irodaház, illetve az Emlékhely és a Vértanúk tere) projekt, további kettő pedig egy-egy (az Igazságügyi Palota, illetve az Agrárminisztérium) projekt vezetéséért felelős. A projektek lezárásával a pozíciók újragondolásra kerülnek.

<sup>4</sup> Munkaviszonya a tárgyidőszak után, 2020. januárjában közös megegyezéssel megszűnt, helyette új munkavállalót nem tervez a Társaság felvenni.

A Társaság bevételei tervei megvalósulásának alakulását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés (eFt)	Terv '19	Tény '19	Terv / Tény 19	
			+/- eFt	+/-%
KNEB	945	2 609	1 664	176,1%
MFB	44 545	0	-44 545	-100,0%
Árbevétel összesen	45 490	2 609	-42 881	-94,3%
Egyéb bevétel	0	28	28	0,0%
Támogatási bevétel	415 749	382 109	-33 640	-8,1%
<b>Bevételek összesen</b>	<b>461 239</b>	<b>384 746</b>	<b>-76 493</b>	<b>-16,6%</b>
Technikai tételek	0	2 996 452	2 996 452	0,0%
Üzemi bevételek mindösszesen	461 239	3 381 198	2 919 959	633,1%

A Társaság nem tervezett azokkal a technikai tételekkel, amelyek csak a bruttó elszámolás miatt jelennek meg a Társaság eredménykimutatásában, de ott is eredmény-semlegesen, azaz ugyanakkora összeggel mind a bevételek, mind pedig a ráfordítások között. Technikai tételnek ebben az esetben a vagyonelem-átadást és támogatási szerződés-elszámolást is magában foglaló projektzárás minősül, ekkor a készletek közt nyilvántartott beruházási (projekt) érték leírásra kerül a ráfordítások között, amit a forrásoldalon, halasztott bevételként támogatások azonnali bevételként való kimutatása ellensúlyoz.

A Társaság technikai tételektől tisztított bevételei jelentősen, 76,5 Mft-tal elmaradnak a tervezettől. Ennek okai döntően az MFB-projektől remélt bevétel elmaradására, illetve az alacsonyabb elszámolt támogatási bevételre vezethetők vissza.

Az MFB esetében azzal számoltunk, hogy megkapjuk az alvállalkozóink által részben már elvégzett tervezési feladatok (felmérések, engedélyezési és kiviteli terv készítése), valamint a beruházás végéig a beruházás-lebonyolító műszaki ellenőr projektre eső költségeit (együttesen 27,4 Mft + Áfa), ezen felül 2019. folyamán kilenc hónapig havi 1,9 Mft + Áfa organizációs költséggel kalkuláltunk. A tervezésre már kifizetett szükséges alvállalkozói költségeket átmenetileg a rendelkezésre álló tőketartalékból finanszírozzuk, a beruházás-lebonyolító műszaki ellenőr kifizetéseit pedig az MFB-vel kötendő megbízási szerződéstől tettük függővé, így a projekt előrehaladásának hiánya miatt a szervezeti költségeknél az organizációs költséget, összesen 17,1 Mft-ot kellett nélkülöznünk.

A támogatási bevételeket a Társaság a megkötött támogatási szerződések működési költségkeretéből használja fel, a felmerült költségei fedezetére. A 33,6 Mft-tal kevesebb támogatási bevétel ebben az esetben azt jelenti, hogy a Társaságnak az MFB-bevétellel nem fedezett költségei megtakarításán túl ennyivel kevesebb költsége merült fel a tervezetthez képest.

A KNEB esetében a többletbevétel a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Településkép Arculati Kézikönyvének - TAK - nyomdai feladatainak ellátásából származott, ez azonban nem járt szervezeti költségfedezettel, mert a szerződés szerint az Országgyűlés Hivatala az alapdíjon (bruttó 100 eft/hó) felül az igazolt alvállalkozói költségeket téríti meg a Társaságnak.

A nem tervezett egyéb bevételek a Társaság munkavállalóinak kiszámlázott, a szabályzatban engedélyezett meghaladó telefon- internet-, illetve telefontal fizetett egyéb költségekből adódtak.

## II.2.c.: A Társaság ráfordításai

A Társaság 2019. évi ráfordításainak alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	2019. Terv*	2019. Tény	2018. Tény	2019/2018 %	Tény / Terv 2019	
					+/-%	+/- eFt
<b>Anyagjellegű ráfordítások értéke</b>	152 806	105 420	59 853	176%	69%	-47 386
<i>ebből közvetlen KNEB tevékenység</i>	0	2 045	0			
<i>ebből közvetlen vállalkozási vagy projekt-tevékenység</i>	27 400	0	0	0%	0%	-27 400
<i>ebből projektmenedzsmenthez kapcsolódó</i>	125 406	103 375	59 853	173%	82%	-22 031
<b>ANYAGKÖLTSÉG</b>	1 790	1 585	1 043	152%	89%	-205
<b>IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI</b>	111 965	91 884	42 352	217%	82%	-20 081
<b>EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK</b>	11 651	9 906	16 458	60%	85%	-1 745
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	283 540	257 323	182 279	141%	91%	-26 217
<b>BÉRKÖLTSÉG</b>	223 103	210 257	142 658	147%	94%	-12 846
<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK</b>	13 585	8 676	8 898	98%	64%	-4 909
<b>BÉRJÁRULÉKOK</b>	46 852	38 390	30 723	125%	82%	-8 462
<b>Értékcsökkenés</b>	23 392	21 249	7 299	291%	91%	-2 143
<b>Egyéb ráfordítások</b>	1 502	722	14	5154%	48%	-780
<b>ÜZEMI RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>461 239</b>	<b>384 714</b>	<b>249 445</b>	<b>154%</b>	<b>83%</b>	<b>-76 525</b>
<i>technikai tételek</i>	0	2 996 452	0	n.é.	n.é.	n.é.
<b>RÁFORDÍTÁSOK MINDÖSSZESEN</b>	<b>461 239</b>	<b>3 381 166</b>	<b>249 445</b>	<b>n.é.</b>	<b>n.é.</b>	<b>n.é.</b>

\* Az eredménykimutatás sorainak megfelelően bemutatva

A Társaság a bevételeknél is megjelenített technikai tételeket a ráfordítások közt sem tervezte.

A terv teljesülését illetően kijelenthető, hogy a Társaság 2019-ben 76,5 Mft-tal kevesebbet költött a tervezettnél, a bevételek elmaradásával megegyezően. Az egyes tételeket illetően az alábbi kijelentések tehetők:

Az anyagjellegű ráfordításokon belül a

- nem tervezett KNEB-tevékenység ellenértéket az Országgyűlés Hivatala megfizette,
- nem vált szükségessé az MFB-re szánt alvállalkozói költségek elköltése (27,4 Mft),
- a Társaság a projektmenedzsment költségeket illetően érdemi megtakarítást ért el az igénybevett szolgáltatásokon – itt a 20,2 Mft megtakarítás döntően három tételhez, az óvatosan tervezett ingatlan-bérleti díjakhoz, a Steindl Imre Program brand-hez, illetve a fel nem használt, 5 Mft-os általános tartalékhoz kapcsolódik.
- Az egyéb szolgáltatásokon belül a bankköltségek csökkenése kissé várt feletti (1,7 Mft megtakarítás), itt a tervezést a MÁK kondíciós listájának változása nehezítette.

A személyi jellegű ráfordításokat illetően a 26,2 Mft-os megtakarítás döntően a létszámfelvételek elhúzódásának, illetve részlegesen – részben az előbbiekből is következően – a kéthavi munkabérnek megfelelő jutalomkeret alacsonyabb mértékű felhasználásának tudható be. (A vezérigazgató és a vezérigazgató-helyettes tárgyevi esetleges jutalmának fedezete elhatárolásra került.)

Az értékcsökkenés területén a növekedés mértéke valamelyest elmarad a tervezettől, ami a költözés, illetve a kapcsolódó berendezések beszerzésének elhúzódásával függ össze.

Az egyéb ráfordítások a várt alatt alakultak.



## II.2.d.: A Társaság 2019. évi eredménykimutatása

A Társaság 2019-ben a tervezett nullszaldóhoz közeli, +30 eFt éves eredményt mutatott ki, így a nonprofit társaságként megfogalmazható tőkeemegtartási célt a Társaság teljesítette. A 2019. évi eredmény-kimutatás alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	2019. Terv	2019. Tény	2018. Tény	2019/2018 %	Tény / Terv 2019	
					%	+/- eFt
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	45 490	2 609	827	315%	6%	-42 881
KNEB	945	2 609	827	315%	276%	1 664
MFB	44 545	0	0	0%	0%	-44 545
<b>Egyéb bevételek</b>	415 749	3 378 589	170 570	n.é.	813%	2 962 840
ebből nem projektekhez kapcsolódó	0	28	5	560%	0%	28
ebből projektek kivételése (technikai tétel)		2 996 452	0	n.é.	0%	2 996 452
ebből támogatási bevétel (működés)	415 749	382 109	170 565	224%	92%	-33 640
<b>ÜZEMI BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>	461 239	3 381 198	171 397	1973%	733%	2 919 959
<b>Anyagjellegű ráfordítások értéke</b>	152 806	105 420	59 853	176%	69%	-47 386
ebből közvetlen KNEB-tevékenység	0	2 045	0	n.é.	n.é.	n.é.
ebből közvetlen vállalkozási vagy projekt-tevékenység	27 400	0	0	0%	0%	-27 400
ebből projektmenedzsmenthez kapcsolódó	125 406	103 375	59 853	173%	82%	-22 031
<b>ANYAGKÖLTSÉG</b>	1 790	1 585	1 043	152%	89%	-205
<b>IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI</b>	111 965	91 884	42 352	217%	82%	-20 081
<b>EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK</b>	11 651	9 906	16 458	60%	85%	-1 745
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	283 540	257 323	182 279	141%	91%	-26 217
<b>BÉRKÖLTSÉG</b>	223 103	210 257	142 658	147%	94%	-12 846
<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK</b>	13 585	8 676	8 898	98%	64%	-4 909
<b>BÉRJÁRULÉKOK</b>	46 852	38 390	30 723	125%	82%	-8 462
<b>Értékcsökkenés</b>	23 392	21 249	7 299	291%	91%	-2 143
<b>Egyéb ráfordítások</b>	1 502	2 997 174	14	n.é.	n.é.	n.é.
ebből projektek kivételése (technikai tétel)	0	2 996 452	0	n.é.	n.é.	n.é.
ebből nem projektekhez kapcsolódó	1 502	722	14	5154%	48%	-780
<b>ÜZEMI RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN</b>	461 239	3 381 166	249 445	n.é.	n.é.	n.é.
<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>	0	32	-78 048	0%	0%	32
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	0	0	78 062	0%	0%	0
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	0	0	0	0%	0%	0
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	0	0	78 062	0%	0%	0
<b>Adózás előtti eredmény</b>	0	32	14	229%	0%	32
<b>Társasági adó</b>	0	2	1	200%	0%	2
<b>Adózott eredmény</b>	0	30	13	231%	0%	30

A táblázat fontosabb elemei, a bevételek és az üzemi ráfordítások feljebb ismertetésre kerültek. Látható, hogy az üzemi bevételek és ráfordítások eredményeként 32 eFt üzemi eredmény keletkezett, amit a pénzügyi tételek nem módosítottak, és a nyereségadó figyelembevételével alakult ki 2019-re a +30 eFt nyereség.

Ezzel a Társaság a tőkeemegtartási célt teljesítette.

## II.2.e.: A Társaság mérlege

A Társaság 2019.12.31-re vonatkozó tervezett és tényleges mérlegét az alábbi táblázat hasonlítja össze:

Mérleg (eFt) ESZKÖZÖK	2018.12.31 TÉNY	2019.12.31 TÉNY	2019.12.31 TERV	Tény /Terv 2019	
				%	+/- eFt
Immateriális javak és tárgyi eszközök	22 009	60 712	62 112	98%	-1 400
Befektetett pénzügyi eszközök	0		0	0%	0
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>22 009</b>	<b>60 712</b>	<b>62 112</b>	<b>98%</b>	<b>-1 400</b>
Készletek	10 404 408	20 396 614	6 198 648	329%	14 197 966
Követelések	458	15 158	0	0%	15 158
Értékpapírok	0	0	0	0%	0
Pénzeszközök	10 115 612	4 817 482	3 975 326	121%	842 156
<b>Forgóeszközök</b>	<b>20 520 478</b>	<b>25 229 254</b>	<b>10 173 974</b>	<b>248%</b>	<b>15 055 280</b>
Aktív időbeli elhatárolások	252	767	700	110%	67
<b>Eszközök összesen</b>	<b>20 542 739</b>	<b>25 290 733</b>	<b>10 236 786</b>	<b>247%</b>	<b>15 053 947</b>

Mérleg (eFt) FORRÁSOK	2018.12.31 TÉNY	2019.12.31. TÉNY	2019.12.31. TERV	Tény /Terv 2019	
				%	+/- eFt
Jegyzett tőke	5 000	5 000	5 000	100%	0
Tőketartalék	500 000	500 000	500 000	100%	0
Eredménytartalék	537	550	659	83%	-109
Mérleg szerinti eredmény	13	30	0	0%	30
<b>Saját tőke</b>	<b>505 550</b>	<b>505 580</b>	<b>505 659</b>	<b>100%</b>	<b>-79</b>
Céltartalékok	0	0	0	0%	0
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	0%	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	9 840	97 757	0	0%	97 757
Rövid lejáratú kötelezettségek	635 918	494 519	834 902	59%	-340 383
<b>Kötelezettségek</b>	<b>645 758</b>	<b>592 276</b>	<b>834 902</b>	<b>71%</b>	<b>-242 626</b>
Passzív időbeli elhatárolások	19 391 431	24 192 877	8 896 225	272%	15 296 652
<b>Források összesen</b>	<b>20 542 739</b>	<b>25 290 733</b>	<b>10 236 786</b>	<b>247%</b>	<b>15 053 947</b>

**Eszközök:** Az eszközoldalon két tétel tér el lényegesen a tervezettől, az egyes beruházásokat tartalmazó készletek 14.198 Mft-tal magasabbak a tervezettnél, illetve a záró pénzállomány 842 Mft-tal haladja meg a tervezettet. A két tétel együtt a mérlegfőösszeg eltéréseinek 99,9%-át magyarázza.

- **Készletek:** A készletek tervhez képesti magasabb voltát az 5. oldalon levő - az egyes projektek 2019. végi tervezett és tényleges állapotát összevető - táblázat részletesen magyarázza. Ebből látható, hogy bár több projekt esetében van a tervezetthez képest gyorsabb vagy lassúbb teljesítés, az eltérést döntően a Szabad György Irodaház átadásának 2020-ra csúszása okozza. A Szabad György Irodaháznak a közel 15 Mrd Ft-ot meghaladó értékét - amely a készletek tervezett és tényleges helyzete közti különbségét önmagában is kiteszi - a 2019-es tervezéskor már átadott, azaz a Társaság mérlegében nem szereplő vagyonelemként vettük számításba.
- A Társaság záró pénzállománya 842 Mft-tal haladja meg a tervezettet, amely összességében a projektekre fordított, a tárgyidőszakban a tervezettnél alacsonyabb kiadásokra vezethető vissza. A tervezetthez képesti többletpénz ideiglenes, döntően az Agrárminisztérium és az Igazságügyi Palota tervezési feladatai megkezdésének a 2019. végére csúszásából származik. A csúszásból fakadó teljes ideiglenes megtakarítást valamelyest tompítja a Vértanúk tere kivitelezési feladatainak - és így a kapcsolódó kifizetéseknek - a tervezettnél gyorsabb, 2019. november 30-ig történő teljes megvalósítása.

**Források:** A forrásoldalon három tétel érdemel említést, a kötelezettségek, a passzív elhatárolások, illetve a saját tőke.

- A Társaság kötelezettségei 243 Mft-tal vannak a tervezett alatt, ami elsősorban a rövid kötelezettségekre vezethető vissza (-340 Mft), de a kötelezettségek mértéke a 2018. december végi szintet sem haladja meg. Ez a kivitelezési szakaszban levő projektek számának jelentős csökkenésére vezethető vissza. Mivel a Vértanúk tere és a Szabad György Irodaház kivitelezését novemberben lezártuk, a számlákat 2019. decemberében kifizettük, 2019. végére nyitott kötelezettségként már csak a Nemzeti Összetartozás Emlékhelyének decemberi teljesítésű kivitelezési feladatai - és benyújtott, 2020-as fizetési határidejű számlái - maradtak fenn.
- A passzív elhatárolások meghatározó részét a halasztott bevételként nyilvántartott támogatások alkotják. A tervezettet 15.293 Mft-tal meghaladó passzív elhatárolás döntően - a készletek alakulásához hasonlóan - a Szabad György Irodaház átadásának 2020-ra toródásából fakad.
- A saját tőke 2019. december 31-én 505.580 eFt. - ez az adózott nyereség +30 eFt-os mértékével haladja meg a tervezettet.

## **II.2.f.: A Társaság 2019. évi közbeszerzési tevékenysége**

2019-ben 450 Mft-os közbeszerzési terv került elfogadásra a „Szomszéd házak” kivitelezési feladataira. A közbeszerzés 2019-ben nem valósult meg.