



Az Örmester Vagyonvédelmi Nyrt.

ÜZLETI JELENTÉSE

a 2012. gazdasági évre vonatkozóan



ÜZLETI JELENTÉS a 2012. gazdasági évre vonatkozóan

1.) Telephelyek bemutatása:

Székhely:

Budapest

A társaság székhelyéül szolgáló irodaépület Budapesten, Zuglóban, a város centrumától keletre található, Pest középső részén, mintegy 1059 nm-es területen fekszik. Természetben Budapest, XIV. kerület, Ógyalla tér 8-9 szám alatt található. Ez a terület Alsórákos Zuglónak a legnagyobb kiterjedésű, külső városrésze, a Rákos-patak mentén. A tárgyi ingatlan a az M3-as bevezető mellett, a Kacsóh Pongrác felüljáró és a Rákosrendező p.u. szomszédságában található.

Az ingatlan egy 2000-ben épült, földszint – emelet - tetőtér tagolású, 800 m²-es alapterületű irodaház. Parkolási lehetőség a telken belül (11 beálló). Az épület az utcafrontra épült, 2007-ben felújításra, a tetőtér beépítésre került. Az épület műszaki állaga, állapota jó, átlagosan értékesíthető, értékálló.

Telephelyek:

Székesfehérvár (cím: 8000 Székesfehérvár, Balatoni út. 6.)

Debrecen (cím: 4030 Debrecen, Vágóhíd u. 3/a.)

Nagykanizsa (cím: 8800 Nagykanizsa, Zrínyi u. 15.)

Eger (cím: 3300 Eger, Cifrakapu u. 160.)

A telephelyek bérlemények, a magyarországi régióirodák működnek ezekben az irodákban. A telephelyekről történik az egyes területi egységek operatív irányítása, itt folyik az adminisztratív munka, ez szolgál az irodai munkatársak és a technikai divíziók elhelyezésére, az infrastrukturális háttér biztosítására.

2.) Foglalkoztatáspolitikai:

Társaságunk a foglalkoztatáspolitikai irányelvei során az alábbi, munkaadók által alkalmazható támogatási formákat és területeket veszi figyelembe:

hm *je*

- Foglalkoztatás bővítése,
- Közhasznú munkavégzés támogatása,
- Foglalkoztatáshoz kapcsolódó járulékok átvállalása,
- Általánostól eltérő foglalkoztatás támogatása,
- Pályakezdő munkanélküliek munkatapasztalat szerzés támogatása,
- Pályakezdő munkanélküliek foglalkoztatási támogatása,
- Munkába járással összefüggő terhek csökkentését célzó támogatás,
- Munkaerő- piaci programok támogatása,
- Munkahelyteremtés és munkahelymegőrzés,
- Álláskeresők munkaerő-kölcsönzés keretében történő foglalkoztatása.

A fenti támogatási formákhoz kapcsolódó állami támogatásokat a társaság 2012-ben nem vette igénybe, ilyen célú pályázatot nem nyújtott be. Kiemelten támogatjuk és előnyben részesítjük a pályakezdő munkanélküliek munkatapasztalat szerzését, a munkahelyteremtés és megőrzés kérdését. Ennek érdekében számos szakirányú, elsősorban a biztonságtechnikára szakosodott felsőfokú intézménnyel tartunk rendszeres kapcsolatot, szakkörök és tanfolyamok szakmai támogatását biztosítjuk, székhelyünkön nyílt napokat szervezünk a minél szélesebb nyilvánosság számára.

3.) Környezetvédelem:

Társaságunk nem termelő, hanem szolgáltató, ezen belül is elsősorban humán erőforrás, illetve technikai jellegű készülékek telepítésével foglalkozó vállalkozás, ezért jelentős a környezetvédelemnek társaságunkra vonatkozó, pénzügyi helyzetünket meghatározó, befolyásoló szerepe nincs. A környezetvédelem területén fejlesztéseket nem valósítottunk meg, nem vettünk igénybe támogatásokat.

A társaság vezetése tudatában van annak, hogy az emberiség - s azon belül az egyes nemzetek, társadalmak - fenntartható fejlődését csak a makro- és mikroszintű környezeti politikák és célok meghatározásával és gyakorlati megvalósításával lehet biztosítani, ezért fogalmazza meg a társaság saját környezet politikáját.

A társaság vezetése a fenti sajátosságokat összhangban a következők szerint határozta meg a környezeti teljesítéseivel kapcsolatos általános szándékait, elveit és fő irányvonalát:

- Különös figyelmet fordít a környezeti terhelések, valamint a hulladék technológiák kockázatainak csökkentésére, a kockázatok megelőzésére,
- Elkötelezettséget vállal arra, hogy folyamatosan megfelel a társaságra és tevékenységére vonatkozó környezetvédelmi jogszabályoknak (hazai és EU), határozatoknak, szabványelőírásoknak és belső szabályozásoknak.
- Folyamatosan gondoskodik a munkatársak, és minden olyan személy vagy cég környezettudatosságának fokozásáról, akik érintettek a vállalat életében.
- Számol a meglévő minőségirányítási rendszerével, és a feladatok integrált kezelésére törekszik.
- Ösztönzi alvállalkozóit a környezetközpontú irányítási rendszer, illetve minimálisan annak egyes elemeinek bevezetésére.

4.) Kockázatkezelési politika:

Az Örmester Nyrt. kockázatkezelési tevékenységének fő célja, hogy a vállalattevékenységét a lehető legbiztonságosabbá tegye. Kockázatkezelési irányelvei kiterjednek a következőkre:

- üzleti
- iparági
- nemzetközi
- vevői
- likviditási
- környezetvédelmi

kockázatok.

Az iparági és üzleti kockázatok tekintetében a társaság folyamatosan figyelemmel kíséri a jogszabályi változásokból adódó kötelezettségeket, a versenypiac változásait. A társaság hitele forintban került meghatározásra, csökkentve ezzel az árfolyamkockázatot. A likviditási kockázatok mérséklése érdekében a Társaság minden esetben megvizsgálja a leendő vevő kondícióit és felméri a fizetési fegyelmét.

Az ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat bemutatása számszerűsítve:

2012-ben likviditási kockázattal nem kellett számolni, ugyanakkor ez elsősorban a számlavezető pénzügyi intézmény forgóeszköz hitelének és a vállalkozás pénzügyi egyensúlyának biztosítása érdekében bevont faktorcég sikeres tevékenységének volt köszönhető. Beruházási hitelünket, mely volumenénél fogva idegen forrásaink között a legkiemelkedőbb, úgy alakítottuk ki, hogy a banki kamatok extrém változása esetén se szembesüljön társaságunk kamat kockázattal. Éven belüli banki és egyéb pénzügyi intézményi finanszírozásunk kamat terhe számottevően nem befolyásolja működésünket. 2012-ben a társaság export tevékenységet, import beszerzések volumene elenyésző. Devizaforrást nem vesz igénybe a társaság. A hosszú távú fizetőképesség és a cash flow helyzete elégséges, a fenti hitel-és faktorteknikák bevonásával kiegyensúlyozott. Az árbevétel hirtelen csökkenésének időszakában rövid finanszírozási forrásainkat ezek segítségével ki tudtuk használni.

5.) Gazdasági adatok, részvények, szavazati jogok bemutatása:

A jegyzett tőke összetételét:

A társaság alaptőkéje: B sorozatú, 259.830 darab, egyenként 1.000,-Ft, azaz: kettőszázötvenkilencezer-nyolcszázharminc darab, egyenként egyezer forint névértékű, dematerializált úton előállított törzsrészvényből áll.

A jegyzett tőkét megtestesítő kibocsátott részesedések átruházásának bármilyen korlátozása:

A részesedések átruházásának nincs korlátozása, azok a hatályos magyar és EU-s szabályozásban foglaltak szerint szabadon végrehajtható.

A dematerializált részvény átruházása az értékpapírszámlán történő terhelés, illetve jóváírás útján történik.

Az értékpapír tulajdonosának – az ellenkező bizonyításáig – azt kell tekinteni, akinek számláján az értékpapírt nyilvántartják.

A saját részvény megszerzésének, elidegenítésének és a saját részvényre vonatkozó egyéb rendelkezéseknek részletes szabályait a Gt. 223. §-tól 230. §-ig terjedő rendelkezései tartalmazzák, melyek a részvénytársaságra kötelező érvényűek.

Azon befektetők bemutatása, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a vállalkozó saját tőkéjében:

A részvényesek összetétele nem változott 2012 folyamán, maradt a 2011-ben bekövetkezett változások eredményeként kialakult tulajdonosi részesedési struktúra

A társaság saját részvényeinek száma B sorozatú, 19.930 darab. A saját részvények aránya 7,972 %-a a teljes részvénycsomagnak.

Részvényes	Tulajdoni rész	Tulajdoni rész fennállásának dátuma
Campelliné Kincs Eszter	15,01 %	2012. december 31.
Kincs Gergely	15,01 %	2012. december 31.
Kincs István	40,50 %	2012. december 31.
Melha István	9,69 %	2012. december 31.
Mészáros Pál István	6,66 %	2012. december 31.
Örmester vagyónvédelmi Nyrt.	7,67 %	2012. december 31.
Összesen	94,54 %	2012. december 31.

Különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedések birtokosai:

Név	Beosztás
Kincs István	általános igazgató
Kincs Gergely	back office igazgató

Bármely munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmus, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják:

Az Örmester Nyrt. érintett munkavállalóival szemben elvárás, hogy

- amennyiben bennfentes információval rendelkeznek, ne kereskedjenek a Társaság részvényeivel,
- ne adjanak ki bennfentes információkat a Társasághoz nem tartozó személyeknek, kivéve, ha írásos engedély birtokában vannak.

Szavazati jogok gyakorlása és azok korlátozása:

A részvényes jogai gyakorlására a részvénykönyvbe való bejegyzést követően jogosult. A részvényesi jogok gyakorlásához szükséges a Gt. 212. § szerinti igazolás, kivéve, ha a jogosultság megállapítására jelen alapszabály rendelkezése alapján a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 149. § rendelkezései szerinti tulajdonosi megfeleltetés alapján kerül sor.

A közgyűlésen részvényesi jogaival (személyesen vagy meghatalmazottja útján) az a részvényes élhet, aki a Közgyűlés napját megelőző 2. (második) munkanapon 18 órákor tulajdonosként a részvénykönyvben szerepel.

A részvényes részvényesi jogait képviselő útján is gyakorolhatja. Nem lehet a részvényes meghatalmazottja az igazgatóság tagja, a cégvezető, a társaság vezető állású munkavállalója, és a felügyelőbizottság tagja, kivéve, ha e személyek meghatalmazottként minden egyes határozati javaslatra egyértelmű, a meghatalmazó részvényes által adott írásbeli szavazási utasítással rendelkeznek. A meghatalmazást közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat formájában kell a társasághoz benyújtani. A részvényes kérheti, hogy részére a társaság postai vagy elektronikus úton meghatalmazásról szóló formanyomtatványt küldjön, mely formanyomtatványt kitöltve a közgyűlés napját megelőző legkésőbb 2. napig köteles eljuttatni a Társaság székhelyére. A formanyomtatványt közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat formájában kell benyújtani.

A vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályok:

A vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, illetve az alapszabály módosítására a közgyűlés, többségi szavazattal jogosult. A döntéseket a közgyűlés határozatban fogadja el és teszi közzé.

A tulajdonosok közötti **nincs olyan megállapodás**, amelyről a társaságnak tudomása van, és amely a kibocsátott részesedések, illetve a szavazati jogok átruházásának korlátozását eredményezheti.

A vállalkozó részvételével **nem történt olyan lényeges megállapodás megkötése**, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a társaság irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg, valamint ezen események hatásait, kivéve, ha ezen információk nyilvánosságra hozatala súlyosan sértené a vállalkozó méltányos üzleti érdekeit, feltéve, hogy más jogszabály alapján sem kell nyilvánosságra hoznia azokat,

A vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között **nem jött létre olyan megállapodást**, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg.

6.) Vállalatirányítás:

A társasági követelményeken túlmenően alkalmazott vállalatirányítási gyakorlattal összefüggő információk ismertetése:

A BÉT által kiadott felelős társaságirányítási ajánlatnak megfelelő társaságirányítási gyakorlatot követ.

A társaság - a jogszabályokkal összhangban – a fenti szabályok mely részzeitől, milyen mértékben és milyen okból tért el:

A társaság a fenti vállalatirányítási szabályoktól eltérő eljárást nem alkalmaz.

A legfőbb irányító (vezető) szerv, az ügyvezető szerv (Igazgatóság) és a felügyelő testület, valamint ezek bizottságainak összetétele és működése:

Az Igazgatóság

Az Igazgatóság az Örmester Nyrt. ügyvezető szerve, jogait és feladatait testületként gyakorolja. Az Igazgatóság feladatkörét, hatáskörét és működési rendjét a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (a továbbiakban: Gt.), a Társaság 2010. október 1-én elfogadott, mindenkor aktuális Alapszabálya (a továbbiakban: Alapszabály), valamint a Gt. felhatalmazása alapján az Igazgatóság által jóváhagyott jelen ügyrend (a továbbiakban: Ügyrend) állapítja meg.

Az Igazgatóság működése

Az Igazgatóság 2010. október 1-től háromtagú, tagjait és a tagok közül elnökét a Társaság Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) választja meg határozatlan időtartamra. Az Igazgatóság elnöke és tagjai a Társaságban más vezető tisztséget is viselhetnek. Az Igazgatóság elnökét és tagjait a tisztségükből a Közgyűlés visszahívhatja.

Az ügyrend tartalmazza:

- Az Igazgatóság hatáskörét és feladatait
- Az ülés lefolytatására és az események rögzítésére vonatkozó szabályokat
- Az Igazgatóság határozataira vonatkozó rendelkezéseket
- Az Igazgatóság ülésével kapcsolatos teendőket
- Az Igazgatósági ülések összehívásának rendjét

Az Igazgatóság tagjai

Név	Beosztás	Megbízás kezdete
Jankulár László	Igazgatóság elnöke	2011.10.10.
Kincs Gergely	Igazgatósági tag	2012.09.14.
Vári Tibor	Igazgatósági tag	2012.09.14

Felügyelő Bizottság

A felügyelőbizottság a közgyűlés részére ellenőrzi a Társaság ügyvezetését. Jogában áll az igazgatóságtól, a Társaság munkavállalóitól jelentést vagy felvilágosítást kérni, a Társaság könyveit, bankszámláját, iratait és pénztárát bármikor megvizsgálni, vagy szakértővel a Társaság költségére megvizsgáltatni.

A felügyelőbizottság 3 tagból áll, tagjait a közgyűlés választja.

A Felügyelő Bizottság tagjai független személyek kell lennie. Függetlennek minősül a Felügyelő Bizottság tagja, ha a Társasággal a felügyelő bizottsági tagságán kívül más jogviszonyban nem áll, valamint vele szemben nem áll fenn a Gt. 309. § (3) bekezdésben írt valamely kizáró ok.

A Felügyelő Bizottság tagjai

Név	Beosztás
Melha István	FEB elnök
Kard György	FEB tag
Kátai Tamás	FEB tag

A felügyelőbizottság testületként jár el, tagjai közül elnököt választ. A felügyelőbizottság szótöbbséggel hozza meg döntéseit. A felügyelőbizottság tagjai tanácskozási joggal vesznek részt a közgyűlésen. A felügyelőbizottság maga állapítja meg működésének szabályait, ügyrendjét a közgyűlés hagyja jóvá.

A felügyelőbizottság köteles megvizsgálni a közgyűléshez benyújtott valamennyi lényeges üzletpolitikai jelentést. A számviteli törvény szerinti beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról a közgyűlés csak a felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat. Vizsgálatának eredményét a felügyelőbizottság elnöke, vagy az általa kijelölt felügyelőbizottsági tag ismerteti a közgyűléssel.

A felügyelőbizottság tagjai az ilyen tisztséget betöltő személyektől elvárható gondossággal kötelesek eljárni.

Audit Bizottság

A Társaságnál háromtagú audit bizottság működik, amelynek tagjait a közgyűlés a Felügyelő Bizottság tagjai közül választja.

Az audit bizottság hatáskörébe tartozik:

- a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése, javaslatétel a könyvvizsgáló személyére és díjazására,
- a könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése, az alapszabály felhatalmazása alapján a részvénytársaság képviselőjében a szerződés aláírása
- a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és összeférhetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, valamint – szükség esetén – a felügyelőbizottság számára intézkedések megtételére való javaslatétel,
- a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslatétel a szükséges intézkedések megtételére,
- a felügyelő bizottság munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében.

A 3 fős Audit Bizottság 2012-ben három alkalommal ülésezett, megjelenés 100%-os volt.

Az Audit Bizottság tagjai:

Név	Beosztás
Kátai Tamás	Elnök
Melha István	Tag
Kard György	Tag

7.) A mérleg fordulónapja után, a mérlegkészítés időpontjáig történt lényeges esemény, jelentős folyamat:

A mérleg fordulónapot követően, 2013. február 22-én megtartott közgyűlés, a hivatalban lévők egyidejű visszahívása mellett, új Igazgatóságot, felügyelő Bizottságot és Audit Bizottságot választott.

Az újonnan megválasztott tisztségviselők irányába megfogalmazott egyértelmű közgyűlési elvárás, az árbevétel növelése, a pénzügyi stabilitás megteremtése, költségcsökkentő intézkedések kidolgozása és megvalósítása, a vállaltirányítási folyamatok hatékonyságának javítása, a belső ellenőrzés és kontrolling rendszerének hatékonyabbá tétele.

Az új Igazgatóság tagjai

Név	Beosztás	Megbízás kezdete
Gärtner Tamás	Igazgatóság elnöke	2013. 02. 22.
Kincs Gergely	Igazgatósági tag	2013. 02. 22.
Hanitz Zsolt	Igazgatósági tag	2013. 02. 22.

Az új Felügyelő Bizottság tagjai

Név	Beosztás	Megbízás kezdete
Molnár Csaba	FEB elnök	2013. 02. 22.
Dr. Fluck Ákos	FEB tag	2013. 02. 22.
Gnám Péter	FEB tag	2013. 02. 22.

Az új Audit Bizottság tagjai:

Név	Beosztás	Megbízás kezdete
Molnár Csaba	Elnök	2013. 02. 22.
Dr. Fluck Ákos	Tag	2013. 02. 22.
Gnám Péter	Tag	2013. 02. 22.

8.) A társaság várható fejlődése 2013-ban:

A piaci körülményeket, illetve az elmúlt évek gazdasági mutatót figyelembe véve 2013-ban reális cél meglévő megbízásaink megtartása, az itt jelentkező árbevételnek az infláció mértékével megegyező növelése. Új megrendelések elsősorban a magánszektorból várhatóak. Ezt jelentősen előmozdíthatja az első negyedévben kifejlesztett, digitális dokumentációs és jelentési szoftver (alkalmazás), mely egyedülálló a vagyonszármazékos piacon. A fejlesztést, illetve annak számos előnyét, kényelmi funkcióit legnagyobb partnereink igen pozitívan fogadták. Az új fejlesztés elősegítheti azt, hogy a pályázatokat sikerrel vegyük, új megbízást lehessen realizálni.

Az árbevétel mellett alapvető célkitűzés a költségek csökkentése. Ennek keretében a gazdasági év első félévének végéig felülvizsgálja management a közmű, telefon, internet szerződéseket. Szakmai egyeztetés keretében felülvizsgálatra kerül gépjármű fenntartásával összefüggő gazdasági mutatók, illetve a flottaüzemeltetés (operatív leasing) lehetősége.

A saját és a jegyzett tőke arányának javítása érdekében a társaság felülvizsgálja a székházként működő ingatlan forgalmi értékét, ennek ismeretében igazságügyi értékbecslés keretében a számlavezető pénzügyi egységgel együttműködve kívánjuk az ingatlan jelenlegi nyilvántartott értékét, ezáltal a saját tőke összegét növelni.

Szintén meg kell vizsgálni a bérköltségeket, ennek ismeretében javaslatot dolgoz ki az Igazgatóság a különböző munkakörök összevonására, létszámcsökkentés megvalósítására. A bérköltségek terén 2013-ban 15%-os, majd a következő évben további 15%-os megtakarítás a cél.

Összességében a 2013-ban alapvetően saját fejlesztéseink, innovatív megoldásaink, illetve költségghatékony működés bevezetése mellett egyértelműen az adózott eredmény növelése a kitűzött és reálisan megvalósítható cél.

Budapest, 2013. április 18.


Gartner Tamás
Igazgatóság elnöke


ÖRMESTER Vagyonszármazékos Nyrt.
1142 Budapest, Ögyalla tér 8-9.
Cg: 01-10-045715
Adószám: 14016905-2-42
10.