



## ÜZLETI JELENTÉS

2013. évi számviteli éves beszámoló

# Tartalom

Bevezetés.....	3
A Társaság piaci helyzetének bemutatása.....	3
A 2013-as üzleti év eredményét befolyásoló tényezők.....	7
A Társaság működésének kockázati tényezői.....	8
A Társaság fejlődési lehetőségei.....	10
A Társaság árbevételének alakulása 2013-ban.....	12
A Társaság költségstruktúrájának bemutatása.....	14
Anyagköltségek.....	14
Eladott áruk beszerzési értéke.....	15
A 2013. üzleti év pénzügyi tevékenység eredményét befolyásoló tételek.....	15
Kétes vevőállomány értékvesztése.....	16
Céltartalék képzések.....	17
Igénybe vett szolgáltatások.....	17
Az egyéb szolgáltatások.....	18
A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok.....	18
A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása.....	19
Telephelyek bemutatása.....	19
A Társaság foglalkoztatáspolitikája.....	20
A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői.....	22
A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása.....	22
Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek.....	23
Ár-, hitel-, kamat-, likviditási- és cash-flow kockázatok bemutatása.....	23
Egyéb fontos kiegészítő jellemzők.....	25

## **Bevezetés**

Az üzleti jelentés a számviteli törvény – 2000. évi C. tv. – 95. §-a által meghatározott előírásnak megfelelően mutatja be a vállalkozó vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét az éves beszámoló adatainak értékelésével. Megbízható és valós képet kell adnia továbbá a vállalkozó teljesítményéről, üzletmenetéről, annak fejlődéséről, a tevékenység során felmerülő főbb kockázatokról, bizonytalanságokról, átfogóan, úgy, hogy az elemzésnek összhangban kell állnia a vállalkozó méretével, összetettségével. A kiegészítő mellékletben elvégeztük a múltbéli adatok alapján, a hivatkozott jogszabály szerinti elemzést. Kitértünk továbbá a gazdálkodó bemutatására, a részvények megoszlására, a társaság irányítására, a belföldi telephelyekre, rögzítettük a kapcsolt vállalkozói kört a főbb adatok, részesedések, többségi befolyások feltüntetésével.

A társaság működését alapvetően meghatározza, hogy feladatai a 100 %-os tulajdonos, Budapest, Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata által meghatározottak, és szoros a kapcsolat a pénzügyi elszámolások terén is.

## **A Társaság piaci helyzetének bemutatása**

Fő tevékenységünk tehát alapvetően a tulajdonos által meghatározottak szerint alakult a 2013. év során is, egyrészt a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának alábbi rendeleti szabályozásai révén:

- 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).

Az előbbi jogszabályokon túl a Társaság vagyonkezelői feladatait, és a tulajdonossal történő pénzügyi elszámolások módját az Önkormányzattal 2012. évben kötött közszolgáltatási szerződés rögzíti.

A Társaság fő tevékenységét szabályozott piacon végzi, a saját, és a haszonkölcsönbe kapott, döntően újpesti elhelyezkedésű önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakások hasznosítási, kezelési és üzemeltetési, fenntartási feladatainak ellátásával.

A társaság piaci helyzetét erősíti, hogy évről évre több, jelentős létesítmény üzemeltetését veszi át az Önkormányzattól, vagy annak valamely szervétől. Az átvett ingatlanok hasznosításából származó bevételeket a tulajdonos átadja, a költségek és bevételek esetleges különbségét kompenzálja.

A 2013-as üzleti év során portfóliónkba került, – a XXI. század követelményeinek megfelelő színvonalú – Halassy Városi Uszodáról és Tarzan parkról elmondható, hogy jelentőségük túlnyúlik a kerület határain, erősíti és öregbíti nem csak a kerület, hanem a Társaságunk hírnevét is. Szintén ebben az évben kapta meg üzemeltetésbe társaságunk az újpesti háziiorvosi rendelőket.

A társaság alaptevékenysége kapcsán kiemelendő, hogy ebben az üzleti évben is folytatódtak az új alapokra helyezett hasznosítási feladatok, így jelentős többlet bevételeket értünk el az üres ingatlanok hasznosításából, a piaci alapú kiadások növelésével.

Az UV Zrt. a saját tulajdonú ingatlanállományán túl tehát az Önkormányzattól haszonkölcsönbe kapott ingatlanok tekintetében is ellátja a vagyonkezelői feladatokat. A közszolgáltatási szerződés korszerű és átlátható rendszerben biztosítja a társaság és a tulajdonos számára egyaránt az érintett ingatlanok kezelési

feladatainak hatékony, és kiszámítható teljesítését. A szerződés előtérbe helyezi a tervezhetőséget, hiszen egy meghatározott metodika szerint előírja a feladatok éves szintű megtervezését, folyamatos monitorozását, azok finanszírozását és az elszámolást.

A Társaság árbevétele a 2013. év során is döntően a lakás és nem lakás állomány bérbeadásából származott. Az ingatlanokkal kapcsolatos bevételeket a Társaság saját nevében szedi be, és a felmerülő költségeket és ráfordításokat saját nevében teljesíti. A lakás bérleti díjak meghatározása a fenti rendeletek alapján meghatározott keretek között történik. Szintén rendelet szinten fektették le a lakásbérletekkel kapcsolatos kedvezményi és támogatási formák szabályrendszerét. A szociális és költség alapú lakások bérlői a bérleti díj mellett a jogszabályi keretek között meghatározott ún. különszolgáltatási díjat, a társasházi, piaci alapú bérlők a közös költséget fizetik meg Társaságunknak.

A nem lakások bérleti díjai esetében már nincs ilyen szigorú jogszabályi kötöttség, azok döntően a piac diktálta szabályok szerint alakulnak.

A társaság az Igazgatósága által elfogadott 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.

A 2013-as év során két újabb szabályzat megalkotása és hatályba léptetése vált időszerűvé: méltányossági szabályzat és a partner monitoring szabályzat. Ezek szükségességéről és létjogosultságairól a későbbiekben még lesz szó.

A kezelt ingatlanállomány összetételét a következő táblázat mutatja.

Megnevezés	2012		2013		Változás	
	Darabszám	Alapter. (nm)	Darabszám	Alapter. (nm)	Darabszám	Alapter. (nm)
Lakások	2 543	109 264	2 526	108 782	-17	-482
Nem lakások	1 500	81 165	1 522	92 215	22	11 050
Telkek	27	75 680	25	179 825	-2	104 145
<b>Összesen:</b>	<b>4 070</b>	<b>266 109</b>	<b>4 073</b>	<b>380 822</b>	<b>3</b>	<b>114 713</b>

A korábbi évi adatokhoz képest a változásokat az ingatlaneladások és -vásárlások, másrészt a tárgyévben a portfóliónkba került létesítmények nyilvántartásba vétele indokolta. A már említett, üzemeltetésre újonnan átvett létesítményeket a nem lakások között tartjuk nyilván.

A társaság 2011. évtől minden – tulajdonában álló – forgalomképes helyiség, lakás és nem lakás tekintetében él az egyedi piaci érték meghatározásának lehetőségével. A Déli iparváros és Központi lakótelepek 2011. évi átértékelését követően a 2012-es évben a Központi iparváros és a Városközpont környékének, majd 2013-ban a Belső kertváros, és az Északi kertváros városrészek átértékelésére került sor a hatályos értékelési szabályzat szerint, mely 2013. évben 765.256 E Ft értékhelyesbítést eredményezett.

Társaság nem végzett a 2013. év során saját kockázatú zöldmezős ingatlanfejlesztést, de a korábban előkészített projekteket (pl. Gyertyaláng u. társasház), azok aktualizálásával készenlétben tartjuk, hogy megfelelő forrás megszerzése esetén megkezdhetőek legyenek a munkálatok.

A társaság 2013. évi gazdálkodását az új létesítmények átvételén túl befolyásolta, hogy az év elején feladatul kaptuk az újpesti iskolák portaszolgálatának ellátását, majd ősztől az iskolák takarítását a közszolgáltatási szerződés keretein belül. E két utóbbi feladatkört leányvállalatunknak, az Újpesti Vagyonőr Kft-nek a bevonásával látjuk el. Az uszoda üzemeltetését társaságunk saját alkalmazottakkal végzi, így

döntően emelkedett meg a 2013-as évben a társaság létszáma. A Tarzan park üzemeltetése szerződéses partner útján történik.

A Társaság tevékenységének döntő hányada a közszolgáltatási szerződéshez kapcsolódik, de a főtevékenységen túl saját bevétele származott pl. a kapcsolt vállalkozásoknak végzett könyvviteli és számviteli szolgáltatásnyújtásból, újpesti ingatlantulajdonosok számára igénybe vehető távfelügyeleti biztonsági rendszer működtetéséből, eljárási díjakból. A saját bevételre eső szervezeti költséget nem számoljuk el a tulajdonos önkormányzattal a közszolgáltatási szerződésben rögzített kompenzációt növelő tételek között, az a közszolgáltatási szerződés alapján a közszolgáltatáson kívül eső bevételekkel szemben lett elszámolva.

### **A 2013-as üzleti év eredményét befolyásoló tényezők**

Az UV Zrt. a 2013-as üzleti év során 79.451 E Ft nyereséget ért el.

Összegezve elmondható, hogy a Társaság eredményes évet zárt. Sikerült a 2013. évi közszolgáltatási feladatokat teljesíteni pozitív eredmény mellett.

Az értékesítés nettó árbevételének tervszáma 105,18%-on teljesült (a 2012. évi tény adathoz képest 110,73%-). Az aktív hasznosítási tevékenység eredményeként könyvelhető el, hogy a megelőző üzleti évhez képest 39.860 eFt-os többlet bevételt értünk el az üres lakások, és a szociális alapúak (szolgálati lakások is) piaci kiadásából. Az egyes árbevételi kategóriákról a későbbiekben még beszámolunk. A könyveinkben göngyölítetten 58.507 eFt-os kötelezettséget tartunk nyilván az Önkormányzati lakásértékesítések eredményeként.

A 2013. évi többletkiadások oka a már előzőekben bemutatott közszolgáltatási feladatbővülés, melyek ellentételezése a kompenzációval megtörtént, ami egyéb bevételt jelent.

A lízingelt lakások árfolyamvesztesége 2.824 E Ft értékben rontotta az eredményünket. A lízingelt lakások vissza nem igényelhető áfája 2.987 eFt költséget jelentett a Társaságnak, mely egyéb ráfordításként került könyvelésre.

A vevőállomány értékelése során a számviteli politika szerinti „késes” állomány értékvesztését el kellett számolnunk, mely összességében 29.306 eFt-ot tett ki, egyéb ráfordításként.

A 2013. év során céltartalékot kizárólag a lízingelt lakások nem realizált árfolyamveszteségének elszámolása kapcsán kellett képeznünk, ami 2.872 E Ft összegben rontotta az eredményünket.

A pénzügyi műveletek eredménye egyenlegében pozitív szaldóval, 14.151 eFt-tal javította a társaság eredményét. Ennek oka, hogy a kapott kamatok és kamatjellegű bevételek a tervezettet meghaladóan, míg a fizetendő kamatok a terven alul, 60,44%-on teljesültek. A Gazdasági Osztály a 2013. év során fokozott figyelemmel volt arra, hogy a Társaság a fizetési kötelezettségeit határidőn belül teljesítse.

## **A Társaság működésének kockázati tényezői**

A társaság működése szempontjából kockázatként értékeljük mindazon tényezőket, amelyek veszélyeztethetik a Társaság eredményes működését.

- Mindig komoly kockázatot rejt magában a fizetési hajlandóság. Egyrésztől likviditási gondokat okoz a bevételek pénzügyi rendezésének csúszása, elmaradása, nem lakások esetében az értékesítéseket terhelő áfa összegét a költségvetés felé el kell számolnunk, abban az esetben is, ha az nem folyt be Társaságunkhoz. Másrészt többlet feladatot és költséget generál a beszédési tevékenység. A Társaság menedzsmentje által bevezetett követelés kezelési stratégia beváltotta a hozzá fűzött reményeket, mely a tárgyhavi beszédési mutatók jelentős javulásában, és így a havi lakbér és bérleti díj bevételek realizált összegének növekedésében mutatkozik meg. Egyelőre ezzel a



tevékenységgel kezelhető, de semmiképpen sem figyelmen kívül hagyható ez a kockázati tényező.

- A távfűtési szolgáltatás mögöttes felelősségi szabálya is kiemelt pénzügyi kockázatot jelent, mely szerint Társaságunk, illetve az Önkormányzat felel a tulajdonában lévő, kerületi távfűtéses ingatlanok távhő díja tekintetében. A távhődíjakkal kapcsolatos fizetési hajlandóság együtt mozog a bérleti díjakhoz kapcsolódó fizetési morál alakulásával. E tekintetben is amennyire lehet maximalizáltuk a kockázat kezelését azzal, hogy a Főtávval megkötött megállapodás alapján havi rendszerességgel információt kapunk a szolgáltatótól a bérlők aktuális távhődíj tartozásairól. Ez a lépés, továbbá a Főtávtól kapott információk felhasználása a követelés kezelés során megteremti annak a lehetőségét, hogy minimalizáljuk a távfűtési díjfizetés helytállási kötelezettségéből fakadó jövőbeni veszteségeinket.
- A 2012. évben már felfigyeltünk rá, hogy új kockázati tényezőt hozott a felszínre az új típusú ingatlan hasznosítási eljárási rend. Megfigyeltük, hogy nem egy esetben került a rendszerbe olyan bérlő, akiről rövid időn belül kiderült, hogy erején felül vállalta a bérleménnyel járó díjak és költségek megfizetését. Ezek a bérlők a fizetési képesség hiánya miatt jelentős kockázatot hordoznak a későbbi kintlévőségek újratermelése terén. A kockázatok csökkentésének érdekében a 2013. év derekán bevezetésre került a partner monitoring szabályzat. Az elkövetkező időszak feladata, hogy a szabályzat hatályosulását figyelemmel kísérjük.
- Kockázatot jelent az is, ha a bérlő rendelkezik fizetési hajlandósággal ugyan, de valamilyen oknál fogva olyan helyzetbe kerül átmenetileg, hogy nincs meg a fizetési készsége. Ilyen helyzet könnyen előállhat lakás bérlőnél is, és pl. üzlethelyiséget bérlő vállalkozásnál is. A korábbi automatikus részletfizetés engedélyezésének lehetőségét megszüntettük, és szabályozott keretek közé

szorítottuk a méltányossági ügyek intézését. Ennek kapcsán elértük, hogy valóban csak a ténylegesen fizetési nehézséggel küzdők élhessenek a részletfizetési vagy halasztott fizetési lehetőséggel, melyek korábban a nagy darabszám, és a kérelmekkel érintett összegek nagyságrendje miatt hátrányosan hatottak a társaság likviditására.

- Az ingatlanok műszaki állapota kérdésének kezelését a jövőben elő fogja mozdítani, hogy befejeződött a teljes ingatlan állomány műszaki felmérése. Folytatjuk továbbá azt a megkezdett helyes stratégiát, miszerint ösztönözzük a bérlői felújításokat. Ilyen esetekben a bérlők rövid, általában egy éves határidőn belül vállalják a bérelt ingatlan felújítását – műszaki osztállyal egyeztetett és ellenőrzött módon –, melynek kompenzálására a bérleti díj kedvezményben részesülnek. Másik hozadéka ennek az eljárásnak, hogy a bérlők díjfizetési hajlandósága nagyobb az ingatlanba történt befektetés miatt.
- Az ingatlanállomány decentralizáltsága változatlanul problémát jelent, ez az ingatlanértékesítésekkel és új vásárlásokkal kezelhető.

### **A Társaság fejlődési lehetőségei**

A beszámoló évében az új feladatok függvényében folytatódott a szervezet fejlesztése. Igazodtunk a 2013. évi közszolgáltatási feladatelvárásokhoz. Ehhez ismét szükségessé vált az SZMSZ módosítása, külön szervezeti egység végzi a sport- és rekreációs célú ingatlanok üzemeltetését.

A társaság – alaptevékenységéhez kapcsolódó és ezen túlnyúló feladatainak megfelelően összehangolt – működéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételeket megvalósítottuk, az elkövetkező időszak feladata lesz, hogy az esetleges működésbeli problémákat feltárjuk és kiküszöböljük. Az elmúlt évben megvalósított informatikai fejlesztéseket tovább kell vinni, be kell fejezni a társaság egyes egységeinél fellelhető adatbázisok egyeztetését, és azok tisztítását.

A társaság jelentős lépést tett az ún. „front office” feladatok Ügyfélkapcsolati Osztályra történő delegálásával. Ez a lépés láthatóan, és az ügyfél-elégedettségi mérés eredményei alapján bizonyítottan, jó döntés volt. Hatékonyan zajlanak a szerződéskötések, a bérlői bejelentések, egyeztetések kezelése, a pénzforgalom és az ügyiratkezelés bonyolítása. A követeléskezelés folyamatát a bérlők többségében egyfajta „törődésként” értékelik, azaz nagyobb hátralékok felhalmozódásának megakadályozását célzó tájékoztatásként élik meg a kollégák megkereséseit.

Az ügyfélkapcsolati feladatok továbbfejlesztése terén a menedzsment már megfogalmazta a továbbfejlődés irányait. Az „aktív” ügyfélkapcsolati tevékenység egyelőre kimerül a követeléskezelés egyes részfeladataiban (bérlők értesítése a hátralékokról), és a szerződés megkötéséig történő kapcsolattartásban. Úgy gondoljuk, hogy a fejlődés iránya az „ügyfélkövetés” megvalósítása. Ez alatt azt értjük, hogy nemcsak a szerződéskötésig terjedő időszakban, illetve probléma felmerülése esetén keressük fel az ügyfeleket. Felelős szolgáltatóként szükségesnek látjuk növelni a kapcsolati pontok számát a fennálló szerződéses időszak alatt. Egy-egy problémamentes szerződési periódus során is célszerű felkeresni az ügyfeleket, pl. a szerződés lejáratát megelőzően egyeztetést kezdeményezni a vállalkozó bérlő üzletmenetéről, terveiről, beruházási elképzeléseiről, stb.

**A Társaság árbevételének alakulása 2013-ban**

	<b>Összeg ( e Ft )</b>	<b>Megoszlás</b>
Önkormányzati nem lakás állomány bérlete	341 738	20,06%
Apportált lakásokhoz kapcsolódó bevételek	293 690	17,24%
Apport nem lakás állomány bevétele	280 692	16,47%
Önkormányzati lakások bérlete	253 393	14,87%
Megyeri úti lakások bérlete	125 371	7,36%
Ingyanértékesítések Rt.	75 692	4,44%
Önálló rendelkezésű lakás ingatlanok bevétele	38 610	2,27%
Önálló rendelkezésű nem lakás ingatlanok bevétele	36 533	2,14%
Egyéb közvetített szolgáltatások	34 521	2,03%
Görgey u. Rendelőintézet	28 954	1,70%
Tarzan park Tábor u. 26-28.	27 188	1,60%
Halassy Olivér Sportcentrum	21 624	1,27%
Szerződéskötési díj	18 821	1,10%
Biztonságtechnikai szolgáltatások	17 711	1,04%
Megyeri úti nemlakások	16 826	0,99%
Diszponibilis helyiségek bonyolítás	11 985	0,70%
Blaha L. u. 9-11. lakások bevétele	11 251	0,66%
Blaha L. u. 9-11. nem lakások bevétele	315	0,02%
Velencei Gyermek és Ifjúsági Tábor	11 330	0,66%
Halassy Olivér Uszoda	9 827	0,58%
Orvosi rendelők	7 884	0,46%
Tábor utca 24 Sporttelep	7 292	0,43%
Blaha L. u. 9-13 Sporttelep	6 773	0,40%
Szilágyi u. 30. Sportpálya	6 487	0,38%
Közrendvédelmi Szálló	6 341	0,37%
Piac parkoló	2 640	0,15%
Számviteli szolgáltatás	2 551	0,15%
Katalinpuszta üdülési díj	1 907	0,11%
Ajándékbolt	1 334	0,08%
Eljárási díj, számla és szerződés másolat	1 106	0,06%
Balatonszepezd	1 049	0,06%
Eszközök bérbeadása	1 005	0,06%
Csónakház	727	0,04%
Parád	384	0,02%
Műszaki tevékenység	180	0,01%
Nyár u. 40-42 tornaterem	97	0,01%
Egyéb bevétel	40	0,00%
<b>Összesen:</b>	<b>1 703 871</b>	<b>100,00%</b>

A fenti bevételeken túl a tárgyévben egyéb bevételeket is elszámoltunk. Itt összegszerűségében a legnagyobb hányadot a kompenzáció egyéb bevételként elszámolható része jelenti. Számvitelileg az idegen (haszonkölcsönbe vett önkormányzati), valamint a Zrt. tulajdonú ingatlanokon elvégzett, és aktivált értéknövelő beruházások értékét elhatároltuk, és ezek gyorsított (5 éves),

értékcsökkenésének arányában feloldott elhatárolás fog megjelenni egyéb bevételként, amely a következő évi kompenzáció igényünket nem fogja érinteni.

További főbb, egyéb bevételeink származtak a következőkből:

Főtáv és DHK-s tartozások kapcsán Társaságunk 13.583 E Ft-ot szedett be a hatékony jogi fellépés eredményeként.

A korábban képzett, és a tárgyévben – a ténylegesen elszámolt költségekkel párhuzamosan – feloldott céltartalékok (pl. Megyeri házak) 29.930 E Ft értékben jelentettek egyéb bevételt. Perköltségre, illetékre befolyt 4,6 M Ft, kapott kötbér és késedelmi kamat, kártérítés címén 1 millió forint, és elszámolt értékvesztésre befolyt 8,99 M Ft.

Az egyéb bevételeket a kiegészítő mellékletben részletesen bemutatjuk.

A bérleti díjakhoz kapcsolódó fizetési hajlandóságot a következő táblázat mutatja.

2013.	Kiszámlázott	Befizetett	Tárgyhavi befizetés	%	Előző havi befizetés	%	Régebbi hátralék bef.	%	Összesen %
Lakás Önkorm.	390 014 133	379 799 631	276 504 691	70,90	69 867 631	17,91	33 427 309	8,57	97,38
Lakás UV Zrt	332 300 512	319 849 098	201 743 601	60,71	77 343 549	23,28	40 761 948	12,27	96,25
Nemlakás Önkorm.	501 551 148	482 434 071	382 748 263	76,31	70 521 447	14,06	29 164 361	5,81	96,19
Nemlakás UV Zrt	402 690 253	401 159 134	292 836 984	72,72	70 358 065	17,47	37 964 082	9,43	99,62
<b>Összesen:</b>	<b>1 626 556 046</b>	<b>1 583 241 934</b>	<b>1 153 833 539</b>	<b>70,94</b>	<b>288 090 692</b>	<b>17,71</b>	<b>141 317 700</b>	<b>8,69</b>	<b>97,34</b>

A korábbi üzleti év adataival történő összevetések elemzésekor megállapítható, hogy az összes beszedési mutató 94,39%-ról 97,34%-ra nőtt, azaz 2,95% ponttal javult. A tárgyévi befizetések 166 M Ft-tal haladták meg a 2012. évi díjbefizetéseket, és 4,42% ponttal (66,52-ről 70,94-re) javult a tárgyhavi összes befizetés aránya a megelőző üzleti évhez képest, amely azt mutatja, hogy a követeléskezelési tevékenységnek megvan a hatása, hiszen fő célkitűzés volt a friss hátralékok csökkentése. A régebbi hátralékok beszedésének esélye az idő múlásával csökken.

A követeléskezelés témaköréhez tartozik a méltányossági ügyintézés. Ilyen jellegű kérelem lakás helyiségre: 14 db érkezett, 2.972.545 Ft értékben, nem lakás helyiségre 23 db kérelem érkezett, 6.327.982 Ft értékben. Ezekből 25 db-ot engedélyeztünk, 10 db-ot elutasítottunk, 2 ügy folyamatban van. Az érintettek összes tartozása 9.300.527.

Ft-ot tett ki. A társaságunk a nem lakások és a piaci alapon kiadott lakások kérelmeit intézi, egyebekben az Önkormányzat illetékes szerve jár el.

## A Társaság költségstruktúrájának bemutatása

### Anyagköltségek

*Az anyagköltségek között az alábbi tételek kerültek elszámolásra:*

*adatok Ft-ban*

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>Változás</b>
Közüzemi díjak	7 626 733	14 177 205	185,89%
Üzemanyag	4 954 565	6 599 658	133,20%
Nyomtatványok, irodaszerek	2 061 358	2 254 531	109,37%
Egyéb anyag	827 979	783 286	94,60%
Tisztítószer	556 407	461 145	82,88%
<b>Összesen:</b>	<b>16 027 042</b>	<b>24 275 825</b>	<b>151,47%</b>

Az anyagköltségek egyes tételeinek növekedése az átvett létesítményekhez kapcsolható plusz kiadásokkal magyarázható.

## Eladott áruk beszerzési értéke

Az alábbi táblázat az ingatlanértékesítések kapcsán elszámolt nyilvántartási értékeket tartalmazza:

*adatok Ft-ban*

	<b>Eladási ár</b>	<b>Könyv szerinti érték</b>
Rózsa u. 56. 2/11	5 760 000	499 931
Fóti u.25. Mosókonyha	-70 000	0
Lakkozó u. 2. 3/10 tetőtér	103 240	0
Hajló u. 46. 6/23	4 920 000	523 910
Erkel u. 41. fszt. műhely	3 400 000	41 605
Ambrus u. 18. fszt.6.	4 740 000	13 670
Török I. u. 16. fszt. 2.	3 840 000	55 495
Báthory u. 1. al. 10. műhely	800 000	23 523
Árpád u. 119. 10/31	3 720 000	160 451
Tomori u. 26/a fszt. 8.	530 000	2 892
Tomori u. 26/a fszt. 10.	530 000	2 852
Erzsébet u. 29. 8/48.	3 300 000	0
Deák u. 26. fszt.6.	500 000	5 572
Batthyány u. 15. fszt. 2.	700 000	24 760
Hajló u. 44. 5/25.	6 120 000	499 934
Lázár V. u. 30. fszt.2.	3 200 000	37 715
Zichy u. 18. fszt. 5.	2 000 000	28 504
Perényi u. 24. fszt. 10.	2 300 000	91 577
Báthory u. 1. alagsor 6.	800 000	23 523
Árpád u. 56. fszt. 33. üzlet	28 500 000	17 645 290
<b>Összesen:</b>	<b>75 693 240</b>	<b>19 681 204</b>

A fenti táblázatban szereplő negatív tétel egy adásvétel meghiúsulásából fakadó jóváírást takar.

## A 2013. üzleti év pénzügyi tevékenység eredményét befolyásoló tételek

A hosszú távú lakástörlesztés kamataiból származó bevételeket a közszolgáltatási szerződésben foglalt elszámolás alapján kompenzációt csökkentő tételként figyelembe vettük.

*adatok Ft-ban*

<b>Bevételek</b>	<b>2013</b>
Hosszútávú lakástörlesztés kamata	18 182 669
Bérleti és kölönyszolgáltatási díjak késedelmi kamata	16 749 677
Betétlekötés kamata	1 511 333
Egyéb kamatok	158 102
<b>Összesen:</b>	<b>36 601 781</b>

<i>adatok Ft-ban</i>	
<b>Ráfordítások</b>	<b>2013</b>
Lízingelt lakások kamata	17 517 698
Ingyenértékesítés 40% kedvezmény	2 074 350
Lízingelt lakások realizált árfolyamvesztesége	2 823 706
Egyéb kamatok	35 059
<b>Összesen:</b>	<b>22 450 813</b>

Pénzügyi tevékenység eredménye 14.150.968 Ft.

## **Kétes vevőállomány értékvesztése**

Ahogy korábban már kitértünk rá, jelentős kockázatot jelent a fizetési hajlandóság. A számviteli politika szerint a vevőállománynál egyedi értékelést alkalmazunk. A Jogi Osztály a teljes vevőállomány tételes átvizsgálást követően, indokolással alátámasztva javaslatot tesz értékvesztés mellőzésére, illetve teljes összegű értékvesztés elszámolására. A vevőállomány fennmaradó részéből az éven túli követelések 50%-os mértékű értékvesztését számoljuk el. Az értékelt vevőkövetelések eredményeként elszámolt értékvesztés pontosan előre nem kalkulálható ráfordítást eredményez, amely a tárgyévben is befolyással volt az eredményre.

A tárgyévben elszámolt értékvesztés korábbi évet meghaladó mértékét a következők indokolták. A közszolgáltatási szerződés hatályba lépésétől kezdve társaságunk saját nevében számlázza az Önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakások bérlete utáni díjakat, és tartja nyilván könyveiben ezen vevőköveteléseket. A közszolgáltatási szerződés 2012. évi megkötése óta 2013-ban számoltunk el első ízben értékvesztést az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérlői díjhátralékára, mely a tárgyévben elszámolt értékvesztés teljes összegének közel a felét tette ki.

A hatályba léptetett partner monitoring szabályzat hosszabb távon fogja éreztetni a hatását. Ennél valamivel rövidebb távon érezhető lesz a követeléskezelési stratégia eredménye, hiszen azzal elkerülhető lesz a hátralék állomány újratermelődése.

A kétes vevőállomány értékvesztése: 29.306.000 Ft.



## Céltartalék képzések

adatok Ft-ban

	nyitó	képzés	felhasználás	záró
Garanciális köt.-re képzett CT	16 000 000	0	16 000 000	0
Távhő szolg-ra képzett CT	25 000 000	0	0	25 000 000
Egyéb várható köt-re képzett CT	8 068 831	0	8 068 831	0
Tőkekedvezményre CT	12 439 379		1 688 066	10 751 313
CT árfolyamvesztésre	2 773 318	2 773 318	5 645 142	2 871 824
Egyéb	1 400 000	0	1 400 000	0
<b>Összesen:</b>	<b>65 681 528</b>	<b>2 773 318</b>	<b>32 802 039</b>	<b>38 623 137</b>

A tőkekedvezmény a 90-es évek lakásprivatizációjához kapcsolódó előtörlesztési kedvezmény.

## Igénybe vett szolgáltatások

Az igénybe vett szolgáltatások alakulását a következő táblázat foglalja össze.

adatok Ft-ban

Megnevezés	2012	2013	Változás
üres ingatlan őrzés	25 525 000	21 166 695	82,93%
csatornadíj, távfűtés	18 855 000	29 227 703	155,01%
szakértői díj, ügyvédi díj	17 888 000	14 610 443	81,68%
bérelti díj	14 180 000	13 116 094	92,50%
posta, telefon, internet szolg.ktg.	10 217 000	9 140 282	89,46%
helyiségek javítása, karbantartása	9 976 000	10 338 006	103,63%
eszközök javítása, karbantartása	8 284 000	8 217 474	99,20%
takarítás, terület tisztítás	5 138 000	4 403 338	85,70%
szemétszállítás	0	1 114 848	
egyéb, kisebb tételű igénybe vett szolg.	4 736 000	7 055 520	148,98%
vagyonkataszter	1 543 000	1 291 579	83,71%
utazási költségek	1 410 000	1 097 063	77,81%
tagsági és előfizetési díjak	899 000	618 001	68,74%
hirdetési díj, reklám	424 000	1 365 434	322,04%
oktatás, továbbképzés	259 000	989 053	381,87%
szállítási költség	32 000	0	0,00%
<b>Összesen:</b>	<b>119 366 000</b>	<b>123 751 533</b>	<b>103,67%</b>

Az igénybe vett szolgáltatások között jelentős tételt képvisel az üres ingatlanok őrzése.

Az ingatlanhasznosítási feladatok hatékonyabb ellátását igazolja, hogy az ingatlanőrzésre igénybe vett szolgáltatások ugyan a terven felül, de a megelőző évi szint alatt teljesültek, figyelembe véve azt is, hogy üres ingatlanokban végzett

felújítások miatt extra őrzéseket kellett megrendelni az év során. Több szolgáltatás esetében a megnövekedett közszolgáltatási feladatok igényeltek magasabb felhasználást. Csatorna díj és távfűtési díj növekedés oka is az üzemeltetésre 2013. évben átvett létesítmények fogyasztásában keresendő, csakúgy mint az egyéb, kisebb tételű igénybe vett szolgáltatások növekedése esetében.

## Az egyéb szolgáltatások

Az egyéb szolgáltatások és azok előző évekhez viszonyított arányát a következő tételek alkották 2013-ban.

*adatok Ft-ban*

Megnevezés	2012	2013	Változás
Bankköltség	8 602 000	14 759 499	171,58%
Biztosítási díjak	3 106 000	2 669 082	85,93%
Különféle egyéb költségek	1 086 000	957 837	88,20%
Illetékek, hatósági díjak	422 000	597 407	141,57%
<b>Összesen:</b>	<b>13 216 000</b>	<b>18 983 825</b>	<b>143,64%</b>

Bankköltségek növekedése alapvetően a banki tranzakciós terhekkel függ össze. A tranzakciós terhek jövőbeni csökkentése érdekében a 2013-as év végére minden nagyobb közszolgáltatóval sikerült megállapodni csoportos, egy tételű utalásban. Több telephelyen, egyes létesítményekben, illetve a székhelyen működő ügyfélszolgálaton egyaránt megteremtettük a lehetőségét a 2013-as év során a bankkártyás fizetésnek, és lehetőség van SZÉP kártyás fizetésre is. Eme fizetési módok természetesen bankköltséget vonnak maguk után.

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

A 2013. évben kezdeményezett csoportos áfa adóalanyiság iránti kérelmünket az adóhatóság 2014. 03. 19-i fordulónappal (jogerősen) engedélyezte. A társaság, mint csoport képviselő adószáma így 10804001-4-41-re változott, az áfa csoport pedig a 17781695-5-41 csoportos adószámot kapta.

A 2013. évi 11. havi, lezárt időszakot keletkeztető általános forgalmi adó ellenőrzés a fordulónapot követően zárul le, melynek során az adóhatóság megállapítást nem tett. A kiegészítő mellékletben számolunk be további jelentősebb eseményekről.

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

A Társaság kutatás fejlesztési tevékenységre 2013. évben nem számolt el költséget. Az innovációs járulék fizetési kötelezettségének a jogszabály alapján eleget tesz.

### **Telephelyek bemutatása**

A társaság telephelyei cím szerint a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerültek.

A társaság telephelyei tekintetében a következő változások történtek a 2013. évben: Új telephelyként bejelentettük a Halassy Olivér Városi Uszodát, amely novemberben nyitotta meg kapuit. Korábban is telephelyünk volt a Tábor u. 28. sz. alatti terület, ahol a napközis táboroztatási tevékenység zajlott az elmúlt években. Ezen a területen valósult meg a „Tarzan park” beruházás, melynek első üteme az év első felében átadásra került. A beruházás következő ütemeinek átadása 2014 nyaráig megtörténik. Szintén a Tábor utcai területen került kialakításra az UTE-vel együttműködve két műfüves pálya, melyeket bérbeadással hasznosítunk.

Az ajándékbolt tekintetében volt még változás, már 2013-ban „Újpest Márkabolt” fantázianévre lett átkeresztelve. Még az év során megkezdődött az új üzlethelyiség kialakítása a főtéren, az üzlet áttelepítésére 2014. évben került sor. A Szilágyi úti sporttelepet 2012. év végén kaptuk meg üzemeltetésre, ahol az atlétikai pálya és a főépület öltözőkkel, konditeremmel, tartozik hozzánk. A terület jelentős beruházáson ment át a 2013. évben, szintén a tulajdonos Önkormányzat és az UTE együttműködő partnersége mellett.

Egyebekben változás nem történt, változatlan helyszínen folyik a táboroztatás Velencén, és Katalinpusztán, továbbá üdültetés Balatonszepezden és Parádfürdön. A

főtéri parkoló – amely felújításon esett át – és a Közrendvédelmi szálló is üzemelt az év folyamán.

## A Társaság foglalkoztatáspolitikája

A 2013-as év folyamán 1 kolléga nyugdíjazására került sor. A kolléga feladatait már állományban lévő munkatárs vette át.

A módosított SZMSZ kapcsán betöltendő munkaköröket sikerült a piacon gyakorlattal rendelkező és szakirányú végzettségű személyekkel betölteni.

A társaság által foglalkoztatottak korcsoporti összetételét a következő táblázat mutatja:

Korcsoport	Foglalkoztatottak létszáma 2013.
60 év felett	7
57-60 év között	11
55-57 év között	2
50-55 év között	11
40-50 év között	28
30-40 év között	25
20-30 év között	6
<b>Összesen:</b>	<b>90</b>

### *Az átlagos foglalkoztatotti létszám alakulása az elmúlt években*

Év	Létszám
2006	49
2007	52
2008	55
2009	58
2010	55
2011	65
2012	65
2013	90

A 2013-as növekedést a többletfeladatok és struktúra átalakításokhoz szükséges létszámfejlesztés indokolta. A munkatársak végzettsége az alábbiak szerint alakul:

Végzettség	Foglalkoztatottak létszáma 2013.
Egyetemi, főiskolai	40
Felsőfokú szakképesítés	11
Középfokú szakképesítés	7
Érettségi szakképesítés	11
Érettségi szakképesítés nélkül	11
Szakképesítés	10
Nyolc általános vagy alatta	0
<b>Összesen:</b>	<b>90</b>

A létszámfejlesztést követően kijelenthető, hogy a társaság létszáma a működéshez szükséges minimális munkaerőigény szerint alakult.

A Társaság folyamatosan segíti munkatársait a szakmai fejlődésben. Ennek érdekében több munkavállaló felsőfokú, OKJ-s és egyéb képzettségének megszerzését támogatta az elmúlt évben is. Ilyenek voltak:

- Felsőfokú végzettség megszerzése tanulmányi szerződéssel: 3 fő
- Tagsághoz kötelezően előírt továbbképzések: 4 fő mérlegképes könyvelői
- Társasházkezelői és ingatlan értékbecslő tanfolyam: 3 fő
- Műszaki ellenőrzési képzés: 2 fő ( a képzés 2012-ben kezdődött, 2013-ban fejeződik be)

A 2013-as évben sor került az Ügyfélkapcsolati Osztály, és az uszodába pénztárosi munkakörbe felvett munkatársak forint pénztárosi kihelyezett képzésére.

Mindezekon a kötelező képzéseken túl egyes szakterületekről igyekszünk minden alkalmat kihasználni rövidebb, jellemzően egynapos továbbképzéseken, konferenciákon, szakmai találkozókön képviseltetni Társaságunkat. Ezeken a rendezvényeken vagy térítésmentesen, vagy partnereink által biztosított igen kedvezményes díjon tudunk megjelenni.

## A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői

Nincs tudomásunk az UV Zrt. tulajdonában álló ingatlanokkal kapcsolatban az éves beszámoló készítésekor környezetvédelmi kötelezettségről, illetve veszélyhelyzetről, ehhez kapcsolódó felelősségről. A 2013-as évben a környezetvédelemhez kapcsolódó árbevételünk, illetve költségünk nem volt.

A 2013-as évre környezetvédelemmel kapcsolatos fejlesztést, illetve ez irányú kapott támogatást, összességében környezetvédelmi intézkedést nem terveztünk.

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

## A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása

A Társaság tulajdonában a következő pénzügyi eszközök voltak a fordulónapon.

	nyilvántartási érték (e Ft)	
	2012	2013
Budapest Bank bankszámla	11 969	0
Raiffeisen Bank bankszámla	170 511	90 126
Pénztáregyenleg	551	443

Értékpapírral a fordulónapon nem rendelkezett Társaságunk. A folyószámlákhoz kapcsolódóan rendszeres a kisebb-nagyobb összegű (akár több millió forintos) betétlekötés.

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**

Hatósági ármegállapítás köti társaságunk lakásokkal kapcsolatos tevékenységét, mivel Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata helyi rendeletében szabályozza a lakásingatlanok bérleti díját. A nem lakásoknál a piaci szemlélet érvényesül. Az árbevétel egy jelentős hányadában nem lehet önálló árpolitikája a társaságnak, de cél ezen keretek tágítása a közszolgáltatási szerződés adta keretek között.

Az UV Zrt-nek kamat- és árfolyamkockázata származik a 2006-ban saját kivitelezésben épített Nagyváradi liget lakóparkban található lakás és nem lakás célú helyiségek svájci frank alapú visszlízingjéből. 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 svájci frank alapú gépkocsi lízing szerződéseinket lezártuk, így ezek a 2013. évben már nem okoztak veszteséget.

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2012	2013
Ingyenlízinghez kapcsolódó kamat törlesztési árfolyam	18 138	17 518
Ingyenlízing tőketörlesztés árfolyam különbözete	11 120	2 824
Gépkocsi lízing tőketörlesztés árfolyam különbözete	1 523	0
Gépkocsi lízingjéhez kapcsolódó kamat törlesztési árfolyamon	516	0

A cash-flow kockázat elemzéséhez a korábbi táblázat bemutatta a Társaság rendelkezésére álló pénzeszközök értékét 2013. december 31-én.

A közszolgáltatási szerződéses konstrukció csökkentette a társaság likviditási kockázatát, mivel a korábbi utólagos elszámolás helyett egy előre kidolgozott, éves közszolgáltatási terv alapján, havonta egyenlő részletekben biztosítja az Önkormányzat a szerződésben vállalt feladatok fedezetének kiegészítésére a kompenzációt. Az éven belüli egyedi megbízások esetén van lehetőség kompenzációs előleg lehívására a tulajdonostól, amely csökkenti a likviditási kockázatot arra az esetre, amikor a Társaságot év közben egy nem tervezett feladattal bízzák meg. A szokásos alapműködéshez szükséges pénzeszközállománnyal a Cég rendelkezik, így az alaptevékenységhez szükséges likviditás biztosított.

A 2013. év során 100%-ban felhasználtuk a korábbi években megképzett ingatlan felújítási alapot, melyet az Önkormányzat felé fennálló kötelezettségek között tartottunk nyilván. A 2012. évi fordulónapon még fennálló 38.213 E Ft-ot a 2013. év során teljes összegében felhasználtuk (Cyklop ház portál és a Velencei ifjúsági tábor felújítására), így ilyen címen a fordulónapon kötelezettséget már nem tartunk nyilván az Önkormányzattal szemben.



## **Egyéb fontos kiegészítő jellemzők**

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, 2014. év május 6.

dr. Telek Zoltán  
az Igazgatóság elnöke

## Terv-tény összehasonlító táblázat

adatok eFt-ban

Sorsz.	A tétel megnevezése	Terv 2013	Tény 2013	Változás	Teljesülés (%)
1.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 619 907	1 703 871	83 964	105,18%
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (1+2)</b>	<b>1 619 907</b>	<b>1 703 871</b>	<b>83 964</b>	<b>105,18%</b>
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (+/-3+4)</b>			<b>0</b>	-
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>292 070</b>	<b>444 738</b>	<b>152 668</b>	<b>152,27%</b>
	III. sorból: visszaírt értékvesztés		12 447	12 447	-
5.	Anyagköltség	10 818	24 276	13 458	224,40%
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	67 898	123 752	55 854	182,26%
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	12 557	18 984	6 427	151,18%
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	19 681	19 681	-
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	983 363	1 049 806	66 443	106,76%
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (5+6+7+8+9)</b>	<b>1 074 636</b>	<b>1 236 499</b>	<b>161 863</b>	<b>115,06%</b>
10.	Béreköltség	308 833	316 446	7 613	102,47%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	63 902	61 606	-2 296	96,41%
12.	Bérfelrakások	111 347	107 643	-3 704	96,67%
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>484 082</b>	<b>485 695</b>	<b>1 613</b>	<b>100,33%</b>
<b>VI.</b>	<b>Értécsökkenési leírás</b>	<b>97 642</b>	<b>109 266</b>	<b>11 624</b>	<b>111,90%</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>237 652</b>	<b>251 175</b>	<b>13 523</b>	<b>105,69%</b>
	VII. sorból: értékvesztés		29 306		-
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+/-II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>17 965</b>	<b>65 974</b>	<b>48 009</b>	<b>367,24%</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés		0	0	-
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott		0	0	-
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		0	0	-
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott		0	0	-
15.	árfolyamnyeresége		0	0	-
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott		0	0	-
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	27 500	36 602	9 102	133,10%
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott		0	0	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		0	0	-
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>27 500</b>	<b>36 602</b>	<b>9 102</b>	<b>133,10%</b>
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése		0	0	-
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott		0	0	-
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	32 474	19 627	-12 847	60,44%
	ebből: Kapcsolt vállalkozásnak adott			0	-
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		0	0	-
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		2 824	2 824	-
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19)</b>	<b>32 474</b>	<b>22 451</b>	<b>-10 023</b>	<b>69,14%</b>
<b>B.</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye (VIII.-IX.)</b>	<b>-4 974</b>	<b>14 151</b>	<b>19 125</b>	<b>-284,50%</b>
<b>C.</b>	<b> SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A.+B.)</b>	<b>12 991</b>	<b>80 125</b>	<b>67 134</b>	<b>616,77%</b>
<b>X.</b>	<b>Rendkívüli bevételek</b>		77	78	-
<b>XI.</b>	<b>Rendkívüli ráfordítások</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	-
<b>D.</b>	<b>RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)</b>	<b>0</b>	77	78	-
<b>E.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C.+D.)</b>	<b>12 991</b>	<b>80 202</b>	<b>67 212</b>	<b>617,37%</b>
XII.	Adófizetési kötelezettség		751	751	-
<b>F.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>12 991</b>	<b>79 451</b>	<b>66 461</b>	<b>611,58%</b>
XIII.	Tárgyévi jóváhagyott osztalék			0	-