



## ÜZLETI JELENTÉS

2017. évi számviteli éves beszámoló

# Tartalomjegyzék

Bevezetés.....	3
A Társaság piaci helyzetének bemutatása.....	3
A 2017-es üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:.....	7
Tárgyévi eredményünket negatív irányba befolyásolták a következő jelentősebb tényezők..	8
A Társaság működésének kockázati tényezői.....	9
A Társaság fejlődési lehetőségei.....	11
A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok.....	12
A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása.....	12
Telephelyek bemutatása.....	12
A Társaság foglalkoztatáspolitikája.....	12
A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői.....	14
A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása.....	15
Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek.....	15
Ár-, hitel-, kamat-, likviditási- és cash-flow kockázatok bemutatása.....	15
A Számviteli törvény által előírt további kiegészítések.....	16
Egyéb fontos kiegészítő jellemzők.....	17

## **Bevezetés**

A számvitelről szóló 2015. évi C. törvény 95. §-ának rendelkezése szerint az üzleti jelentés hivatott a vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetének bemutatására az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy, hogy az megbízható és valós képet adjon a tárgyi üzleti évben folytatott üzletmenetről, az elért teljesítményekről, a felmerülő kockázatokról, és a fejlődési irányokról, a vállalkozás méretével, összetettségével összhangban álló részletezettséggel.

A múltbéli adatok alapján előírt elemzést jogszabály szerint elvégeztük a kiegészítő mellékletben, amelyben bemutatásra kerültek a gazdálkodó főbb adatai, tevékenységi körei, a részvények megoszlása, a Társaság irányítása, a belföldi telephelyek köre, a kapcsolt vállalkozások főbb adatai, a részesedések, többségi befolyások feltüntetése mellett.

A Társaság 2017-es üzleti évét is a 100%-os tulajdonos, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata által elfogadott éves közszolgáltatási tervben kitűzött lakás- és helyiséggazdálkodási, és üzemeltetési célok, feladatok határozták meg. E fő tevékenységi kör mellett a másik cél volt az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházásának folytatása, a szükséges források folyamatos biztosításával.

## **A Társaság piaci helyzetének bemutatása**

A Társaság piaci helyzetét alapvetően a tulajdonos Önkormányzat határozza meg. A tulajdonos szándékai a Közszolgáltatási szerződésben, az adott éves Közszolgáltatási tervben jelennek meg, a következő Önkormányzati rendeleti szabályozók mellett:

- 07/1994. sz. rendelet a lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről
- 26/2004. sz. rendelet a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól
- 39/2011. sz. rendelet az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről

- 40/2011. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről
- 48/2012. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról (vagyonrendelet)

A fentiekén túl a Társaság az Igazgatóság által elfogadott következő belső szabályzatok keretei között látja el tevékenységét:

- Szervezeti és Működési Szabályzat,
- Informatikai szabályzat,
- Iratkezelési szabályzat,
- Közbeszerzési értékhatár alatti kötelezettségek vállalási szabályzata,
- Közbeszerzési szabályzat,
- Munkavédelmi szabályzat,
- Tűzvédelmi szabályzat,
- Pénzkezelési szabályzat,
- Pénzmosás elleni szabályzat,
- Szabályzat a közérdekű adatok megismerésének rendjéről,
- Számviteli politika,
- Bizonylati rend,
- Cafeteria szabályzat,
- Értékelési szabályzat,
- Leltározási szabályzat,
- méltányossági szabályzat,
- partner monitoring szabályzat
- Adatvédelmi adatbiztonsági szabályzat
- Etikai kódex
- Vagyonnyilatkozat átadására, nyilvántartására és a vagyonnyilatkozatban foglalt személyes adatok védelmére vonatkozó szabályzat
- Követelésbehajtási szabályzat
- Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság Igazgatóságának Működési Rendje

A Társaság tárgyévi feladatait az Önkormányzattal 2012. évben kötött – és 2014-től két évre, majd 2016. évben tíz évre meghosszabbított közszolgáltatási szerződés alapján végezte. A szerződés tíz éves meghosszabbítása a Társaság ázsioja erősödésének irányába hatott.

A közszolgáltatási szerződés és a felsorolt jogszabályok alapján, a 2017. évre elfogadott közszolgáltatási tervben részletezett feladatok szerint láttuk el a portfóliónkba tartozó ingatlanállomány hasznosítását, kezelését, fenntartását és üzemeltetését, a tervszerűen folyósított kompenzáció mellett. Mindezek alapján elmondható, hogy a Társaság fő tevékenysége szabályozott keretek között zajlott.

A Társaság feladatait a saját tulajdonú, valamint a haszonkölcsönbe kapott önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakások, és az üzemeltetett létesítmények viszonylatában teljesítette.

Az elmúlt években megfigyelhető volt a Társaság piaci helyzetének folyamatos erősödése. Az egészségügyi, rekreációs és sportcélú létesítmények üzemeltetése révén szinte minden újpesti lakost érint tevékenységünk, ami további bővülést fog hozni az Önkormányzattal közös finanszírozásban épülő Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont átadásával, mely az UV Zrt. tulajdonaként kezdi meg működését a 2018-as évben.

Az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont megvalósítása érdekében összesen 2,5 Mrd Ft-os összegre kötött kölcsönszerződés alapján a 2017. évben 1,4 Mrd. Ft hitelt hívtunk le a kivitelezés finanszírozására. Az Önkormányzat a tárgyévben 250 M Ft-ot biztosított az üzlethelyiségek kialakításának befejezésére, melynek felhasználása áthúzódik a 2018-as évre. A beruházási kölcsönön, és a korábban és a tárgyévben folyósított önkormányzati hozzájárulásokon felül az UV Zrt. által értékesített ingatlanokból származó bevételek biztosítják a további szükséges forrásokat a beruházás befejezéséhez.

A portfóliónkba tartozó ingatlankezelési, hasznosítási feladatok ellátását, és az ehhez kapcsolódó pénzügyi elszámolások metodikáját a közszolgáltatási szerződés rendelkezései biztosítják, az átláthatóság, a hatékonyság és a kiszámíthatóság jegyében.

A 2017. évre kitűzött közszolgáltatási terv biztosította a tárgyévi feladatok folyamatos finanszírozását. Az előre nem tervezett feladatokat a szerződés alapján, eseti finanszírozás

és szigorú egyedi elszámolási kötelezettség mellett folyamatosan teljesítettük, teljesítjük. A kialakított rendszerben folytatott tevékenység a tárgyévben is nagyfokú biztonságot és pénzügyi stabilitást eredményezett.

A finanszírozás az ingatlanállomány üzemeltetése során tervezett költségek és a várható bevételek különbségének kompenzálásán alapul, havi ütemezéssel.

A kiegészítő mellékletben bemutattuk elkülönítetten a közszolgáltatási és egyéb tevékenység bevételeit, kiadásait és ezek egyenlegét a tárgyévi kompenzáció elszámolásának eredményét.

Az elmúlt év is megerősítette, hogy a lakáságazat üzemeltetési veszteségei a helyiség gazdálkodás eredményével ellensúlyozhatóak. Az ingatlanok működtetése tekintetében önkormányzati kompenzációra az üzemeltetési ágazatban volt szükség, azon belül is a létesítményi őrzési, portaszolgálati, takarítási feladatokhoz, továbbá az üzemeltetett ingatlanok felújításához fűződően.

A 2017. évi árbevétel legnagyobb hányada a lakás és nem lakás állomány bérbeadásából, sportcélú és rekreációs létesítmények üzemeltetéséből származott.

Az ingatlanokkal kapcsolatos bevételeket a Társaság saját nevében szedte be, és a felmerülő költségeket és ráfordításokat saját nevében teljesítette. A rendeleti szabályozással kötöttek a szociális és költségalapú lakások bérleti díjai és a kapcsolódó kedvezményi és támogatási formák. A lakásokra vonatkozó rendeleti szabályozás a 2017. év folyamán változott, melyről még a későbbiekben szót ejtünk.

A piaci lakások és a nem lakások bérleti díjai, és az üzemeltetett létesítmények belépő díjai jogszabályi kötöttség nélkül, a piac diktálta szabályok szerint alakulnak. A sport és szabadidős célt szolgáló létesítmények esetében viszont előnyt élveznek a kerületi lakosok (és csoportok), hiszen kedvezményes áron vásárolhatják meg a jegyüket vagy bérletüket.

A közszolgáltatási főtevékenységen túl saját bevételünk származott pl. a kapcsolt vállalkozásoknak végzett könyvviteli és számviteli szolgáltatásnyújtásból, közbeszerzési tevékenységből, újpestiek számára igénybe vehető távfelügyeleti biztonsági rendszer működtetéséből, eljárási díjakból. A saját bevételre arányosan jutó szervezeti költséget nem számoljuk el a tulajdonos önkormányzattal a közszolgáltatási szerződésben rögzített

kompenzációt növelő tételek között, melyet egyébként külön kimutatunk az éves közszolgáltatási beszámolóban.

A kezelt ingatlanállomány összetételét a következő táblázat mutatja:

Megnevezés	Darabszám	Alapterület ( nm )
Lakások	2456	105.800
Nemlakások	1698	82.198
Bérelhető területek	124	5565
Telkek	11	19.810
<b>Összesen</b>	<b>4289</b>	<b>213.373</b>

A Társaság 2011. évtől minden forgalomképes helyiség, lakás és nem lakás tekintetében él az egyedi piaci érték meghatározásának lehetőségével, évente két városrész értékelésével. A tárgyévben a városközpont és környezete, illetve a központi iparváros átértékelését végzetük el a hatályos értékelési szabályzat szerint, mely alapján 7.320 M Ft került elszámolásra érték helyesbítésként. A jelentős összeg indoka, hogy e városrészek korábbi, 5 évvel ezelőtti értékelése óta jelentősen emelkedtek az ingatlan értékek, továbbá e két városrészben kiemelkedően sok az ingatlanunk.

#### **A 2017-es üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:**

Az UV Zrt. a 2017-es üzleti év során 121.004 E Ft üzemi, és 114.552 E Ft adózás előtti eredményt ért el, így kijelenthető, hogy a Társaság eredményes évet zárt. A 2017. évi közszolgáltatási feladatokat maradéktalanul teljesítettük, a tervezetthez képest több bevételt értünk el. Az árbevételek és az egyéb bevételek alakulását a kiegészítő mellékletben részletesen bemutattuk.

A lakáságazat bevétele mintegy 110 M Ft-tal, a nem lakás ágazaté több mint 50 M Ft-tal haladta meg az előző évit, lehetővé téve, hogy kiemelkedő összeget tudtunk visszaforgatni az ágazatokba a tervezett meghaladó felújítások révén. A lakásbevételek emelkedésének több oka van. Egyrészt a piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díjának növelésével a 2016-os 190 M Ft-os bevételi szint után 2017-re 231 M Ft-ot értünk el. Másrészt a szociális és költségalapú lakások bevételeire kihatottak az Önkormányzati rendelet

változások, amelyek a lakások üzemeltetéséből fakadó költségviselés elveinek módosítását léptették hatályba év közben. A döntések értelmében új közös költség hányadot és emellett adminisztrációs díjat terheltünk ki a szociális- és a költségalapú bérlőknek. Továbbá a határozatlan idejű szerződések szociális bérlői státuszának felülvizsgálata eredményeként a bérlők jelentős hányadát át kellett sorolni költségalapú bérleti díjas kategóriába, amely összességében bevétel növekedést eredményezett.

A nem lakások árbevétele 808 M Ft-ról 862 M Ft-ra nőtt a 2016. évhez képest, melyből 52 M Ft-ot tett ki a szerződéskötési díjak összege. A Tarzan Park bevételei az előző üzleti év szintjén alakultak kisebb látogatottság mellett is, míg az Uszoda esetében 4,5 M Ft-os bevétel növekedést könyvelhettünk el.

A 2017. év során elszámolt egyéb bevételek jelentős részét a kompenzáció egyéb bevételként elszámolható része tette ki. Számvitelileg az idegen (haszonkölcsönbe vett önkormányzati), valamint az UV Zrt. tulajdonát képező ingatlanokon elvégzett, és aktivált értékcsökkenő beruházások értékét elhatároltuk, és ezek gyorsított (5 éves), értékcsökkenése arányában feloldott elhatárolást jelenítettük meg egyéb bevételként, amely a következő évi kompenzáció igényünket nem fogja érinteni.

Egyéb bevételeink származtak továbbá tárgyi eszköz értékesítésből, a Főtáv és DHK-s tartozások kapcsán Társaságunk jogi fellépése eredményeként beszedett összegek, a korábban képzett, és a tárgyévben – a ténylegesen elszámolt költségekkel párhuzamosan – feloldott céltartalékok (pl. tőkekedvezmény, árfolyam veszteség), feloldott elhatárolások, perköltségre, illetékre befolyt összegek, jelentettek egyéb bevételt. Minimális növekedés volt az anyagköltségekben az előző évhez képest.

### **Tárgyévi eredményünket negatív irányba befolyásolták a következő jelentősebb tényezők**

2017. évben indokolt volt a távhődíjak tekintetében fennálló tulajdonosi mögöttes felelősségből adódó kockázatok növekedése miatti 40 M Ft-os céltartalék keret fenntartása, továbbá a folyamatban lévő jogi ügyeink kapcsán képzett 13 M Ft céltartalék



fenntartása, az óvatosság elvének megfelelően akkora összegben, amekkora mértékben maximálisan lehetséges a Társaság marasztalása.

Mivel a Társaság vezetésének szándéka nem változott, a svájci frank alapú ingatlan lízing ügyletek utáni céltartalék összeget – az év közben eladott ingatlanok céltartalékának feloldása mellett – fenntartottuk.

A hatályos GDPR megfelelésig garatálásához kapcsolódó szolgáltatások várható költségeire 8 M Ft céltartalékot képeztünk. A GDPR felmérés elvégzése, a GDPR megfelelés kialakításának támogatása, az információ biztonsági rendszer felülvizsgálata és kiépítése elkerülhetetlen a cégcsoport jogszabályi megfelelési szintjének eléréséhez. Bérleti jog megváltás kapcsán felmerülő költségek miatt 7,5 M Ft céltartalékot képeztünk a tárgyévi eredmény terhére.

Közel 38 M Ft összegben végeztünk bérekre, továbbá ezek járulékaire elhatárolást a Társaság munkavállalóinak 2017. évi tevékenységéhez kapcsolódó bér-, prémium és járulékok kifizetéseire.

A vevőállomány értékvesztése az eredményt minden esetben negatívan befolyásolja. A 2016. évi értékvesztést az elmúlt 5 év értékvesztési aránya alapján állapítottuk meg tekintettel a Társaság informatikai rendszerét még 2017. 01. 29-én ért „hacker” támadás okozta adatvesztésre. 2017. évben a tételes, a Jogi Osztály bevonásával elvégzett, indokolásokkal alátámasztott minősítések pótlólagosan elkészültek, így a tárgyévre 41.459 E Ft értékvesztést számoltunk el.

## **A Társaság működésének kockázati tényezői**

A Társaság menedzsmentje folyamatosan figyelemmel kísér minden olyan tényezőt, ami a társaság eredményes működését veszélyeztetheti, és kockázatot jelent.

- Mivel az Önkormányzat a költségek és a kiszámlázott bevételek különbségét finanszírozza, állandó kockázatot jelent a bérlők fizetési hajlandósága. A bevételek elmaradása tehát likviditási kockázatot jelent, nem lakások esetében az értékesítéseket terhelő áfa összegét a költségvetés felé a tárgyhónapot követő hónap 20. napjáig be kell fizetnünk. A tárgyévben kiadtuk a Követeléskezelési és behajtási szabályzatot, mellyel az egyes szervezeti egységek feladatainak részletes

rögzítésével, a felelősségi körök megállapításával a Társaság a lehető legnagyobb mértékben tudja minimalizálni a fizetési hajlandóságból adódó kockázatokat. A már említett „hacker” támadás miatt sajnos a hosszú hónapokig szünetelő KKR rendszer sem tudta támogatni a követeléskezelési és behajtási tevékenységet. Ugyanakkor örömteli, hogy e kényszerű leállás ellenére egész éves viszonylatban csupán 1%-os szintre csökkent az éves beszedési mutató, amely még így is 97% volt. Mindez a korábbi törekvéseinket igazolja, hogy sikerült egy jó fizetési hajlandósági szintet elérni a bérlői körben.

- Kiemelt pénzügyi kockázatot jelent a távfűtési szolgáltatás mögöttes felelősségi szabálya, mely szerint Társaságunk, illetve az Önkormányzat felel a tulajdonában lévő ingatlanok távhő díja tekintetében. Mivel a Főtáv 2015. évtől már a nem lakás bérlők távhődíj hátralékait is faktorálja a DHK Zrt.-re, indokolt céltartalék keret fenntartása a tárgyévra is. A céltartalék összegének meghatározásakor figyelembe kellett venni a jogi környezet változását, miszerint a mögöttes felelősségi kört a gáz-, víz- és csatorna közműszolgáltatásokra is kiterjesztette a jogalkotó. Változatlanul célunk a Főtáv havi adatszolgáltatásának felhasználásával kezelhető szinten tartani a távhődíj hátralékokat, hogy a korábbi több tíz millió forintos állomány újratermelődését megakadályozzuk.
- A partner monitoring rendszer változatlan formában történő működésével jól kezelhető az új bérlők jelentette pénzügyi kockázat.
- Változatlanul hosszútávú stratégiai kérdés az ingatlanok műszaki állapotának javítása. A tervezett meghaladó bevételek kínálta többlet források teret adtak a tárgyévra előirányzott ingatlan felújításokat meghaladó mértékű kötelezettség vállalásokra, amely munkálatok befejezése a 2018-as évre fog esni. Emellett folytattuk a bent lakó bérlők felújításait ösztönző stratégiát, aminek alapján a bérlők rövid, általában egy éves határidőn belül vállalják a bérelt ingatlan felújítását – műszaki osztállyal egyeztetett és ellenőrzött módon –, melynek ellentételezésére bérleti díj kedvezményben részesülnek. Pozitív hozadéka ennek az eljárásnak, hogy a bérlők díjfizetési hajlandósága nagyobb az ingatlanba történt befektetésük miatt.

- A komoly pénzügyi kockázatot jelentő, Nagyváradi liget lakóparki ingatlanok svájci frank alapú lízingszerződéseinek tekintetében változatlanul cél a lízingszerződések lezárása. Ezért a zárás várható költségeire megképzett céltartalék fenntartása indokolt.
- A behajtási költségátalány jogintézménye, a késedelmes szállítói kifizetésekből adódó többlet költségek kockázatának mértéke nem változott, ezért indokolt volt a korábbi elhatárolás fenntartása.
- 2017. évi tulajdonos által jóváhagyott béremeléssel igyekeztünk kezelni a 2016. évben megindult munkaerő elvándorlást. Nem elhanyagolható szempont a munkavállalók megfelelő motiváltságának fenntartása, hogy a Társaság feladatait folyamatosan az elvárt színvonalon, szakszerűen tudja teljesíteni.

## **A Társaság fejlődési lehetőségei**

A Társaság 2018. évének egyik kiemelt feladata az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházásának befejezése, felkészülés a létesítmény megnyitására, üzemeltetésére, a bérleti szerződések megkötésével kapcsolatos feladatok lebonyolítása. Az új integrált informatikai rendszer bevezetése átcsúszik a 2018-as évre. Annak ellenére, hogy több modul már használatban van (pénzügyi-számviteli, lakásgazdálkodási, követeléskezelési modul), még további jelentős fejlesztéseket hajtanak végre a rendszeren, amelyekkel még az idei évben kell megbirkóznunk, újabb teszteléseket kell végrehajtanunk.

A korábbiakban már hivatkozott GDPR rendszer megfelelési vizsgálatának eredményét, az informatikai biztonsági rendszer kiépítésével kapcsolatos várható feladataink mennyiségét, mélységét egyelőre teljes egészében nem látjuk, de bizonyára jelentős többlet feladatot és költséget fog jelenteni. Ez esetben cél annak elérése, hogy az EU-s normatíváknak megfeleljen a Társaság adatkezelése.

## **A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok**

A mérleg fordulónapját követően olyan lényeges esemény nem következett be, amely kihatással lenne a beszámolás évének eredményére.

### **A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása**

A Társaság kutatás fejlesztési tevékenységre 2017. évben nem számolt el költséget. Az innovációs járulék fizetési kötelezettségének a jogszabály alapján eleget tesz.

### **Telephelyek bemutatása**

A telephelyeink központi üzemeltetési feladatainak ellátását külön osztály végzi.

A kiegészítő mellékletben cím szerint felsoroltuk Társaság telephelyeit.

Sportcélú telephelyeink között tartjuk számon a Halassy Olivér Városi Uszodát, Halassy Olivér Sportközpontot, a Tábora utcai és Szilágyi úti sporttelepet, és a csónakházat.

A rekreációs telephelyeink pedig a Tarzan Park, a velencei és katalinpusztai ifjúsági táborok, a balatonszepezdi, és parádfürdői üdülők szolgálják.

További telephelyünk a főtér parkoló és a Közrendvédelmi szálló.

Főtevékenységünkől távol eső feladatokat igénylő telephelyeinket igyekszünk a megfelelő szakértelemmel rendelkező üzemeltetőkkel működtetni, egyebekben telephelyek egy részét saját személyzettel üzemeltetjük. Minden létesítmény tekintetében az Üzemeltetési Osztály felügyeli a telephely működtetését.

### **A Társaság foglalkoztatáspolitikája**

A 2017. év folyamán összesen 11 fő kolléga munkaviszonya szűnt meg, egy fő nyugdíjba vonult, és egy fő a GYED után nem tért vissza cégünkhöz. 11 fő felvételével sikerült feltölteni az üres álláshelyeket.

A Társaság foglalkoztatottai korcsoporti összetételét a következő táblázat mutatja.

<b>Korcsoport</b>	<b>Foglalkoztatottak létszáma 2017</b>
60 év felett	12
57-60 év között	5
55-57 év között	5
50-55 év között	7
40-50 év között	29
30-40 év között	24
20-30 év között	12
<b>Összesen:</b>	<b>94</b>

A 2013-2014. évi létszámnövekedés óta jelentősebb változás nem volt a foglalkoztatotti összlétszám alakulásában.

A létszám a működéshez szükséges minimális munkaerőigény szerint alakult:

<b>Év</b>	<b>Létszám</b>
2006	49
2007	52
2008	55
2009	58
2010	55
2011	65
2012	65
2013	90
2014	97
2015	96
2016	93
2017	94

A munkatársak végzettségeinek összetételét az alábbi táblázat szemlélteti:

<b>Végzettség</b>	<b>Foglalkoztatottak létszáma 2017</b>
Egyetemi, főiskolai	42
Felsőfokú szakképesítés	16
Középfokú szakképesítés	8
Érettségi szakképesítés	14
Érettségi szakképesítés nélkül	5
Szakképesítés	9
<b>Összesen:</b>	<b>94</b>

Folyamatosan segítjük a munkatársak szakmai fejlődését. Ennek érdekében több munkavállaló felsőfokú, és egyéb képzettségének megszerzését támogattuk, vagy írtuk elő az elmúlt évben is. Ilyenek voltak:

- Felsőfokú végzettség megszerzése tanulmányi szerződéssel: 1 fő
- OKJ szerinti szakképesítés megszerzése tanulmányi szerződéssel: 1 fő
- Tagsághoz kötelezően előírt továbbképzések: 4 fő mérlegképes könyvelői, 3 fő műszaki (TERC – költségvetés készítő oktatás, mérnöki kamarai tanfolyam, építész tervező és épületenergetikai továbbképzés), 2 fő pénztárkezelői tanfolyam 1 fő munkavédelmi oktatás

Az egyes végzettségek megszerzésének előírására a felettes vezető döntése révén kerülhet sor az éves teljesítmény követelmények kitűzésével.

### **A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői**

Az UV Zrt. tulajdonában álló ingatlanokkal kapcsolatban az éves beszámoló készítésekor nincs tudomásunk környezetvédelmi kötelezettségről, illetve veszélyhelyzetről, ehhez kapcsolódó felelősségről. A tárgyévben környezetvédelemhez kapcsolódó árbevételünk, illetve költségünk nem volt.

A beszámoló évében környezetvédelemmel kapcsolatos fejlesztést, illetve ez irányú kapott támogatást, összességében környezetvédelmi intézkedést nem terveztünk.

A Társaságnál keletkezett veszélyes hulladékokat (számítógép, egyéb eszközök, kellékek, elemek) a Társasággal szerződéses kapcsolatban levő partnerünk saját költségén szállítja el.

A központi irodaházban a szelektív hulladékok számára speciális gyűjtőket tettünk ki az emeleti szintekre, amely már egy elem gyűjtő doboz kihelyezésével is bővült.

A selejtezésre kerülő iratokat olyan partner vállalkozásnak adjuk át, aki díjmentesen gondoskodik azok elszállításáról, és újrahasznosításáról.

## **A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása**

A Társaság pénzügyi instrumentumainak összetételét a kiegészítő mellékletben részletesen bemutattuk.

Befektetési vagy forgatási célú minősítés, a valós értéken történő értékelésnél az értékelés szempontjából történő besorolás, a származékos ügyletek fedezeti vagy nem fedezeti jellege nem került alkalmazásra, így ez nem volt jelentős hatással a vagyoni helyzetre.

Olyan szavazati jogot megtestesítő értékpapírokkal, melyek tőzsdei kereskedelme engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdéjén), a Társaság nem rendelkezik.

Olyan munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmus, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják, a Társaságnál nem működik.

Olyan átruházható értékpapírokkal, melyet az Európai Gazdasági Térség valamely államának szabályozott piacán kereskedésre befogadtak, a Társaság nem rendelkezik, ennek következtében az üzleti jelentésében vállalatirányítási nyilatkozatot nem tesz közzé a számviteli törvényben meghatározott tartalommal.

## **Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek**

A Társaság fedezeti és pénzügyi kockázatok kezelését célzó ügyleteket nem köt, értékpapír kezelés nem tartozik a Társaság folyamataiba.

## **Ár-, hitel-, kamat-, likviditási- és cash-flow kockázatok bemutatása**

A Társaság szociális és költségalapú lakásokkal kapcsolatos tevékenységét hatósági ármegállapítás köti, mivel Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata helyi rendeletében szabályozza e lakás ingatlanok díjait.

A piaci lakások, a nem lakáscélú ingatlanok bérleti, és a létesítmények belépő díjai tekintetében a piaci szemlélet érvényesül.

Az árbevétel egy jelentős hányadában tehát nem lehet önálló árpolitikája a Társaságnak, de cél ezen keretek tágítása a közszolgáltatási szerződés adta keretek között.

Már utaltunk rá, hogy a Társaságnak a 2006-ban saját kivitelezésben épített Nagyvárad liget lakóparkban található lakás és nem lakás célú helyiségek svájci frank alapú visszlízingszámításból kamat és árfolyamkockázata származik. Az ingatlanok esetében a korábbi, nem realizált árfolyamveszteségek teljes összegének adott éven belüli, eredményt rontó elszámolási módja helyett, 2011. évtől a számviteli törvény kínálta lehetőség kihasználásával, már halasztott elszámolást alkalmazunk. Ez az elszámolási mód, mivel céltartalék elszámolási kötelezettséggel jár, sem küszöböli ki teljesen a kockázatokat. A kapcsolódó céltartalék fenntartására a korábbiakban utaltunk.

A közszolgáltatási szerződéses konstrukció csökkentette a Társaság likviditási kockázatát, egy előre kidolgozott, éves közszolgáltatási terv alapján, havonta egyenlő részletekben, az Önkormányzat a szerződésben vállalt feladatok fedezetének kiegészítésére biztosított kompenzáció váltotta fel a korábbi, utólagos elszámolás rendszerét. Ebben a szerződéses környezetben tehát az adott éves tervben meghatározott feladatok elvégzéséhez szükséges pénzeszközállomány biztosított.

Az előre nem tervezett, a tulajdonos egyedi megrendelése alapján elvégzett feladatokra a közszolgáltatási szerződésben van lehetőség többlet kompenzáció (és akár kompenzációs előleg) lehívására, amely csökkenti a likviditási kockázatot.

A Társaságunknak a számlavezető bankkal kötött kölcsönszerződésből adódóan a tárgyévben nem származott kockázata.

### **A Számviteli törvény által előírt további kiegészítések**

A jegyzett tőke összetételét a kiegészítő mellékletben bemutattuk.

A jegyzett tőkét megtestesítő kibocsátott részesedések átruházásának korlátozása (ideértve a részesedésszerzéshez kapcsolódó korlátozásokat, vagy a Társaság, illetve a kibocsátott részesedések más birtokosai beleegyezésének szükségességét is) nincs.

Tulajdonosok között nincs olyan megállapodás, amely a kibocsátott részesedések, illetve a szavazati jogok átruházásának korlátozását eredményezheti.



Vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályok, valamint a vezető tisztségviselők hatásköre a vonatkozó törvényi rendelkezések szerint alakulnak.

Vállalkozó részvételével kötött megállapodás nincsen, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a vállalkozó 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.

Vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodás nincsen, 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.

Az üzleti jelentés bevezetőjében felsoroltuk azokat a belső szabályozásokat, amelyek a vállalat irányítása szempontjából relevánsak. A törvényi előírások alapján kötelező szabályzatokkal (pl. közbeszerzési szabályzat, számviteli törvény által előírt pénzkezelésre, bizonylati rendre, számviteli politikára vonatkozó szabályzatok) rendelkezik Társaságunk, de a kötelezően előírtakon túlmenően, önkéntesen alkalmazott belső szabályzatok is, pl. partner monitoring szabályzat, méltányossági szabályzat, követeléskezelési és behajtási szabályzat segítik a Társaság feladatainak szabályozott keretek között történő elvégzését.

A Társaságnál belső ellenőrzés működik, a Felügyelő Bizottság fogadja el az éves belső ellenőrzési tervet, majd az erről készült éves belső ellenőri beszámolót. A Társaság belső ellenőrzési rendszerét kiegészíti, hogy az Igazgatóság Elnöke eseti ellenőrzéseket rendel el.

A Társaság kockázatkezelési tevékenységét a korábbiakban részletesen bemutattuk.

### **Egyéb fontos kiegészítő jellemzők**

A Társaság csoportos áfa adóalanyiságot alkot az Újpesti Városgondnokság Kft-vel, az Újpesti Vagyonőr Kft-vel és az Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft-vel. A csoport képviselője az UV Zrt.

Az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházásának megvalósítása céljából 2,5 Mrd Ft-os összegre kötött kölcsönszerződés alapján a 2017. évben 1,4 Mrd. Ft hitelt hívtunk le a kivitelezés finanszírozására. A kölcsönrel kapcsolatban 2017. évre 948 E Ft rendelkezésre tartási jutalékot fizettünk ki. A banki forráson felül az Önkormányzat a tárgyévben 250 M Ft-ot biztosított az üzlethelyiségek kialakításának befejezésére, melynek felhasználása áthúzódik a 2018-as évre.

A Társaság a teljes tárgyévben az EU-s irányelveknek való megfelelést vizsgáló szerv, a Támogatásokat Vizsgáló Iroda jóváhagyásával megkötött közszolgáltatási szerződés keretében látta el az ingatlankezelési feladatait.

Budapest, 2018. év május 08.

dr. Telek Zoltán s.k.  
elnök-vezérigazgató