



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: *AN/304-198*/2020.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Képviselő-testület 2021. október 27-i soros ülésére

Tárgy: ABÉVA Kft. 2021. évi üzleti tervének módosítása

Melléklet: 2 darab

Előterjesztő: Horváth Miklós ügyvezető

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Előterjesztést készítette: Horváth Miklós ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyzést igényel!

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

Véleményezi:

Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság

☐

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság

☒

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☐

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az ABÉVA Kft. 2021. évi üzleti terve a 210/2020 (XII.10) számú Képviselő-testületi határozat alapján elfogadásra került.

A tervek lehetséges alakulását igyekezett a szakmai vezetés folyamatosan nyomon követni, azonban az idei évben is történtek események, amelyek az ABÉVA Kft. működésére jelentős hatást, változást jelentettek:

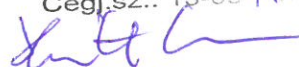
1. A COVID-19 járvány harmadik hulláma következtében 2021. március 9- április 18. között az általános iskolákban is áttértek a digitális oktatásra
 - Ezen időszakban az Alsónémedi Széchenyi István Általános Iskola bevétel kiesése - a bérleti és az üzemeltetési díjakra - összességében mintegy 5 MFt-t tett ki.
2. Az ABÉVA Kft. tulajdonában lévő ingatlanokon előre nem tervezett beruházások
 - Az ingatlanokon az „előregedésből”, elhasználódásból adódóan kivitelezett beruházások többlet kiadásokat jelentettek („SUZUKI Ullman szalon” csatornarendszer helyreállítása 2,3 MFt)
3. 62-66/2021(III.31.) számú önkormányzati határozat „csomag”, amely az Alsónémedi, Fő út 66/a. sz. ingatlan megvásárlására hatalmazta fel az ABÉVA Kft-t
 - Az eladó, TIHASZ Zrt-vel 2021. szeptember 24-én került sor az ingatlan adásvételi és a bérleti szerződés aláírására. A vételár kifizetése 2021. október 6-án megtörtént és a bérleti szerződés is ezen a napon lépett érvénybe.

A módosított terv tartalmazza az I-IX. hó Kontoroll-Management Kft. által feldolgozott adatait(1. és 2. pont), valamint a 2021.IV. negyedévi várható bevételek és kiadások alakulását. Az utolsó negyedéves számokban már szerepelnek a Takarékbank épület megvásárlásából adódó kötelezettségek illetve a bérleti díjból származó bevételek is (3. pont). Ezenfelül október-december időszakra teljes működéssel számolunk, így a sportcsarnok és tornaterem bérleti díjak növekedésével. (Megjegyzés: amint közismert az Alsónémedi általános iskola járvány mutatói nem kedvezőek).

Az ABÉVA Kft. Felügyelő Bizottsága 2021.10.21-i soros ülésén a Társaság 2021. évi várható eredménytervét megtárgyalta és a 09/2021(10.21.) sz. határozata alapján a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján elfogadásra javasolta a PJÜT Bizottság felé.

Alsónémedi, 2021. október 22.

ABÉVA
ALSÓNÉMEDI BERUHÁZÓ ÉS
VAGYONHASZNOSÍTÓ KFT.
2351 Alsónémedi, Fő út 54.
Adószám: 14325012-2-13
Cégj.sz.: 13-09-00000000



Horváth Miklós
ügyvezető

Határozati javaslat
.../2021. (X. 27.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság .../2021 (X.26.) sz. határozati javaslatára – megtárgyalta és elfogadja az ABÉVA Kft. 2021. évi módosított üzleti eredménytervét.

Határidő: azonnal
Felelős: Horváth Miklós ügyvezető
Kapják: ABÉVA Kft.

Alsónémedi, 2021. október 22.



Dr. Túske Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

Nagy Ibolya
jegyző




Alsónémedi Beruházó és Vagyonghasznosító KFT
FELÜGYELŐ BIZOTTSÁGA

FELÜGYELŐ BIZOTTSÁGI JEGYZŐKÖNYV

Mely készült az ABÉVA KFT, irodájában, 2021.október 21-én.

Jelen vannak:

Horváth Miklós ügyvezető,
Bálint Norbert, a Felügyelő Bizottság elnöke,
Török Lajosné, a Felügyelő Bizottság tagja,
Pleszkáts Péter, a Felügyelő Bizottság tagja,
Hannák György könyvvizsgáló,
Erdődi Zoltán Konto-Roll Management Kft.

Levezető: Bálint Norbert, elnök

Napirend:

1. Abéva Kft. 2021. I-III.negyedéves jelentése
2. Abéva Kft. 2021. évi várható eredmény
3. Abéva Kft. 2022. üzleti terve
4. Egyebek

A Felügyelő Bizottság az előre kiküldött napirendet a fentiek szerint elfogadta:

A Felügyelő Bizottság az 1-es napirendhez kapcsolódóan az ügyvezető és a könyvelő társaság jelentését meghallgatta és megtárgyalta. Ennek alapján a Felügyelő Bizottság javasolja a PJÜTB-nek a Társaság 2021.I-III.negyedéves jelentésének elfogadását.

08/2021(10.21.) sz. határozat

Az Abéva Kft. 2021. I-III.negyedévi eredmény és mérleg jelentését a FB megtárgyalta, és a fentiek alapján a Pénzügyi Bizottság felé megtárgyalásra és elfogadásra javasolja.

A Felügyelő Bizottság a 2-es napirendhez kapcsolódóan az ügyvezető és a könyvelő társaság a Társaság 2021. évi eredménytervéről a tájékoztatást megtárgyalta.

A Felügyelő Bizottság a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján összeállított eredménytervet a bemutatottak szerint elfogadja és az alábbi határozatot hozza.

09/2021(10.21.) sz. határozat

Az Abéva Kft. 2021. évi várható üzleti eredménytervét a FB megtárgyalta és azt az Alsónémedi Önkormányzat PJÜT Bizottsága és a Képviselő-testülete felé a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján elfogadásra javasolja.



A 3-as napirend kapcsán az FB áttekintette az ABÉVA Kft. 2022. évi tervét előrehozott formában – különös tekintettel a TIHASZ épület 2021. október 6-i megvásárlására és ehhez kapcsolódóan a Társaság folyamatos fizetőképességének fenntartása érdekében tárgyalta, felülvizsgálta és értékelte. Tudomásul vette, hogy a tervezés során számos feltételezéssel kellett élni:

1. Az ingatlan TAKSZÖV 203 m² igényén felül a hivatal 950 m²-t fog igényelni
2. A fix bérleti díj 7,5 EUR/m²/hó + ÁFA míg az átalány bérleti díj 2 EUR/m²/hó + ÁFA összegben került meghatározásra
3. A TAKSZÖV bérleti időszak 2021. október 6-tól indult, míg a közüzemi díjak térítési időszaka 2021. október 9-től.
4. A Polgármesteri Hivatal általi használatbavétel időpontját 2022.január 2-val határoztuk meg.
5. A korábban meghatározott Abéva Kft. Önkormányzat, Polgármesteri Hivatal pénzügyi kompenzációjának tartalmát úgy rendeltük hozzá, hogy abban csak a bérleti díj nettó összege került figyelembevételre.
6. Pandémia hatással nem kalkuláltunk.
7. Számoltunk a minimálbér 200.000,- Ft és a garantált bérminimum 240.000,- Ft-ra emelésével.
8. Számoltunk a közüzemi díjak jelentős emelkedésével.
9. További feladatnak tekintjük a mobileszközök értéksökkenésének esetleges korrekcióját, illetve az ingatlan vagyon piaci értékére hozásának esetleges lehetőségének alkalmazását.

10/ 2021(10.21) sz. határozat

Az Abéva Kft. 2022. évi előzetes üzleti tervét a Felügyelő Bizottság megtárgyalta és elfogadta. A FB megtárgyalásra és elfogadásra javasolja a PJÜTB és a Képviselő-testület felé.

Alsónémedi, 2021.10.21.



Bálint Norbert
bizottsági elnök



Török Lajosné
bizottsági tag



Pleszkáts Péter
bizottsági tag



SZÖVEGES KIEGÉSZÍTÉS

az ABÉVA Kft. 2021.01.01.-09.30-i időszakra összeállított
számszerűsített elemzés anyagához

Budapest, 2021. október 20.

Összeállította: Erdődi Zoltán
Konto-Roll Management Kft.

Horváth Miklós
ABÉVA Kft.

1. Alapvetések

- 1.1. Az ABÉVA Kft. 2021. évi üzleti tervét a képviselő testület 210/2020(12.10.) számú képviselő-testületi határozattal fogadta el, illetve hagyta jóvá.
- 1.2. A 2021. év a tervezett gazdálkodási környezettől eltérően, meghatározó részben az év első félévében még magán viselte pandémia hatásait, ennek megfelelően, főleg a takarítás, higiénias eljárások tekintetében fennmaradtak azok a többletköltségek, melyeket az ABÉVA Kft a tervezés során 2021. év első negyedévének végére már kivezetésre irányzott elő.
- 1.3. Az energia árak változása szintén tervezett szint fölött hatott az ABÉVA Kft gazdálkodására.
- 1.4. 2021. március 9.-április 18. közötti időszakban az Általános Iskolában áttértek a digitális oktatásra. Ebben az időszakban az ABÉVA Kft. bérleti és üzemeltetési díj kiesése elérte az 5 millió forintot.
- 1.5. Az ABÉVA Kft. tulajdonában lévő ingatlanok vonatkozásában, ezen belül a Suzuki Ullmann Szalon esetében, a csatornarendszer meghibásodásából eredően, 2,3 millió forintos olyan többletkötelezettség keletkezett, amely elsősorban a likviditást érintette.
- 1.6. Kiemelt jelentőségű volt a 62-66/2021.(03.31.) számú önkormányzati határozat következményeként megjelenő hatások. A határozat az ABÉVA Kft-t felhatalmazta az Alsónémedi, Fő út 66/a. szám alatti ingatlan megvásárlására. az eladó TIHASZ Zrt-vel 2021. szeptember 24-én került sor az adás-vételi szerződés aláírására, és ezzel egyidőben a Takarékszövetkezettel az ingatlan 203 m²-es visszabérlésére irányuló bérleti szerződés aláírásra. A vételár kifizetése 2021. október 6-án megtörtént és ugyanezen a napon a bérleti szerződés is hatályba lépett.
- 1.7. A Fő út 66/a. szám alatti ingatlan tekintetében, a megfelelő gondossággal történő átadás-átvétel érdekében, állapotfelvevő leltárt kellett készíteni, meg kellett határozni az ingatlan üzemeltetési terheit, ennek alapján kalkulálni kellett a bérleti díjakat annak figyelembevételével, hogy ismereteink szerint nagyságrendben 950 m²-t a Polgármesteri Hivatal fog bérelni az Önkormányzattal való finanszírozási megállapodás alapján. A finanszírozási megállapodás lényege, hogy az ABÉVA Kft. az Önkormányzat, mint tulajdonos felé fennálló 198.550 e Ft tartozásával szemben kompenzálja a hivatal felé számlázott bérleti díjból az áfa és a rezsi díj térítés nélküli bérleti díjrészt, annak érdekében, hogy az ABÉVA Kft. kapcsolódó ingatlanfenntartási-kötelezettségeit finanszírozni tudja, és természetesen az adófizetési előírásokat is folyamatosan teljesíthesse a NAV felé.
- 1.8. Az Alsónémedi, Fő út 66/a. szám alatti ingatlan értékcsökkenését, figyelemmel a túlnyomórészt bérbeadással történő hasznosításra is, megközelítőleg 5%-os

mértékben határozta meg az ABÉVA Kft. gazdasági vezetése annak alapján, hogy az épület ún. maradvány értékét, a 357mFt bekerülési érték mellett, 250mFt összegnek megfelelően határozta meg.

1.9. Az ABÉVA Kft. cégvezetése a korábbi határozatnak megfelelően, a társaság tőkeszerkezetében meglévő a 181.136.389,92 negatív eredmény tartalékot az 580.082.396 Ft tőketartalékból ellentételezi. A vonatkozó könyvelésre az év végi zárlati feladatok végrehajtása során intézkedik a könyvviteli eljárásokért felelős vezető. Jelentős hatása van már a 2021. évi gazdálkodásra, de meghatározóan a 2022. évi gazdálkodási időszaktól kezdődően, hogy a Fő út 66/a. szám alatti ingatlan bérbeadása során, 7,5 EUR alap bérleti díj, valamint 2 EUR rezsitérítés figyelembevételével, alapvetően a nettó 1.445 m² alapterület figyelembevételével keletkeznek a díj bevételek, amely kiegészül az ún. közös területekre eső 2 EUR/m² díjtérítés összegével. A birtokbaadás a TIHASZ és az ABÉVA Kft. között 2021.10.08-án történt meg, vagyis az ABÉVA Beruházó és Ingatlanhasznosító Kft. ettől a naptól kezdődően tudja a rezsitérítéseket számlázni a bérelő Takarékszövetkezet irányába.

1.10. Szintén jelentős hatással rendelkezik a 2021. évi eredmény kimutatásra, hogy a Fő út 66/a. szám alatti ingatlan megszerzéséhez kapcsolódóan, vonatkozó önkormányzati határozat értelmében az ABÉVA Kft-t 14.280eFt illetékfizetési kötelezettség fogja terhelni. Ez az összeg a vonatkozó számviteli szabályok értelmében az ingatlanra ráaktiválásra kerül, vagyis nem a költségek között fog megjelenni, míg ehhez az összeghez rendelt az önkormányzat képviselő-testülete egyező mértékű támogatást hagyott jóvá. Ez a támogatás ugyan megjelenik az egyéb bevételek között, azonban elhatárolásra kell, hogy kerüljön és a számviteli eljárás szerinti időarányos csöpögtetés alapján jelenhet meg a bevételek között, olyan mértékben, ahogy az épületre elszámolt amortizáció ezt indokolja.

1.11. A tervezés számol az energiahordozók további árnövekedésével.

1.12. A tervezés 3,25% inflációs rátával kalkulál.

1.13. A tervezés még nem kapta meg a K&H Banktól a 2022. évi előrejelzést, így az anyagban a kalkuláció a rendelkezésre álló várható kamatfolyosó alapján került be a kalkulált tételek közé.

2. Értékelés

2.1. A 2020. évi 91,5 M Ft árbevételhez viszonyítva a 2021 év 103,5M Ft árbevétel fog hozni várhatóan, amelyből szeptember 30-án a társaság 72,2mFt-ot már realizált. Az év hátralévő 3 hónapja előreláthatóan a különbözetet teljesíteni fogja.

2.2. Összevetés szerint a 2020. évi (-)10,2mFt-tal szemben a 2021. év (-) 11,2mFt-tal fog zárni, szemben a tervben beállított (-)6mFt-os értékkel. A különbözetet az alapvetésekben már említett energiaár-növekedések, illetve a fennmaradó, és az

évet szinte végigkísérő pandémia hatás által megkövetelt higiénias eljárásokhoz kapcsolódó kiadások indokolják.

- 2.3. A terv teljesítését meghatározóan fogja befolyásolni a Monori Tankerülettel a díjemelésre irányuló tárgyalások kimenetelének eredménye.

Budapest, 2021. október 20.



Horváth Miklós

ABÉVA Kft.

ügyvezető

ABÉVA
ALSÓNÉMEDI BERUHÁZÓ ÉS
VAGYONHASZNOSÍTÓ KFT.

2351 Alsónémedi, Fő út 54.

Adószám: 14325612-2-13

Céj.sz.: 13-09-120329

Abéva Kft.

M E N E V E Z É S										Tény	Terv	Várható	Terv	Tény	2021.09.30. Tény / 2021.12.31. Várható (adatszámítóg 75%)	Várható-Terv	Várható-Bázis	Megjegyzés	
										2020. Teljes év	2021. Teljes év	2021. Teljes év	2022. Terv	2021.01.01- 2021.09.30	2021.1-9 hó /2021 Teljes	2021. Teljes év	2020/2021. Teljes év		
01. Belbéli értékesítés nettó árbevétele										91 543	103 687	103 535	165 759	72 242	70%	-152	11992		Üzemeltetés 3589eFt/hó, bérlet: 3542eFt/hó, ingatlan bérlet 1350eFt/hó+sport-szabadidő szolgáltatás 4700eFt/hó. TIHASZ-ból Takarékbank: 8 331 e Ft, Hivatal: 38 988 e Ft.
02. Exportárbevételek nettó árbevétele										-	-	-	-	-	0%	-	0		
I. Értékesítés nettó árbevétele (01-02)										91 543	103 687	103 535	165 759	72 242	70%	-152	11992		
03. Saját termelésű készletek államnyújtásból										-	-	-	-	-	0%	-	0		
04. Saját előállítású eszközök értéke										-	-	-	-	-	0%	-	0		
II. Aktivált saját tulajdonú eszközök értéke (-03-04)										-	-	-	-	-	0%	-	0		
III. Egyéb bevételek										-	-	-	-	-	0%	-	0		
Ebből visszatérítendő értékek										13 391	9 224	12 624	16 111	6 319	50%	-3 399	-767	1000 eFt/év (ami felold + 8000 eFt/év kamattámogatás + 3000e Ft támogatás + 14 280 e Ft lekötés)	
05. Anyagérték										20 419	15 935	18 388	33 649	11 916	63%	+1 453	-2031	1551eFt/hó+TIHASZ 150 e Ft/hó anyag, 750 e Ft/hó közmü.	
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke										-	-	-	-	-	-	-	-	Takarítás: 1800eFt/hó, porta: 420eFt/hó, felügyelet+udvarozás00eFt/hó, könyvelés 170eFt/hó	
07. Egyéb szolgáltatások értéke										35 162	41 379	45 533	84 141	32 312	71%	+4 154	10371	Ügyvéd:150eFt/hó egyebek 700eFt/hó. + TIHASZ 2 280 eFt/hó	
08. Eladott áruk beszerzési értéke, ártávkalkulációs értékek										1 435	1 408	1 690	2 140	1 268	75%	+282	255	caféteria,pl. költségérték	
09. Eladott (beszerzett) szolgáltatások értéke										-	-	-	-	-	0%	-	0	114eFt/hó	
IV. Anyagiilegértékesítések (05-06-07-08-09)										58 216	60 734	66 827	121 801	46 498	75%	+204	16		
10. Bérlet										14 206	15 417	16 840	18 480	12 486	69%	+6 093	8611		
21. Személyi jellegű egyéb kifizetések										2 680	4 060	4 100	4 590	2 963	74%	+423	2634	1391eFt/hó+belső ösztönző rendszer	
12. Bérleti díjak										2 531	2 791	3 010	3 520	2 015	72%	+40	1420		
V. Személyi jellegű ráfordítások (10-11-12)										19 417	23 268	23 950	26 590	17 464	67%	+219	479		
VI. Értékpapírok értéke										25 327	25 000	25 320	31 634	18 990	73%	+682	4533		
VII. Egyéb ráfordítások										2 065	1 611	2 490	3 450	1 562	75%	+320	-7	TIHASZ ingatlan 371 280 e Ft. Maradvány érték 240 000 e Ft	
Ebből értékesítés										-	-	-	-	-	5%-os esedék 530 167- Ft. Hozott becs 2 110 e Ft			Ingatlannyadó 7253Ft/év + TIHASZ 902 e Ft/év, pl. 1400eFt/év + 846 382- Ft. 1,9 %, TIHASZ építményadó	
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE (I-II-III-IV-V-VI-VII)										-91	2 298	-2 389	-1 605	-5 863	0%	-	0		
13. Kapott (át) osztalék és részesedés										-	-	-	-	-	245%	-4 687	-2298		
Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott										-	-	-	-	-	0%	-	0		
14. Részvétel az értékesítésnek, ártávkalkulációs										-	-	-	-	-	0%	-	0		
Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott										-	-	-	-	-	0%	-	0		
15. Befektetett pénzügyi eszközök értéke, ártávkalkulációs										-	-	-	-	-	0%	-	0		
Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott										-	-	-	-	-	0%	-	0		
16. Egyéb kapott (át) osztalék és kamattartalék bevételek										4	3	3	50	3	0%	-	0		
Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott										-	-	-	-	-	100%	-0	-1		
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei										-	-	-	-	-	0%	-	0		
VII. Pénzügyi műveletek értéke (13-14-15-16-17)										4	3	3	50	3	0%	-	0		
18. Befektetett pénzügyi eszközök értéke, ártávkalkulációs										-	-	-	-	-	0%	-	0		
Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott										-	-	-	-	-	0%	-	0		
19. Fizetendő kamatok és kamattartalék ráfordítások										10 161	3 273	8 840	9 170	6 600	75%	+567	-1321	K&H Bank 2020.10.28-án adott előreléptetése	
Ebből kapcsolt vállalkozásnak adott										-	-	-	-	-	0%	-	0		
20. Részvétel az értékesítésnek, ártávkalkulációs										-	-	-	-	-	0%	-	0		
Ebből kapcsolt vállalkozásnak adott										-	-	-	-	-	0%	-	0		
21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai										-	-	-	-	-	0%	-	0		
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18-19-20-21)										10 161	3 273	8 840	9 170	6 600	0%	-	0		
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)										-10 161	-8 270	-8 837	-9 170	-6 597	75%	+567	-1321		
C. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (A+B)										-10 248	-5 972	-11 226	-10 725	-12 460	75%	-5254	-978		
E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C-D)										-10 248	-5 972	-11 226	-10 725	-12 460	111%	-5 254	-978		
XI. Adóterhelés költsége										-	-	-	-	-	0%	-	0		
F. ADÓZOTT EREDMÉNY (+E-XII)										-10 248	-5 972	-11 226	-10 725	-12 460	111%	-5 254	-978		