



ÜZLETI JELENTÉS

2014. évi számviteli éves beszámoló

Tartalomjegyzék

Bevezetés	3
A Társaság piaci helyzetének bemutatása	3
A 2014-es üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:.....	7
A Társaság működésének kockázati tényezői	8
A Társaság fejlődési lehetőségei	11
A Társaság árbevételének alakulása 2014-ben.....	12
A Társaság költségstruktúrájának bemutatása	14
Anyagköltségek.....	14
Eladott áruk beszerzési értéke	15
A 2014-es üzleti év pénzügyi tevékenység eredményét befolyásoló tételek	15
Kétes vevőállomány értékvesztése.....	16
Céltartalék képzések	17
Igénybe vett szolgáltatások	18
Az egyéb szolgáltatások.....	18
A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok ...	19
A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása	19
Telephelyek bemutatása	19
A Társaság foglalkoztatáspolitikája	20
A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői.....	21
A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása	22
Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek.....	23
A Társaság fedezeti és pénzügyi kockázatok kezelését célzó ügyleteket nem köt, értékpapír kezelés nem tartozik a Társaság folyamataiba.....	23
Ár-, hitel-, kamat-, likviditási- és cash-flow kockázatok bemutatása.....	23
Egyéb fontos kiegészítő jellemzők	24

Bevezetés

Az üzleti jelentésnek a számviteli törvény (2000. évi C. törvény 95. §) előírásai alapján kell bemutatnia a vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét, az éves beszámoló adatainak értékelésével, továbbá megbízható és valós képet kell adnia a tárgyévi teljesítményéről, üzletmenetéről, a tevékenysége tekintetében felmerülő kockázatokról, bizonytalanságokról, és a fejlődési irányokról átfogóan, úgy, hogy meg kell teremteni az elemzés összhangját a vállalkozó méretével, összetettségével.

A kiegészítő mellékletben a jogszabály szerinti elemzést elvégeztük a múltbéli adatok alapján, melynek során kitértünk a gazdálkodó bemutatására, a részvények megoszlására, a társaság irányítására, a belföldi telephelyekre, rögzítettük a kapcsolt vállalkozói kört a releváns adatok, részesedések, többségi befolyások feltüntetése mellett.

A 2014. üzleti évben is a 100%-os tulajdonos, Budapest, Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata által meghatározottak befolyásolták a társaság működését. E szoros kapcsolat megmutatkozik a pénzügyi elszámolások terén is.

A Társaság piaci helyzetének bemutatása

Az előbbieken említett tulajdonosi szándékok a társaság tevékenységét alapvetően meghatározó Önkormányzati rendeletekben nyertek szabályozást:

- 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 Társaság vagyonkezelői feladatait a rendeleti szabályozáson túl tartalmazza az Önkormányzattal 2012. évben kötött közszolgáltatási szerződés is, melynek alapján hasznosítja, kezeli, fenntartja és üzemelteti mind a saját tulajdonú, mind a haszonkölcsönbe kapott önkormányzati tulajdonú lakásokat és nem lakásokat.

Mindezek alapján elmondható, hogy a Társaság fő tevékenységét szabályozott piacon végzi.

A Társaság piaci helyzete folyamatosan erősödik, mivel elmúlt években több, nemcsak helyi jelentőségű létesítmény üzemeltetési feladatával bízta meg a tulajdonos, és adta át a hasznosításukból származó bevételeket.

A társaság ebben az üzleti évben is folytatta az új alapokra helyezett hasznosítási feladatokat, így tovább növeltük a piaci alapú bérbeadásokat.

Az UV Zrt. tehát az Önkormányzattól haszonkölcsönbe kapott ingatlanokon túl a saját rendelkezésű ingatlanállománya tekintetében is ellátja a vagyonkezelői feladatait. A közszolgáltatási szerződés biztosítja az érintett ingatlanok kezelési feladatainak hatékony és kiszámítható teljesítését, átláthatóan rögzíti a Társaság és a tulajdonos pénzügyi elszámolásainak módját, tartalmát. Az ingatlan állomány hasznosításánál ki kell emelni, hogy a bevételek átadásán túl a tulajdonos kompenzálja a költségek és bevételek különbségét. A szerződés biztosítja a tervezhetőséget, az átláthatóságot az éves terv, a folyamatos monitorozás, és a tevékenység finanszírozása és elszámolásának metodikája révén.

A 2014. évi árbevételek döntően a lakás és nem lakás állomány bérbeadásából származtak. 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 kedvezményi és támogatási formák a fenti rendeleti szabályozással kötött pályán mozognak. A lakások bérlői a bérleti díj mellett ún. különszolgáltatási díjat fizetnek meg Társaságunknak, amely szintén jogszabályilag meghatározott.

A nem lakások bérleti díjai esetében nincs jogszabályi kötöttség, azok kizárólag a piac diktálta szabályok szerint alakulnak.

A társaság az Igazgatóság 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,
- méltányossági szabályzat,
- partner monitoring szabályzat.

A kezelt ingatlanállomány összetételét a következő táblázat mutatja.

Megnevezés	2014	
	Darabszám	Alapterület nm
Lakások	2 507	108 073
Nem lakások	1 504	87 832
Telkek	27	180 236
Összesen	4 038	376 141

A Társaság 2011 évtől minden forgalomképes helyiség, lakás és nem lakás tekintetében él az egyedi piaci érték meghatározásának lehetőségével. A Déli iparváros és Központi lakótelepek 2011. évi ártértékelését követően a 2012-es évben a Központi iparváros és a Városközpont környékének, majd 2013-ban a Belső Kertváros és az Északi kertváros, 2014-ben a Megyer és a Dunapart városrészek ártértékelésére került sor a hatályos értékelési szabályzat szerint, mely 2014 évben 173.760 e Ft érték helyesbítést eredményezett.

Társaság a 2013. év során sem végzett saját kockázatú ingatlanfejlesztést, de a korábban előkészített projekteket (pld. Gyertyaláng u. társasház), azok aktualizálásával készenlében tartjuk. Megfelelő forrás megszerzése esetében megkezdhetőek a munkálatok.

A Társaság tevékenységének, így bevételeinek és kiadásainak döntő hányada is a közszolgáltatási szerződéshez kapcsolódik, de a főtevékenységen túl saját bevétele származott pl. a kapcsolt vállalkozásoknak végzett könyvviteli és számviteli szolgáltatásnyújtásból, újpesti ingatlan tulajdonosok 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, melyet egyébként külön kimutatunk az éves közszolgáltatási beszámolóban.

A 2014-es üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:

Az UV Zrt. a 2014-es üzleti év során 33.648 e Ft üzemi, és 37.280 e Ft mérleg szerinti eredményt ért el, így kijelenthető, hogy a Társaság eredményes évet zárt azzal, hogy a 2014. évi közszolgáltatási feladatokat pozitív eredmény mellett teljesítette.

Az értékesítés nettó árbevételének tervszáma 117,84 %-on teljesült. A tervszám túllépése döntően a Plébánia értékesítéséből adódott. A 2013. évi tényadatokhoz képest a teljesítés 131,12% volt.

Ha az ingatlan értékesítésekből származó bevételeket figyelmen kívül hagyjuk, akkor is a Társaság több bevételt realizált, mint 2013-ban. Ez a növekedés visszavezethető a Halassy uszoda és a Tarzan park működéséből származó bevételekre, továbbá a lakás és nem lakás állomány tekintetében a kiszámlázott összegek 70.813 e Ft-tal haladták meg a 2013-as tényszámokat (2013: 1.626.556 e Ft, 2014: 1.697.369 e Ft).

A kiadási oldalon az anyagköltségek, az igénybe vett szolgáltatások, a személyi jellegű ráfordítások és a pénzügyi műveletek ráfordításai tekintetében is jelentős összegű megtakarításokat értünk el.

Az eladott áruk beszerzési értékének terven felüli alakulása ingatlanértékesítésekhez, és összegben döntően a Plébánia értékesítéshez kapcsolódik. Az egyéb szolgáltatások között a megemelkedett bankköltségek, és a Plébánia apportjához kapcsolódóan az elhatárolt költségként 2014. évben figyelembe vett illeték kötelezettség várható összege okoztak terven felüli teljesítést.

A pénzügyi műveletek eredményének pozitív mérlegét a fizetett kamatok terv alatti, a kapott kamatok és kamatjellegű bevételek tervet meghaladó teljesülése okozta. A Gazdasági Osztály a 2014. év során kiemelt figyelemmel volt arra, hogy a Társaság a fizetési kötelezettségeit határidőn belül teljesítse.

Az egyéb ráfordítások kapcsán könyveltünk el a tervezettnél több kiadást. Ide sorolandóan a lízingelt lakások árfolyamvesztesége 3.360 e Ft, míg a lízingelt lakások vissza nem igényelhető áfája 3.284 e Ft értékben rontották eredményünket. A vevőállomány értékelése során a kétes állomány értékvesztésére számoltunk el 28.624 e Ft egyéb ráfordítást. A 2014. év során a lízingelt lakások nem realizált árfolyamveszteségének elszámolása kapcsán megképzett 9.879 e Ft céltartalék is jelentős tételt jelent az egyéb ráfordítások között.

Az egyéb ráfordítások ugyan a tervezett szintet meghaladták, de a 2013. évi tényadatok alatt maradtak mintegy 24 M Ft-tal.

A fentiekben vázolt, a 2014. évi működés eredményességét befolyásoló egyes tényezőket a későbbiekben még részletesen is bemutatjuk.

A Társaság működésének kockázati tényezői

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

- Állandó kockázatot hordoz magában a bérlők fizetési hajlandósága. A kockázat két irányból közelíthető meg. Egyrésztől likviditási gondot okoz, ha a bevételeinkhez később jutunk hozzá, mivel a kiadásokat Társaságunk fizetési határidőben teljesíti, itt kiemelendő, hogy a nem lakások esetében az értékesítéseket terhelő áfa összegét a költségvetés felé el kell számolnunk a tárgyhónapot követő hónap 20. napjáig, abban az esetben is, ha az nem folyt be Társaságunkhoz. Másrésztől többlet feladatokat és így többlet költséget generál a beszédési tevékenység. Állandó, és következetes követelés kezelési tevékenységgel el tudtuk érni, hogy a tárgyhavi (és az összesített) beszédési mutatók folyamatosan javultak az elmúlt években, melynek hatására a havi lakbér és bérleti díj bevételek realizált összege növekszik. A bérbeadási szolgáltatás jellegéből adódóan a fizetési hajlandóság mindig is kockázati

tényező lesz, amely ugyan kezelhető, de semmiképpen sem figyelmen kívül hagyható.

- A távfűtési szolgáltatás mögöttes felelősségi szabálya is kiemelt pénzügyi kockázatot jelent, mely szerint Társaságunk, illetve az Önkormányzat felel a tulajdonában lévő, kerületi távfűtéses bérlakások távhő díja tekintetében. A Főtávval megkötött megállapodás alapján ezt a kockázati tényezőt amennyire lehet minimalizáltuk azzal, hogy havi rendszerességgel információt kapunk a szolgáltatótól a bérlők aktuális távhődíj tartozásairól. A Főtávtól kapott információk felhasználása mind a szerződés hosszabbítások során is alkalmazott partner monitoring eljárásunk, mind a követelés kezelés során megteremti annak a lehetőségét, hogy minimalizáljuk a távfűtési díjfizetés helytállási kötelezettségéből fakadó jövőbeni veszteségeinket. A DHK-val megkötött külön megállapodásunk alapján, miszerint távhődíj hátralék tekintetében a DHK és az ügyfél között részletfizetési megállapodás az UV Zrt. előzetes jóváhagyása nélkül nem köthető, tovább minimalizáltuk a Társaságunkat és az Önkormányzatot terhelő távhődíj hátralékok újratermelődését.
- Az új típusú ingatlan hasznosítási eljárási rend felszínre hozott egy új kockázati tényezőt. Megfigyeltük, hogy korábban bekerülhetett a rendszerbe olyan bérlő, akiről rövid időn belül kiderült, hogy erején felül vállalta a bérleménnyel járó terheket, a díjak és költségek megfizetését. A fizetési képesség hiánya, mint új típusú kockázati tényező kezelése megoldást kívánt. A kockázatok csökkentésének érdekében bevezetésre került partner monitoring szabályzat beváltotta a hozzá fűzött reményeket, melynek alapján a kockázatot jelentő leendő partnerek nem kerülnek be a rendszerbe, vagy olyan módon jön létre a szerződéses kapcsolat, hogy megfelelő biztosítékaink legyenek a díj nem fizetés esetére. Eme kockázati tényező helyes kezelésének bizonyítéka, hogy a beszédési mutatók úgy javulnak, hogy évről-évre több bérleti díjat számlázunk

ki. Tehát a rendszerbe behozott új bérlők fizetési hajlandósága megfelelő. A partner monitoring rendszert alkalmazzuk a bérleti szerződések hosszabbításakor is, amely egyértelműen javítja a bérlők a fizetési hajlandóságát.

- A fizetési hajlandóságon túl kockázati tényezőt hordoz magában a fizetési készség hiánya is. A méltányossági szabályzatban foglalt eljárási rend alkalmazásával a korábbi automatikus részletfizetés engedélyezésének lehetőségét megszüntettük. Az eljárás szabályozott keretek közé szorításával elértük, hogy csak a ténylegesen rászorulóknak, a fizetési nehézséggel küzdők részesülhessenek a részletfizetési vagy halasztott fizetési kedvezményben.
- Az ingatlanok műszaki állapota kérdésének kezelését elősegíti, hogy a teljes ingatlan állomány műszaki felmérése megtörtént, és ennek eredményét a kollégák rendszeresen hasznosítják, a vezetők a döntéseikhez felhasználják. Folytatjuk továbbá bérlői felújításokat ösztönző stratégiát. Ilyen esetekben a bérlők rövid, általában egy éves határidőn belül vállalják a bérelt ingatlan felújítását – műszaki osztállyal egyeztetett és ellenőrzött módon –, melynek ellentételezésére a bérlő bérleti díj kedvezményben részesül. Másik hozadéka ennek az eljárásnak, hogy a bérlők díjfizetési hajlandósága nagyobb az ingatlanba történt befektetésük miatt.

A Társaság fejlődési lehetőségei

Az elmúlt években folyamatosan zajlott a szervezet fejlesztése az új feladatokhoz igazodóan. A beszámoló készítésekor újabb SZMSZ változtatás lépett hatályba. Alapvető változás jelentett, hogy a vezérigazgató-helyettes és a szakmai igazgatók irányítása alatt két-két osztály áll. Ettől a rendszertől szorosabb és hatékonyabb felügyeletet, irányítást várunk. Határozott célkitűzésünk, hogy a közelmúltban kapott üzemeltetési feladatokon túl, még jobban tudjunk fókuszálni a társaság alaptevékenységére. Ennek a fejlődésnek elengedhetetlen alapköve, hogy feltérképezzük a társaság belső folyamatait, és ezt követően azokat újra definiáljuk, és támogassuk egy integrált, a kor követelményeinek megfelelő informatikai rendszerrel. Egy ilyen integrált rendszer lehetővé tenné az aktív ügyfélkapcsolati tevékenység fejlesztését, az ügyfélkövetés megvalósítását.

A Társaság árbevételének alakulása 2014-ben

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2014	megoszlás
Ingtanértékesítések Rt.	489 546	21,91%
Önkormányzati nem lakás állomány bérlete	361 249	16,17%
Apportált lakásokhoz kapcsolódó bevételek	314 817	14,09%
Apport nem lakás állomány bevétele	290 755	13,01%
Önkormányzati lakások bérlete	262 315	11,74%
Megyeri úti lakások bérlete	118 898	5,32%
Tarzanpark Tábó u. 26-28.	50 757	2,27%
Halassy Olivér Uszoda	50 740	2,27%
Egyéb közvetített szolgáltatások	46 983	2,10%
Önálló rendelkezésű nem lakás ingatlanok bevétele	46 034	2,06%
Önálló rendelkezésű lakás ingatlanok bevétele	36 123	1,62%
Görgey u. Rendelőintézet	28 877	1,29%
Szerződéskötési díj	24 428	1,09%
Megyeri úti nemlakások	17 822	0,80%
Biztonságtechnikai szolgáltatások	17 819	0,80%
Blaha L. u. 9-11. lakások bevétele	11 312	0,51%
Szilágyi u. 30. Sportpálya	8 629	0,39%
Orvosi rendelők	8 251	0,37%
Velencei Gyermek és Ifjúsági Tábó	8 198	0,37%
Halassy Olivér Sportcentrum	7 638	0,34%
Közrendvédelmi Szálló	6 826	0,31%
Számviteli szolgáltatás	4 800	0,21%
Tábó utca 24 Sporttelep	3 087	0,14%
Diszponibilis helyiségek bonyolítás	2 925	0,13%
Eszközök bérbeadása	2 526	0,11%
Újpesti Márkabolt	2 471	0,11%
Közbeszerzési tevékenység	2 275	0,10%
Katalinpuszta üdülési díj	1 846	0,08%
Piac parkoló	1 670	0,07%
Balatonszepezd	1 260	0,06%
Eljárási díj, számla és szerződés másolat	983	0,04%
Nyár u. 40-42 tomat terem	819	0,04%
Csónakház	655	0,03%
Blaha L. u. 9-11. nem lakások bevétele	393	0,02%
Parád	367	0,02%
Városháza Pince	22	0,00%
Egyéb tevékenység bevétele	24	0,00%
Összesen:	2 234 140	100,00%

A fenti bevételeken túl a tárgyévben egyéb bevételeket is elszámoltunk, melynek legnagyobb hányadát a kompenzáció egyéb bevételként elszámolható része jelenti. Számvitelileg az idegen (haszonkölcsönbe vett önkormányzati), valamint az UV Zrt.

tulajdonát képező ingatlanokon elvégzett, és aktivált értéknövelő beruházások értékét elhatároltuk, és ezek gyorsított (5 éves), értékcsökkenése arányában feloldott elhatárolás jelenik meg 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 11.292 e Ft-ot szedett be a hatékony jogi fellépés eredményeként. A korábban képzett, és a tárgyévben – a ténylegesen elszámolt költségekkel párhuzamosan – feloldott céltartalékok (pl. tőkekedvezmény, árfolyam veszteség) 5.825 e Ft értékben jelentettek egyéb bevételt. Perköltségre, illetékre befolyt 3.739 e Ft, kapott kötbér és késedelmi kamat, kártérítés címén 300 e Ft, és elszámolt értékvesztésre befolyt 2.466 e Ft.

Az egyéb bevételeket a kiegészítő mellékletben részletesen bemutatjuk.

A bérleti díjakhoz kapcsolódó fizetési hajlandóságot a következő táblázat mutatja.

adatok e Ft-ban

2014.	Kiszámlázott	Befizetett	Tárgyhavi b.	%	Előző havi b.	%	Régebbi hátr. b.	%	össz%
Lakás Önkorm.	392 576	381 876	276 460	70,42%	73 666	18,76%	31 749	0,81%	97,27%
Lakás UV Zrt	350 940	344 137	221 720	63,18%	83 667	23,84%	34 686	0,99%	98,06%
Nemlakás Önkorm.	528 507	518 649	406 796	76,97%	78 250	14,81%	33 604	0,64%	98,13%
Nemlakás UV Zrt	425 345	413 289	310 455	72,99%	68 587	16,13%	34 246	0,81%	97,17%
Összesen:	1 697 369	1 657 951	1 215 432	71,61%	304 170	17,92%	134 285	0,00	97,68%

A fenti adatsor 2013-as üzleti év adataival történő összevetésekor megállapítható, hogy az *összes beszédési mutató* 97,34%-ról 97,68%-ra nőtt, azaz 0,34% ponttal, a tárgyhavi beszédési mutató 70,94%-ról 71,61 %-ra, azaz 0,67 % ponttal javult. A tárgyévi kiszámlázások 70.813 e Ft-tal, míg a tárgyévi befizetések 74.709 e Ft-tal, a tárgyhavi befizetések pedig 61.598 e Ft-tal haladták meg a 2013.évi ugyanezen adatokat.

A követelés kezelés témaköréhez kapcsolódik a méltányossági ügyek alakulása. A tárgyévben valamelyest nőtt a benyújtott kérelmek száma, a 2013. évi 37-ről 43-ra. Az elbírált kérelmekből 17 db lakás, míg 26 darab nem lakás hátraléokra vonatkozott. A benyújtott kérelmekből 33 esetben adtuk meg a kért részletfizetést.

Itt megjegyezzük, hogy társaságunk kizárólag a nem lakások és a piaci alapon kiadott lakások kérelmeit intézi, egyebekben az Önkormányzat illetékes szervezete jár el.

A Társaság költségstruktúrájának bemutatása

Anyagköltségek

Az anyagköltségek között az alábbi tételek kerültek elszámolásra:

adatok e Ft-ban

	2 013	2 014	Változás
Közüzemi díjak	14 097	12 194	86,50%
Üzemanyag	6 600	5 863	88,84%
Nyomtatványok, irodaszerek	2 255	2 837	125,82%
Egyéb anyag	864	471	54,51%
Tisztítószer	461	414	89,77%
Szakkönyvek	0	3	-
Összesen:	24 276	21 782	89,73%

Összességében elmondható, hogy a megelőző évhez képest megtakarításokat tudunk elérni.

Eladott áruk beszerzési értéke

A következő táblázat az ingatlanok értékesítése kapcsán elkönyvelt bevételeken túl azok elszámolt nyilvántartási értékeit tartalmazza:

Cím	Eladási ár	Könyv szerinti érték
Szent István tér 14.	47 867	49 840
Lőrinc u. 28. fszt. 8.	3 300	39
Szekfű u. 19. fszt. 5.	3 250	35
Nádasdy u. 15. 1/5.	6 660	671
Istvántelki u. 52. 8/50.	4 500	270
Lázár V. u. 14. fszt. 2.	468	210
Arany J. u. 7. fszt. 11.	1 850	17
Virág u. 7. 10/58.	5 340	295
Lőrinc u. 18. fszt. 1.	12 100	17 390
Batthyány u. 10. fszt. 4.	4 200	123
József A. u. 52. 1/8.	21 500	19 840
Hajló u. 44. 8/45.	5 500	479
Vörösmarty u. 13. fszt. 6.	2 460	15
Szent István tér 21. (Plébánia)	356 600	356 171
Árpád u. 56. 1/2. iroda	10 100	3 993
József A. u. 52. (garázs)	2 000	2 000
Vörösmarty u. 13. (raktár)	200	6
Anonymus u. 27. fszt. 8.	1 450	0
Deák F. u. 15. tetőtér	170	0
Berzeviczy u. 19. (közös terület)	31	0
Összesen:	489 546	451 395

adatok e Ft-ban

A 2014-es 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 e Ft-ban

Bevételek	2014
Hosszútávú lakástörlesztés kamata	17 447
Bérleti és különszolgáltatási díjak késedelmi kamata	13 574
Betétlekötés kamata	2 640
Egyéb kamatok	294
Összesen:	35 969

A bérleti és különszolgáltatási díjak késedelmi kamata kapcsán kiemeljük, hogy a 2013. évi 16.749 e Ft-os tényszámhoz képest jelentős csökkenés tapasztalható. Ez az összehasonlítás is mutatja, hogy folyamatosan javul a bérlők fizetési fegyelme, így kevesebb késedelmi kamatot terhelünk ki.

adatok e Ft-ban

Ráfordítások	2014
Lízingelt lakások kamata	17 714
Ingtalanértékesítés 40% kedvezmény	2 953
Lízingelt lakások realizált árfolyamvesztése	3 360
Összesen:	24 027

Pénzügyi tevékenység eredménye 9.928 e Ft

Kétes vevőállomány értékvesztése

28.624 e Ft

Ahogy korábban már kitértünk rá, jelentős kockázatot jelent a fizetési hajlandóság. A számviteli politikánk alapján a vevőállományt egyedileg értékeljük: a Jogi Osztály a teljes vevőállomány tételes átvizsgálását követően indokolással alátámasztva javaslatot tesz értékvesztés képzésére, illetve teljes összegű elszámolására. A

vevőállomány fennmaradó részéből az éven túli követelések 50%-os mértékű értékvesztését számoljuk el. A vevőkövetelések értékvesztése pontosan előre nem kalkulálható ráfordítást eredményez, amely mindig befolyással van a tárgyévi eredményre. A tárgyévben már a 2013. évi összegnél kevesebb értékvesztést számoltunk el, de ez a tétel még mindig jelentős, a következők miatt. A közszolgáltatási szerződés hatályba lépésétől az UV Zrt. saját nevében számlázza az Önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakások bérleti díjait, és tartja nyilván könyveiben ezeket vevőkövetelésként. A közszolgáltatási szerződés 2012. évi megkötése óta 2013-ban számoltunk el első ízben értékvesztést az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérlőinek díjhátralékaira. Ez a tétel a 2014. év során is még jelentős összeget tett ki.

A hatályba léptetett partner monitoring szabályzat pénzügyi szempontból hosszabb távon fogja éreztetni a hatását. Ennél valamivel rövidebb távon már érezhető a követeléskezelési stratégia eredménye, ahogy erről már az előzőekben beszámoltunk.

Céltartalék képzések

adatok e Ft-ban

	nyitó	képzés	felhasználás	záró
Távhő szolg-ra képzett CT	25 000	0	0	25 000
Tőkekedvezményre CT	10 751	0	2 953	7 798
CT árfolyamvesztéségre	2 872	9 879	2 872	9 879
Összesen:	38 623	9 879	5 825	42 677

A tárgyév során nem volt indokolt újabb céltartalékot képezni a távhő díjhátralékok kapcsán. Ahogy az előzőekben már kitértünk rá, mind a Főtávval, mind a DHK-val kötött megállapodások reményeink szerint jelentősen redukálják a távhő hátralékok újratermelődését. A még korábbi DHK5-ös követelés vásárlás óta felhalmozódott távfűtési díjakra újabb, DHK6-os megállapodás megkötése előkészítési fázisban van.

E szerződésből fakadó kötelezettségeinkre a korábban megkötött céltartalékok fedezetet nyújtanak.

A tőkekedvezmény a 90-es évek lakásprivatizációjához kapcsolódó előtörlesztési kedvezményt tartalmazza.

Igénybe vett szolgáltatások

Az igénybe vett szolgáltatások alakulását a következő táblázat foglalja össze:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2 013	2 014	Változás
Üres ingatlan őrzés	21 167	15 815	74,72%
csatornadíj, távfűtés	29 228	14 346	49,08%
szakértői díj, ügyvédi díj	14 610	14 690	100,54%
bérleti díj	13 116	9 197	70,12%
posta, telefon, internet szolg.ktg.	9 140	10 554	115,47%
helyiségek javítása, karbantartása	10 338	11 299	109,29%
eszközök javítása, karbantartása	9 509	8 684	91,33%
takarítás, terület tisztítás	4 403	3 508	79,66%
szemétszállítás	1 115	579	51,95%
egyéb, kisebb tételű igénybe vett szolg.	7 056	5 078	71,97%
utazási költségek	1 097	983	89,61%
tagsági és előfizetési díjak	618	314	50,75%
hirdetési díj, reklám	1 365	1 025	75,06%
oktatás, továbbképzés	989	1 423	143,87%
Összesen:	123 752	97 494	78,78%

Az igénybe vett szolgáltatásoknál összességében számottevő megtakarításokat értünk el. Pl. az üres ingatlanok őrzését racionalizáltuk, és a szakmai indokok figyelembe vétele mellett is több mint 25%-al tudtuk csökkenteni kiadásainkat.

Az egyéb szolgáltatások

Az egyéb szolgáltatások és azok előző évhez viszonyított arányát a következő tételek alkották 2014-ben:

adatok e Ft-ban

	2013	2014	Változás
Bankköltség	14 759	17 643	119,54%
Biztosítási díjak	2 669	3 007	112,66%
Különféle egyéb költségek	958	1 155	120,55%
Illetékek, hatósági díjak	597	10 366	1735,08%
Összesen:	18 984	32 170	2087,83%

A bankköltségek terén a Gazdasági Osztály már az előző év során megállapodott a nagyobb közszolgáltatókkal csoportos utalásban a banki tranzakciós terhek csökkentése miatt. A 2014. évi bankköltségek terven felüli alakulását a tárgyévi nagyberuházásokhoz kapcsolódó banki utalási költségek növekedése okozta.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

Ahogy előzőleg utaltunk rá, már előkészítési fázisban van a DHK6 megállapodás megkötése. E tekintetben Társaságunk a jövőbeni jóval nagyobb terhek – és így nagyobb kockázat vállalásának – elkerülése miatt abban érdekelt, hogy mielőbb megvásárolja a távfűtéses lakások bérlőinek a DHK-nál nyilvántartott távhődíj tartozás állományát. Mivel az idő múlásával exponenciálisan csökken a behajtás esélye is, így a megállapodás megkötését követően azonnal meg tudjuk kezdeni a kintlévőségek behajtását. Az előkészítés során el kívánjuk érni, hogy előnyös feltételekkel kössük meg a megállapodást (a kifizetés két üzleti évben, részletekben történjen meg, a késedelmi kamatok elengedése mellett).

A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása

A Társaság kutatás fejlesztési tevékenységre 2014. 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 két jelentősebb változást emelnénk ki a 2013-as állapothoz képest. A Tarzan Park II. ütemének (vizes játékok) átadása megtörtént 2014. évben. Megtörtént az „Újpest Márkabolt” áttelepítése egy jóval nagyobb és felújított helyiségbe, melynek nyomán közel a duplájára nőtt a forgalma.

További főbb telephelyeink: Halassy Olivér Uszoda, Halassy Olivér Sportközpont, Tábor utcai és Szilágyi úti sporttelep, velencei és katalinpusztai táborok, balatonszepezdi, és parádfürdői üdülők, főtéri parkoló és a Közrendvédelmi szálló.

A Társaság foglalkoztatáspolitikája

A 2014-es év folyamán 3 kolléga nyugdíjazására került sor. Két kolléga feladatait új munkavállaló vette át. Egy kolléga megbízási jogviszony alapján dolgozik tovább.

A Társaság foglalkoztatottai korcsoporti összetételét a következő táblázat mutatja:

Korcsoport	Foglalkoztatottak létszáma 2014
60 év felett	10
57-60 év között	8
55-57 év között	4
50-55 év között	13
40-50 év között	30
30-40 év között	24
20-30 év között	8
Összesen:	97

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
2014	97

A 2014-es növekedés oka döntően, hogy a Halassy Olivér Városi Uszoda 2013. októberi nyitásával 13 fő dolgozó felvételére került sor, akiknek a 2013. évi tört időszaki alkalmazása befolyásolta az éves átlagos statisztikai létszám alakulását.

A munkatársak végzettsége az alábbiak szerint alakul:

Végzettség	Foglalkoztatottak létszáma 2014
Egyetemi, főiskolai	43
Felsőfokú szakképesítés	14
Középfokú szakképesítés	8
Érettségi szakképesítés	13
Érettségi szakképesítés nélkül	8
Szakképesítés	10
Nyolc általános vagy alatta	1
Összesen:	97

A létszám 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: 4 fő
- Tagsághoz kötelezően előírt továbbképzések: 4 fő mérlegképes könyvelői, 2 fő műszaki (TERC – költségvetés készítő oktatás)

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. 2014-es évben a környezetvédelemhez kapcsolódó árbevételünk, illetve költségünk nem volt.

A 2014-es évre 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 Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása

A Társaság tulajdonában a következő pénzügyi eszközök voltak a fordulónapon.

nyilvántartási érték e Ft-ban

	2 013	2 014
Unicredit Bank bankszámla		1 500 000
Raiffeisen Bank bankszámla	90 126	86 595
Pénztáregyenleg	443	930

Az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházása, finanszírozása érdekében Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont Kötvény 2026 HUF néven 1,5 Mrd Ft értékben, dematerializált kötvénykibocsátásra került sor.

A kötvény futamideje: 2014. december 18. – 2026. szeptember 30.

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 lakás ingatlanok 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 Nagyvárad liget lakóparkban található lakás és nem lakás célú helyiségek svájci frank alapú visszlízingszertől. 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.

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2013	2014
Ingtatlanlízingszert kapcsolódó kamat törlesztési árfolyam	17 518	17 714
Ingtatlanlízingszert tőketörlesztés árfolyam különbözete	2 824	3 360

A cash-flow kockázat elemzéséhez a korábbi táblázat bemutatta a Társaság rendelkezésére álló pénzeszközök értékét 2014. 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.

Egyéb fontos kiegészítő jellemzők

A társaság 2014. év március 19-től 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. Már az áfa csoport megalakulását követően a csoport egy havi áfa bevallását levizsgálta a NAV, melynek során a hatóság megállapítást nem tett, a visszaigényelt áfát a csoportnak átutalta.

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, 2015. év április 20.

dr. Telek Zoltán s.k.
az Igazgatóság elnöke

Terv-tény összehasonlító táblázat

adatok e Ft-ban

Sor- sz.	A tétel megnevezése	Terv 2014	Tény 2014	Változás	Teljesülés (%)
I.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 895 940	2 234 140	338 200	117,84%
I.	Értékesítés nettó árbevétele (1+2)	1 895 940	2 234 140	338 200	117,84%
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke (+/-3+4)			0	
III.	Egyéb bevételek	639 463	791 438	151 975	123,77%
	III. sorból: visszaírt értékvesztés		2 466	2 466	
5.	Anyagköltség	22 289	21 782	-507	97,73%
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	125 000	97 494	-27 506	78,00%
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	17 244	32 170	14 926	186,56%
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	5 000	455 754	450 754	9115,08%
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 528 000	1 391 926	-136 074	91,09%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (5+6+7+8+9)	1 697 533	1 999 126	301 593	117,77%
10.	Béreköltség	345 909	334 990	-10 919	96,84%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	70 217	62 517	-7 700	89,03%
12.	Bérfelrakások	118 070	111 844	-6 226	94,73%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	534 196	509 351	-24 845	95,35%
VI.	Értékcsökkenési leírás	115 423	256 179	140 756	221,95%
VII.	Egyéb ráfordítások	177 000	227 274	50 274	128,40%
	VII. sorból: értékvesztés		28 624	28 624	
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+/-II+III-IV-V-VI-VII)	11 251	33 648	22 397	299,07%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott				
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége				
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége				
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott				
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	25 000	33 955	8 955	135,82%
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	25 000	33 955	8 955	135,82%
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége				
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott				
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	30 000	24 027	-5 973	80,09%
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19)	30 000	24 027	-5 973	80,09%
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII.-IX.)	-5 000	9 928	14 928	-198,56%
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A.+B.)	6 251	43 576	37 325	697,10%
X.	Rendkívüli bevételek				
XI.	Rendkívüli ráfordítások				
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)				
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C.+D.)	6 251	43 576	37 325	697,10%
XII.	Adófizetési kötelezettség		6 296	6 296	
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	6 251	37 280	31 029	596,38%
XIII.	Tárgyévi jóváhagyott osztalék				
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	6 251	37 280	31 029	596,38%

