

Iktatószám: AL:4052-01/2020

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt részvényesének

Vélemény

Elvégeztem az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt, cégjegyzékszám 01-10-042083 ("a Társaság") 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben

az eszközök és források egyező végösszege
az adózott eredmény

29 706 446 E Ft
474 230 E Ft nyereség

és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt 2019. évi üzleti jelentéséből áll. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján az én felelősségem továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményem szerint az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvényvonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásomra, így e tekintetben nincs jelentenivalóm.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvételegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelősége

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékokat szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közvételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek

jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. június 19.

AUDIT-LINE KFT.
BUDAPEST



Eszenyi Fekete Agnes
ügyvezető igazgató

Audit-Line Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft
1107 Budapest, Balkán u. 12. fszt. 1.
MKVK nyilvántartási szám: 000030



Eszenyi Fekete Agnes
kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 003172

10804001-6420-114-01

Statisztikai számjele

01-10-042083

Cégjegyzékszáma

UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

1042 Budapest Munkásotthon utca 66-68.

2019. év

Éves beszámoló

Budapest, 2020. 06. 19.



Hock Zoltán



1	0	8	0	4	0	0	1	6	4	2	0	1	1	4	0	1
stat./t/iki/számjel																
0	1	-	1	0	-	0	4	2	0	8	3					
cégjegyzékszám																

Újpesti Vagyonkezelő Zrt

A vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2019-12-31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2018	2019
a	b	c	e
01.	A. Befektetett eszközök (02+10+18. sor)	28 084 703	28 734 769
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)	28 957	11 787
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
05.	3. Vagyoni értékű jogok	28 957	11 787
06.	4. Szellemi termékek		
07.	5. Üzleti vagy cégérték		
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek		
09.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése		
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)	28 037 489	28 707 642
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	9 293 757	9 570 981
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek		
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	51 869	54 502
14.	4. Tenyészállatok		
15.	5. Beruházások, felújítások	211 307	221 684
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	104 002	149 796
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	18 376 554	18 710 679
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-26. sorok)	18 257	15 340
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	7 700	7 700
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
21.	3. Egyéb tartós részesedés		
22.	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
23.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön	10 557	7 640
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése		
26.	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
27.	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	1 096 920	936 864
28.	I. KÉSZLETEK (29-34. sorok)	401 926	260 853
29.	1. Anyagok		
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		
31.	3. Növédek-, hízó- és egyéb állatok		
32.	4. Késztermékek		
33.	5. Áruk	401 926	260 853
	6. Készletre adott előlegek		
35.	II. KÖVETELÉSEK (36-48. sorok)	413 286	316 133
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	341 580	268 318
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 130	132
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
39.	4. Váltókövetelések		
40.	5. Egyéb követelések	68 576	47 683
41.	6. Követelések értékelési különbözete		
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
43.	III. ÉRTÉKPAPIROK (44-48. sorok)	0	0
44.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
45.	2. Egyéb részesedés		
46.	3. Saját részvények, saját üzletrészek		
47.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
48.	5. Értékpapírok értékelési különbözete		
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50-51. sorok)	281 708	359 878
50.	1. Pénztár, csekkek	292	486
51.	2. Bankbetétek	281 416	359 392
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53-55. sorok)	33 673	34 813
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolás	7 969	20 182
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	7 633	1 384
55.	3. Halasztott ráfordítások	18 071	13 247
56.	ESZKÖZÖK (Aktívák) ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)	29 215 296	29 706 446

Kelt: Budapest, 2020. 06. 19.

Hock Zoltán

1 0 8 0 4 0 0 1 6 4 2 0 1 1 4 0 1

statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 2 0 8 3

cégjegyzékszám

Újpesti Vagyongkezelő Zrt

A vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Források (passzívák)

2019-12-31

Tétel szám a	A tétel megnevezése b	2018 c	2019 e
61.	D. Saját tőke (57-67. sorok)	21 695 471	22 434 150
62.	I. JEGYZETT TŐKE	3 584 000	3 584 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken		
64.	II. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
65.	III. TŐKETARTALÉK	38 272	38 272
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-923 130	-802 664
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	493 347	429 633
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	18 376 554	18 710 679
69.	1. Érték helyesbítés értékelési tartalékra	18 376 554	18 710 679
70.	2. Valós értékelés értékelési tartalékra		
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	126 428	474 230
72.	E. Céltartalékok (69-71. sorok)	210 900	58 551
73.	1. Céltartalék várható kötelezettségekre	50 000	5 000
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	160 900	53 551
75.	3. Egyéb céltartalék		
76.	F. Kötelezettségek (73. + 77. +86. sor)	3 358 805	3 045 523
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76. sorok)	0	0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben		
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben		
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással sz		
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78-85. sorok)	2 531 606	2 128 250
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	309 384	253 250
84.	2. Átváltoztatható kötvények		
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	2 222 222	1 875 000
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben		
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. sz		
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87-97. sorok)	827 199	917 273
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	10 525	11 235
94.	- ebből átváltoztatható kötvények		
95.	2. Rövid lejáratú hitelek		
96.	3. Vevőtől kapott előlegek	0	0
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	125 411	65 301
98.	5. Váltótartozások		
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	25 474	5 555
100.			
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési visz-ban lévő vállalk. szemben		
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	665 789	835 182
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete		
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99-101. sorok)	3 950 120	4 168 222
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása		
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	125 326	117 452
108.	3. Halasztott bevételek	3 824 794	4 050 770
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+ 68.+ 72.+ 98. sor)	29 215 296	29 706 446

Kelt: Budapest, 2020. 06. 19.

Hock Zoltán

1 0 8 0 4 0 0 1 6 4 2 0 1 1 4 0 1

statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 2 0 8 3

cégjegyzék szám

Újpesti Vagyonkezelő Zrt
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

2019-12-31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2018	2019
a	b	c	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 598 105	3 220 571
02.	Export értékesítés nettó árbevétele		
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	2 598 105	3 220 571
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)	0	0
III.	Egyéb bevételek	1 084 754	1 448 989
	ebből: visszaírt értékvesztés	12 067	22 604
05.	Anyagköltség	17 004	93 633
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	161 113	885 606
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	36 801	55 781
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	163 150	245 914
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 236 669	1 008 331
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	1 614 737	2 289 265
10.	Béreköltség	423 149	482 682
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	80 200	61 038
12.	Bérráulékok	101 118	99 908
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	604 467	643 628
VI.	Értékesítési leírás	655 815	778 162
VII.	Egyéb ráfordítások	616 976	395 530
	ebből: értékvesztés	67 510	34 933
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	190 864	562 975
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége		
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	7 341	4 080
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	29 964	27 490
	ebből: értékelési különbözet		
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	37 305	31 570
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések		
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése		
	ebből: Kapcsolt vállalkozás felé		
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	14 249	37 712
	ebből: Kapcsolt vállalkozásnak adott		
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	45 923	43 681
	ebből: értékelési különbözet		
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	60 172	81 393
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-22 867	-49 823
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)	167 997	513 152
XII.	Adófizetési kötelezettség	41 569	38 922
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+E.-XII.)	126 428	474 230

Keltezés: Budapest, 2020. 06. 19.

Hock Zoltán

Adószám: 10804001-4-41
Cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 01-10-042083

UV Újpesti Vagyongkezelő Zrt.

1042 Budapest, Munkásotthon u 66-68

**Kiegészítő melléklet
2019.**

Fordulónap: 2019. december 31.

Beszámolási időszak: 2019. január 01. - 2019. december 31.

Budapest, 2020. június 19.



A gazdálkodó
képviselője

P.h.

[EsBo program]



Tartalomjegyzék:

1. Általános információk a beszámolóhoz

- 1.1. A gazdálkodó bemutatása
- 1.2. Befolyás kapcsolt vállalkozásokban
- 1.3. Ellenőrzött társaság irányítói
Ellenőrzés az irányításban
- 1.4. Az üzleti évi gazdálkodás körülményei
- 1.5. A beszámoló közreműködői
- 1.6. Beszámoló nyilvánossága

2. A számviteli politika alkalmazása

- 2.1. A könyvvizetés módja
- 2.2. A könyvvizetés és a beszámoló pénzneme
- 2.3. Alkalmazott számviteli szabályok
- 2.4. A számviteli politika tárgyévi változása
- 2.5. Beszámoló választott formája és típusa
- 2.6. Üzleti jelentés
- 2.7. Mérlegkészítés választott időpontja
- 2.8. Jelentős összegű hibák értelmezése
- 2.9. Jelentős összegű különbözetek értelmezése
- 2.10. Jelentős összhatás értelmezése
- 2.11. Devizás tételek értékelése
- 2.12. Értécsökkenési leírás elszámolása
Értécsökkenési leírás módja
Értécsökkenés elszámolásának gyakorisága
Kisértékű eszközök értécsökkenési leírása
Nem jelentős maradványérték
Terven felüli értécsökkenés elszámolása
Értécsökkenési leírás elszámolásának változása
- 2.13. Értékvesztések elszámolása
- 2.14. Visszaírások alkalmazása
- 2.15. Értékhelyesbítések alkalmazása
- 2.16. Valós értéken történő értékelés
- 2.17. Alapítás-átszervezés költségei
- 2.18. Kísérleti fejlesztés aktiválása
- 2.19. Vásárolt készletek értékelése
- 2.20. Céltartalék-képzés szabályai
- 2.21. Ki nem emelt tételek értékelésének változása
- 2.22. Értékelési szabályok más változásai
- 2.23. Leltározási szabályok
- 2.24. Pénzkezelési szabályok
- 2.25. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk

3. Elemzések

- 3.1. Adatok változása
- 3.2. Mérlegtételek megoszlása
- 3.3. Vagyoni helyzet

- 3.4. Likviditás és fizetőképesség
- 3.5. Jövedelmezőség
- 3.6. Cash flow-kimutatás

4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

- 4.1. Előző évek módosítása
- 4.2. Sajátos tételbesorolások
- 4.3. Összehasonlíthatóság
 - Össze nem hasonlítható adatok
 - Tétel átsorolások
 - Értékelési elvek változása
- 4.4. A mérleg tagolása
 - Összevont tételek a mérlegben
 - Új tételek a mérlegben
 - Tételek továbbtagolása a mérlegben
 - Tételek elhagyása a mérlegben
- 4.5. Valós értéken történő értékelés bemutatása
 - Pénzügyi instrumentumok
 - Piaci érték (jelenérték) meghatározása
 - Valós értékelés értékelési különbözetei
 - Valós értékelés értékelési tartalékai
 - Származékos ügyletek bemutatása
 - Fedezeti ügyletek hatékonysága
- 4.6. Mérlegen kívüli tételek
 - Nyitott származékos ügyletek
 - Nem látszó jövőbeni fizetési kötelezettségek
- 4.7. Befektetett eszközök
 - Bruttó érték alakulása
 - Halmazott értékcsökkenés alakulása
 - Terv szerinti értékcsökkenés alakulása
 - Terven felüli értékcsökkenés
 - Értékcsökkenési leírás utólagos módosítása
 - Értékcsökkenési leírás újbóli megállapítása
 - Befektetett pénzügyi eszközök elszámolt értékvesztései
 - Befektetett pénzügyi eszközök el nem számolt értékvesztései
 - Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásokban
- 4.8. Forgóeszközök
 - Készletek értékvesztései
 - Követelések alakulása
 - Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben
 - Forgatási célú értékpapírok értékvesztései
 - Értékpapírok jelentős tételei
 - Hátrasorolt eszközök
- 4.9. Aktív időbeli elhatárolások
 - Bevételek aktív időbeli elhatárolásai
 - Elhatárolt költségek és ráfordítások
 - Halasztott ráfordítások
- 4.10. Saját tőke
 - Saját tőke elemeinek változása

- Jegyzett tőke alakulása
- Kapcsolt vállalkozások által jegyzett tőke
- Jegyzett, de be nem fizetett tőke
- Visszavásárolt saját részvények
- Lekötött tartalék jogcímei
- Értékhelyesbítések alakulása
- Tőkemegfelelés
- 4.11. Céltartalékok
 - Céltartalékok - várható kötelezettségekre
 - Céltartalékok kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségekre
 - Céltartalékok - jövőbeni költségekre
 - Céltartalékok - egyéb címen
- 4.12. Kötelezettségek
 - Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek
 - Biztosított kötelezettségek
 - Kapottnál nagyobb összegben visszafizetendő kötelezettségek
 - Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben
 - Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben
 - Hosszú lejáratú kötelezettségek - kezelésbe vett eszközökre
 - Kötelezettségek átsorolása
 - Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben
- 4.13. Passzív időbeli elhatárolások
 - Elhatárolt bevételek
 - Elhatárolt költségek, ráfordítások
 - Halasztott bevételek
 - Átengedett befektetett eszközök bevétele
- 5. **Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**
 - 5.1. Előző évek módosítása
 - 5.2. Össze nem hasonlítható adatok
 - 5.3. Az eredménykimutatás tagolása
 - Összevont tételek az eredménykimutatásban
 - Új tételek az eredménykimutatásban
 - Továbbtagolt tételek az eredménykimutatásban
 - Tételek elhagyása az eredménykimutatásban
 - 5.4. Bevételek
 - Bevételek alakulása
 - Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételek
 - Export árbevétel bemutatása
 - Végleges jelleggel kapott támogatások
 - Visszatérítendő kapott támogatások
 - Üzletág értékesítés bemutatása
 - Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek
 - 5.5. Ráfordítások
 - Ráfordítások alakulása
 - Költségek költségnemenként
 - Igénybe vett szolgáltatások jelentős tételei
 - Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyévi költségei
 - Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások

- 5.6. Adófizetési kötelezettség
 - Társasági adó megállapítása
 - Adóalap módosító tételek
 - Adóalap módosító tételek jövőbeni hatása
 - Jelentős egyéb és pénzügyi bevételek és ráfordítások hatása az adóalapra
 - Adófizetési kötelezettség változása
- 5.7. Eredmény
 - Döntés az eredmény felhasználásáról (osztalék jóváhagyásáról)
 - Lezárt származékos ügyletek az eredményben
 - Nettó módon elszámolt értékpapírügyletek

6. Tájékoztató adatok

- 6.1. Import beszerzések
- 6.2. Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek
- 6.3. Tőkeműveletekhez kapcsolódó tételek
- 6.4. Átalakuláshoz, egyesüléshez, szétváláshoz kapcsolódó tételek
- 6.5. Vezető tisztségviselők, kiemelt juttatások
 - Vezető tisztségviselők munkadíja
 - Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái
 - Korábbi vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kötelezettségek
 - Könyvvizsgáló által felszámított díjak
- 6.6. Bér- és létszámadatok
 - Létszámadatok
 - Béradatok
 - Munkavállalók személyi jellegű egyéb kifizetései
 - Bérráulékok jogcímenként
- 6.7. Környezetvédelem
 - Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok
 - Környezetvédelmi költségek
 - Környezetvédelmi céltartalékok
 - Nem látszó környezetvédelmi kötelezettségek
- 6.8. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok

1. Általános információk a beszámolóhoz

1.1. A gazdálkodó bemutatása

Az UV ZRT. 1993. évben alakult a IV-XV. kerületi Ingatlankezelő Vállalat jogutódjaként. Létrehozásának célja, hogy az erőforrások fejlesztésével, bővítésével, a működés optimalizálásával a piaci részesedés növekedjen, a jövedelmezőség megfelelő szintű legyen, a vagyont gyarapodjon.

A beszámolási időszakban olyan jelentős szervezeti változás nem ment végbe, amely kihatással lett volna a stratégiára vagy a számviteli politikára, illetőleg a valós és megbízható összkép szempontjából lényeges.

Az UV ZRT. tevékenységi főbb tevékenységi körei a következők:

6420 saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

7112 mérnöki tevékenység műszaki tanácsadás

8020 biztonsági rendszer szolgáltatás

8010 személybiztonsági tevékenység

6920 számviteli szolgáltatás

9311 sportlétesítmények működtetése

5590 üdülés, egyéb átmeneti szálláshely szolgáltatás

4778 egyéb m.n.s új árú kiskereskedelme

A társaság részvényei Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat tulajdonában vannak, 2017 - ben összevonásra kerültek, megoszlásuk a következő:

Részvények megoszlása

Megnevezés	Névérték	Darabszám
A000001-000023 törzsrészvény	10 000 000	23
B000001-033540 törzsrészvény	100 000	33 540

Az UV ZRT. a beszámolási időszakban székhelyén kívül más magyarországi telephelyen, fióktelepen is végzett rendszeres gazdasági tevékenységet. A telephelyek, fióktelepek főbb adatai és jellemzői az alábbiak:

Belföldi telephelyek, fióktelepek

Cím	Tevékenység
2640 Szendehely, Dózsa György u. 1	üdülési szálláshely szolgáltatás
1043 Budapest, Pozsonyi u. 4.	sport létesítmények működtetése
2481 Velence, Tó u. 58	üdülés szálláshely szolg.
1042 Budapest István út 17-19	ajándékbolt
1042 Budapest Petőfi Sándor u 8 71807/2	parkoló üzemeltetés
1046 Budapest Tábor u. 28	Tarzan Park üzemeltetés
8252 Balatonszepezd Petőfi S u. 25	üdülés szálláshely szolgáltatás
1048 Budapest Tóth Aladár u. 16-18	uszoda üzemeltetés

Cím	Tevékenység
1046 Budapest Blaha Lujza u. 11-13	közrendvédelmi szálló üzemeltetése
1044 Budapest Üdülősor I	csónakház üzemeltetés
3244 Parád Peres út 30	üdülő
1042 Budapest Szent István tér 13-14	Piac és vásárcsarnok

1.2. Befolyás kapcsolt vállalkozásokban

Konszolidált beszámoló készítésére az UV Újpesti Vagyongazdálkodó Zrt a hatályos 2000. évi C. számú törvény előírása alapján nem kötelezett az alábbiak miatt.

összehasonlító adatok

ÁRBEVÉTEL ADATOK

Év	UVZRT	Újpesti Vagyongazdálkodó Kft.	Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.	összesen:
2016	2 178 543	497 742	86 311	2 762 596
2017	2 950 951	587 211	122 963	3 661 125
2018	2 598 105	403 206	818 732	3 820 043
2019	3 220 571	389 862	659 487	4 269 920

MÉRLEGFŐÖSSZEG

Év	UVZRT	Újpesti Vagyongazdálkodó Kft.	Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.	összesen:
2016	19 454 671	77 036	10 318	19 542 025
2017	26 752 523	85 880	30 533	26 868 936
2018	29 214 871	82 623	222 850	29 520 344
2019	29 706 446	90 528	139 629	29 936 603

LÉTSZÁM

Év	UVZRT	Újpesti Vagyongazdálkodó Kft.	Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.	összesen:
2016	92,8	9,0	3,0	104,8
2017	94,0	11,0	3,0	108,0
2018	91,0	16,0	8,0	115,0
2019	86,4	19,0	19,0	124,4

A gazdálkodó a fordulónapon egyetlen olyan vállalkozásban sem bírt befolyással, amely a számviteli előírások szerint közös vezetésű vállalkozásnak minősül.

Az UV ZRT. a fordulónapon egyetlen olyan vállalkozásban sem bírt mértékadó befolyással, amely a számviteli előírások szerint társult vállalkozásnak minősül.

A gazdálkodó a fordulónapon más, egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban nem bírt befolyással.

A gazdálkodó a fordulónapon az alábbi ellenőrzött társaságokban rendelkezett többségi befolyással (mely által anyavállalatnak minősül):

UV ZRT.

Kiegészítő melléklet
[EsBo program]

Többségi befolyás alatt álló társaságok

Név és székhely	Jegyzett tőke (1000HUF)	Szavazati arány(%)
Újpesti piac és Vásárcs. Kft. Munkásotthon u 66-68	3 000	100.00
Vagyonőr Kft. Munkásotthon u. 66-68	3 000	100.00

Az UV ZRT. a fordulónapon az alábbi ellenőrzött társaságokban rendelkezett minősített többséget biztosító befolyással (mely által anyavállalatnak minősül):

Minősített többséggel ellenőrzött társaságok

Név és székhely	Jegyzett tőke (1000HUF)	Szavazati arány (%)
Újpesti Vagyonőr Kft	3 000	100.00
Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft	3 000	100.00

Leányvállaltok bemutatása (EFT)

	Újpesti Vagyonőr Kft.	Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.
Neve		
Székhelye	1042 Munkásotthon utca 66-68	1042 Munkásotthon utca 66-68
tulajdoni hányad	100%	100%
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Saját tőke	36 538	7 942
adózott eredmény	1 565	1 134

1.3. Ellenőrzött társaság irányítói

Ellenőrzés az irányításban

A fordulónapon minősített többséget biztosító (75%-ot meghaladó) befolyással rendelkező tag főbb adatai:

Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzat

Az UV ZRT. irányításában a fordulónapon részt vevő vállalkozás konszolidált beszámolót nem állít össze.

1.4. Az üzleti évi gazdálkodás körülményei

Jelen beszámoló a 2019. január 01. - 2019. december 31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja 2019. december 31.

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, az Uv Zrt. a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

A 2020 -ban kialakult járványhelyzet okozta válság a cég életére közvetlen hatással az üzemeltetett uszoda és Tarzan park bevétel kiesése miatt van, ez lényeges visszaesést fog mutatni a 2020-as évben, de nem veszélyezteti a vállalkozás folytatását. A lakás illetve nem lakás állomány bevétel kiesését az önkormányzat kompenzálja.

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, az UV ZRT. a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

1.5. A beszámoló közreműködői

A beszámoló elkészítésével, a számviteli feladatok irányításával megbízott személy mérlegképes könyvelői képesítéssel bír, a nyilvántartásba vételt végző szervezet által vezetett könyvviteli szolgáltatást végzők nyilvántartásában szerepel, a tevékenység ellátására jogosító engedéllyel (igazolvánnyal) rendelkezik. A beszámoló elkészítéséért felelős személy neve, címe, regisztrációs száma: Briglovics Lilla gazdasági osztályvezető Budapest Megyeri út 205/D/II 1/3 regisztrációs szám: 182272

Az UV ZRT. számviteli beszámolóját (a mérleget, az eredménykimutatást és a kiegészítő mellékletet) a hely és a kelet feltüntetésével az UV ZRT. képviselőjére jogosult alábbi személy köteles aláírni (név, lakcím): Hock Zoltán (1046 Bp. Szőnyi István utca 22)

Tekintettel arra, hogy a forgalmi adatok szerint az UV ZRT. nem mentesíthető, a tárgyévi beszámoló szabályszerűségét, megbízhatóságát és valódiságát könyvvizsgáló ellenőrizte. A beszámolót hitelesítő könyvvizsgáló adatai:

Könyvvizsgáló neve	Audit Line Könyvvizsgáló és könyvelő Kft.
címe	1107 Budapest Balkán utca 12. Fst.1.
Kamarai engedélyszám	000030
Eljáró könyvvizsgáló neve	Eszenyiné Fekete Ágnes
Tagsági igazolványszám	003172

1.6. Beszámoló nyilvánossága

A számviteli beszámoló és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő információk, jelentések a jogszabályok által előírt nyilvánosságon túl az UV ZRT. munkavállalói, alkalmazottai és tagjai számára a székhelyen is megtekinthetők, azokról az érintettek teljes vagy részleges másolatot készíthetnek. A székhely pontos címe: 1042 Budapest, Munkásotthon u 66-68. A beszámoló megtekinthető a www.uvzrt.hu honlapon.

2. A számviteli politika alkalmazása

2.1. A könyvvizetés módja

Az UV ZRT. könyveit magyar nyelven, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése, a beszámoló összeállítása az erre kijelölt belső szerv feladata.

2.2. A könyvvizetés és a beszámoló pénzneme

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

2.3. Alkalmazott számviteli szabályok

Jelen beszámoló a hatályos magyar számviteli előírások és az UV ZRT. kialakított számviteli politikája szerint került összeállításra, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

2.4. A számviteli politika tárgyévi változása

A tárgyévben az UV ZRT. számviteli politikájában olyan változás nem történt, amely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna.

2.5. Beszámoló választott formája és típusa

Az UV ZRT. a tárgyidőszakra az előző üzleti évhez hasonlóan éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja az előző üzleti évhez hasonlóan: Összköltség eljárás.

Az UV ZRT. az előző üzleti évhez hasonlóan a beszámolóban a mérleget A változatban állította össze.

A magyar számviteli szabályok szerint jelen számviteli beszámoló csak magyar nyelven került összeállításra. Ezen előírás alapján a magyar és az arról fordított idegen nyelvű szöveg eltérő értelmezése esetén a magyar nyelvű szöveg az irányadó.

2.6. Üzleti jelentés

Az UV ZRT. a számviteli beszámolóval összhangban a hatályos előírásoknak megfelelő tartalommal üzleti jelentést is készít, melynek nyilvánosságát az előírásoknak megfelelően biztosítja.

2.7. Mérlegkészítés választott időpontja

A mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, a tárgyévet vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza. A mérlegkészítés választott időpontja: 2020.01.31

2.8. Jelentős összegű hibák értelmezése

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérlegfőösszegének 2%-át, de legalább az 1 MFT, vagy ennek megfelelő devizaösszeget meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

2.9. Jelentős összegű különbözetek értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy az egyes tételek esetében jelentős összegnek a 100 E Ft-ot, vagy ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó összeg minősül. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

2.10. Jelentős összhatás értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy a tételenként nem jelentős különbözetreket is figyelembe kell venni, ha a különbözetreket összhatása által valamely mérleg- vagy eredménykimutatás sor értéke 1 M Ft-ot, vagy ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó értékben változik. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

2.11. Devizás tételek értékelése

A beszámoló devizanemétől eltérő pénzürtékre szoló, vagy idegen deviza alapú eszközök és kötelezettségek, - kivéve a beszámoló devizaneméért vásárolt valutát, devizát - valamint bevételek és ráfordítások értékének meghatározása egységesen - a jogszabály által megengedett kivételekkel a számviteli politikában rögzített módon való eltéréssel - a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történik.

A devizás tételek értékelése az előző üzleti évhez képest nem változott.

2.12. Értékcsökkenési leírás elszámolása

Értékcsökkenési leírás módja

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése és az értékcsökkenési leírás elszámolása - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - az egyes tételek esetében az alábbiak szerint történik:

Értékcsökkenési leírás módja

Beszámoló tétel	Leírási mód
épületek	lineáris 2%
egyéb gépek berendezése	lineáris 14,5 %
gépjárművek	lineáris 20%
bérbeadott gépjárművek	lineáris 30%
vagyoni értékű jogok	lineáris 33%
önk. által finanszírozott eszköz beszerzés	lineáris 20%

Értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága

Az értékcsökkenési leírás elszámolására - mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban - havonta kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értékcsökkenését, mely a kivezetéskor elszámolásra kerül. Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása

A 100 E Ft, vagy ennek megfelelő devizaösszeg alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték

UV ZRT.

Kiegészítő melléklet
[EsBo program]

Nem jelentős a maradványérték ha az eszköz csak az eredeti rendeltetésétől megfosztva vagy hulladékként értékesíthető. A szoftverek és számítástechnikai eszközök maradványértéke minden esetben nulla.

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbözet meghaladja a 100 E Ft-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget.

Értékcsökkenési leírás elszámolásának változása

Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módjában, az alkalmazott eljárásokban az esetleges jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt további változások az előző üzleti évhez képest nem történtek.

2.13. Értékvesztések elszámolása

Értékvesztés elszámolására - az előző üzleti évhez hasonlóan - akkor kerül sor, ha a könyv szerinti értékhez képest az egyes tételek esetében a veszteség-jellegű különbözet tartós és jelentős. Jelentősnek minősül a 100 E Ft-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó különbözet. Értékvesztést számolunk el rendszer szinten minden éven túli követelésre 50% értékben és minden két éven túli követelésre 100% értékben.

2.14. Visszaírások alkalmazása

A terven felüli értékcsökkenési leírás és az elszámolt értékvesztések visszaírása az általános szabályok szerint történik.

2.15. Értékhelyesbítések alkalmazása

A társaság 2011.01.01 -től a tárgyi eszközökön belül a forgalom képes ingatlanok vonatkozásában él az egyedi piaci érték meghatározásának lehetőségével. Az átértékelésbe bevonandó eszközök köre az értékelési szabályzatban került meghatározásra. A könyvekben az értékhelyesbítés összegét és annak változásait az analitikákban egyedi eszközönként elkülönítetten tartjuk nyilván. Az értékhelyesbítés, értékelés módját az Értékelési Szabályzat tartalmazza.

2.16. Valós értéken történő értékelés

Az UV ZRT. a valós értéken történő értékelés lehetőségével nem kíván élni, így a mérlegben ehhez kapcsolódóan sem értékelési különbözet, sem valós értékelés értékelési tartaléka nem szerepel, az eredménykimutatás ehhez kapcsolódóan értékelési különbözetet nem tartalmaz.

2.17. Alapítás-átszervezés költségei

Az alapítás-átszervezés költségei nem kerülnek aktiválásra az immateriális javak között, azok - az előző üzleti évhez hasonlóan - a tárgydőszakban költségként számolandók el.

2.18. Kísérleti fejlesztés aktiválása

Az UV ZRT. a kísérleti fejlesztés költségei aktiválásának lehetőségével nem kíván élni, azokat - az előző üzleti évhez hasonlóan - minden esetben a tárgydőszak költségei között számolja el.

2.19. Vásárolt készletek értékelése

A vásárolt készletek a mérlegben - az előző üzleti évhez hasonlóan - a FIFO módszerrel megállapított áron jelennek meg. Az értékelés során úgy kell eljárni, hogy a leltárban szereplő készleteket a legutóbbi beszerzések egységárain kell számba venni, feltételezve, hogy mindig a legkorábban beszerzett készletek kerültek elsőként felhasználásra.

2.20. Céltartalék-képzés szabályai

Az UV ZRT. garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, valamint a várható, jelentős, időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre céltartalékot az általános szabályok szerint képez.

2.21. Ki nem emelt tételek értékelésének változása

Az előzőekben ki nem emelt mérlegtételek az általános szabályok szerint kerültek értékelésre, az értékelésben a jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt módosítás nem történt.

2.22. Értékelési szabályok más változásai

A számviteli politika más, az alkalmazott értékelési elveket és eljárásokat meghatározó elemeiben az esetleges jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt jelentős módosítás nem történt.

2.23. Leltározási szabályok

Az eszközök és források leltározása az eszközök és források leltárkészítési szabályzata szerint, az általános szabályoknak megfelelően történik, a leltározás szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

2.24. Pénzkezelési szabályok

A pénzkezelés a számviteli politika részeként kialakított pénzkezelési szabályzatban előírt szabályok szerint történik, a pénzkezelés szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

2.25. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk

Az UV ZRT. tevékenysége alapján más jogszabály által további, a sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

3. Elemzések

3.1. Adatok változása

Mérlegadatok változása

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Abszolút változás
	ESZKÖZÖK (aktívák)			
A.	Befektetett eszközök	28 084 703	28 734 769	650 066
A.I.	Immateriális javak	28 957	11 787	-17 170
A.II.	Tárgyi eszközök	28 037 489	28 707 642	670 153
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	18 257	15 340	-2 917
B.	Forgóeszközök	1 096 920	936 864	- 160 056
B.I.	Készletek	401 926	260 853	- 141 073
B.II.	Követelések	413 286	316 133	-97 153
B.III.	Értékpapírok	0	0	0
B.IV.	Pénzeszközök	281 708	359 878	78 170
C.	Aktív időbeli elhatárolások	33 673	34 813	1 140
	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	29 215 296	29 706 446	491 150

UV ZRT.

Kiegészítő melléklet
[EsBo program]

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Abszolút változás
	FORRÁSOK (passzívák)			
D.	Saját tőke	21 695 471	22 434 150	738 679
D.I.	Jegyzett tőke	3 584 000	3 584 000	0
D.II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0
D.III.	Tőketartalék	38 272	38 272	0
D.IV.	Eredménytartalék	- 923 130	- 802 664	120 466
D.V.	Lekötött tartalék	493 347	429 633	-63 714
D.VI.	Értékelési tartalék	18 376 554	18 710 679	334 125
D.VII.	Adózott eredmény	126 428	474 230	347 802
E.	Céltartalékok	210 900	58 551	- 152 349
F.	Kötelezettségek	3 358 805	3 045 523	- 313 282
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	2 531 606	2 128 250	- 403 356
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	827 199	917 273	90 074
G.	Passzív időbeli elhatárolások	3 950 120	4 168 222	218 102
	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	29 215 296	29 706 446	491 150

Eredménykimutatás adatainak változása

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás %-ban
I.	Értékesítés nettó árbevétele	2 598 105	3 220 571	23.96
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0.00
III.	Egyéb bevételek	1 084 754	1 448 989	33.58
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 614 737	2 289 265	41.77
V.	Személyi jellegű ráfordítások	604 467	643 628	6.48
VI.	Értékesítési leírás	655 815	778 162	18.66
VII.	Egyéb ráfordítások	616 976	395 530	-35.89
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	190 864	562 975	194.96
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	37 305	31 570	-15.37
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	60 172	81 393	35.27
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-22 867	-49 823	- 117.88
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	167 997	513 152	205.45
X.	Adófizetési kötelezettség	41 569	38 922	-6.37
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY	126 428	474 230	275.10

3.2. Mérlegtételek megoszlása

Eszközök összetétele és annak változása

Eszközök (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Befektetett eszközök	96.13	96.73
Immateriális javak	0.10	0.04
Tárgyi eszközök	95.97	96.64
Befektetett pénzügyi eszközök	0.06	0.05
Forgóeszközök	3.75	3.15
Készletek	1.38	0.88
Követelések	1.41	1.06
Értékpapírok	0.00	0.00
Pénzeszközök	0.96	1.21
Aktív időbeli elhatárolások	0.12	0.12
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	100.00	100.00

3.3. Vagyoni helyzet

Befektetett eszközök használhatósága

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értéke (használhatósági foka) az előző évben a bruttó érték 77.8 %-át, a tárgyévben 73.5 %-át tette ki.

Befektetett eszközök pótlása

A tárgyévben beszerzett tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke a tárgyévben elszámolt terv szerinti amortizáció 163.7 %-át teszi ki.

Befektetett eszközök fedezettsége

A befektetett eszközök záró állományát a saját tőke az előző évben 77.3 %-ban, a tárgyévben 78.1 %-ban fedezte.

Készletek fedezettsége

A készletek finanszírozására az előző évben 5,397.9 %-ban, a tárgyévben 8,600.3 %-ban a saját tőke nyújtott fedezetet.

Készletek forgási sebessége

A készletek forgási sebessége (az egy naptári napra jutó árbevételhez viszonyítva) az előző évben 56.5 nap, a tárgyévben 29.6 nap volt.

Vevőállomány átlagos futamideje

A vevőállomány átlagos futamideje (az egy naptári napra jutó árbevételhez viszonyítva) az előző évben 48.0 nap, a tárgyévben 30.4 nap volt.

Saját tőke változása

A saját tőke az előző évhez képest 738,679 E Ft értékkel, 3.4 %-kal növekedett. A saját tőkén belül a jegyzett tőke az előző évhez képest nem változott.

Tőkeerősség

Az UV ZRT. saját tőke aránya az összes forráson belül az előző évben 74.3 %, a tárgyévben 75.5 %. A gazdálkodó tőkeerőssége nőtt.

Tőkeszerkezeti mutató

A kötelezettségek az előző évben a saját tőke 15.5 %-át, a tárgyévben 13.6 %-át tették ki. A tőkeszerkezet az előző évhez képest javult.

Kötelezettségek dinamikája

Az UV ZRT. kötelezettségei az előző évhez képest 313,282 EFt értékkel, 9.3 %-kal csökkentek. Ezen belül a rövid lejáratú kötelezettségek aránya 24.6 %-ról 30.1 %-ra nőtt.

3.4. Likviditás és fizetőképesség

Pénzeszközök változása

A pénzeszközök állománya 78,170 EFt értékkel, 27.7 %-kal növekedett.

Likviditási gyorsráta

A rövid távú likviditást jellemző likviditási gyorsráta (a követelések, az értékpapírok, a pénzeszközök együttes értékének a rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított aránya) értéke az előző évben 0.84, a tárgyévben 0.74 volt.

Likvid eszközök aránya

A rövid távú likviditást befolyásoló eszközök aránya az összes eszközön belül az előző évben 2.4 %, a tárgyévben 2.3 % volt.

Hosszú távú likviditás

A hosszú távú likviditási ráta (a forgóeszközöknek a kötelezettségekhez viszonyított aránya) az előző évben 0.33, a tárgyévben 0.31 volt. A hosszú távú likviditás gyengült.

Kötelezettségek és kinnlevőség

A kinnlevőség realizálásával a kötelezettségek 10.4 %-a teljesíthető.

Kötelezettségek és likvid eszközök

A fordulónapon a likvid eszközök (követelések, értékpapírok, pénzeszközök) 22.2 %-ban fedezték a kötelezettségeket.

Kötelezettségek és bevételek

Amennyiben az összes kötelezettség kizárólag árbevételből kerülne kiegyenlítésre, úgy erre 345 napi árbevétel nyújtana fedezetet.

3.5. Jövedelmezőség

Bevétel alakulása

A gazdálkodó összes, teljes naptári évre számított bevétele az előző évben 3,720,164 EFt, a tárgyévben 4,701,130 EFt volt. Az összes bevétel az előző évhez képest 980,966 EFt értékkel, 26.4 %-kal növekedett.

Az árbevétel dinamikája

A gazdálkodó teljes naptári évre számított árbevétele az előző évben 2,598,105 EFt, a tárgyévben 3,220,571 EFt volt. Az árbevétel az előző évhez képest 622,466 EFt értékkel, 24.0 %-kal növekedett.

Vagyonarányos adózott eredmény (ROA)

Az adózott eredmény az előző évben a mérlegfőösszeg 0.4 %-át, a tárgyévben a 1.6 %-át teszi ki.

Jegyzett tőke arányos adózott eredmény

Az adózott eredmény és a jegyzett tőke aránya (a jegyzett tőke hozama) az előző évben 3.5 %, a tárgyévben 13.2 % volt.

Saját tőke arányos adózott eredmény (ROE)

Az adózott eredmény és a saját tőke aránya az előző évben 0.6 %, a tárgyévben 2.1 % volt.

Árbevétel arányos adózott eredmény

Ezer forint árbevételre jutó adózott eredmény az előző évben 49 Ft, a tárgyévben 147 Ft volt.

Bevétel arányos adózott eredmény

Az összes bevétel minden ezer forintjára az előző évben 34 Ft, a tárgyévben 101 Ft adózott eredmény jutott.

Befektetett eszközök hatékonysága

A befektetett eszközök nettó értékének minden ezer forintjára az előző évben 5 Ft, a tárgyévben 17 Ft adózott eredmény jutott.

Az élőmunka hatékonysága

Ezer forint személyi jellegű ráfordításra jutó adózott eredmény az előző évben 209 Ft, a tárgyévben 737 Ft volt.

Egy napra jutó árbevétel

A működés egy naptári napjára jutó árbevétel az előző évben 7,118 EFt, a tárgyévben 8,823 EFt volt.

Az adózott eredmény dinamikája

Az adózott eredmény az előző évben 126,428 EFt, a tárgyévben 474,230 EFt volt. Az előző évhez képest az adózott eredmény 347,802 EFt értékkel növekedett.

3.6. Cash flow-kimutatás

Cash flow-kimutatás (Szvt. 7. mell.)

	Megnevezés (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	964 600	1 593 988
1a.	Adózás előtti eredmény +	167 997	513 152
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0	69 676
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	167 997	582 828
2.	Elszámolt amortizáció +	655 815	778 162
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +	55 443	12 329
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	-1 906	- 152 349
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	- 693 398	-140 202
6.	Szállítói kötelezettség változása +	-13 126	-60 110
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	96 634	169 393
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	369 039	218 102
9.	Vevőkövetelés változása +	165 932	63 931
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	116 530	161 966
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	4 071	-1 140
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-41 569	-38 922
13.	Fizetett osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	-2 091 049	-676 123
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-2 551 953	-1 169 898
15.	Befektetett eszközök eladása +	460 162	213 080
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		277 788
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	2 917
18.	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III.	Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	678 830	-839 695
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	-83 138	-139 352
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +/-	1 039 746	-422 565
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-277 778	- 277 778
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +	- 447 619	78 170
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	0	0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	- 447 619	78 170

4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

4.1. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés jelentősnek minősülő hibát nem tárt fel, a mérleg tárgyévi adatai korábbi időszakra vonatkozóan korrekciókat legfeljebb nem jelentősnek minősülő mértékben tartalmaznak.

4.2. Sajátos tételbesorolások

A mérlegben olyan tétel nem szerepel, amely több sorban is elhelyezhető lenne, és sajátos besorolása bemutatást kívánna.

4.3. Összehasonlíthatóság

Össze nem hasonlítható adatok

Az UV ZRT. mérlegében az adatok - az esetleges jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - összehasonlíthatók az előző üzleti év megfelelő adatával.

Tétel átsorolások

A mérlegben az előző üzleti évhez képest - az esetleges jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - az egyes eszközök és kötelezettségek minősítése saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt nem változott.

Értékelési elvek változása

Az előző üzleti év mérlegkészítésénél alkalmazott értékelési elvek - az esetleges jogszabályi előírások változásain túl - nem változtak.

4.4. A mérleg tagolása

Összevont tételek a mérlegben

Az UV ZRT. a mérleg arab számmal jelzett tételei összevonásának lehetőségével a tárgyévben nem élt.

Új tételek a mérlegben

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl új mérlegtételek nem szerepelnek.

Tételek továbbtagolása a mérlegben

A mérleg tételei továbbtagolásának lehetőségével az UV ZRT. a tárgyidőszakban nem élt.

Tételek elhagyása a mérlegben

A mérlegben - az áttekinthetőség és az összehasonlíthatóság érdekében - az előírt séma szerinti összes tétel feltüntetésre került, függetlenül attól, hogy szerepel-e adat az adott sorban.

4.5. Valós értéken történő értékelés bemutatása

Pénzügyi instrumentumok

Az UV ZRT. pénzügyi instrumentumait sem az előző évben, sem a tárgyévben valós értéken történő értékelés címen nem értékelte át.

Piaci érték (jelenérték) meghatározása

Tekintettel arra, hogy az UV ZRT. a valós értéken történő értékelés lehetőségével nem élt, így a piaci érték (jelenérték) meghatározásának módját nem határozta meg.

Valós értékelés értékelési különbségei

A beszámolóban valós értéken történő értékelés értékelési különbözete egyetlen pénzügyi instrumentum esetében sem szerepel.

Valós értékelés értékelési tartalékai

Az UV ZRT. a valós értéken történő értékelés lehetőségével nem élt, így a saját tőkében e címen értékelési tartalék nem szerepel.

Származékos ügyletek bemutatása

Az UV ZRT. a tárgyévben származékos ügyletet nem bonyolított.

Fedezeti ügyletek hatékonysága

Az UV ZRT. a tárgyévben fedezeti ügyletet nem bonyolított.

4.6. Mérlegen kívüli tételek

Nyitott származékos ügyletek

A gazdálkodónak a mérlegben nem látszó, a mérleg fordulónapjáig le nem zárt ügyletek miatti függő, vagy biztos (jövőbeni) kötelezettsége nincs.

Nem látszó jövőbeni fizetési kötelezettségek

Olyan, a mérlegben meg nem jelenő pénzügyi kötelezettség, amely a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bír, a fordulónapon nem volt.

4.7. Befektetett eszközök

Bruttó érték alakulása

Az immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értékének alakulását mutatja be mérlegtételenként az alábbi táblázat:

Bruttó érték alakulása					
Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	97 609	3 611	0	0	101 220
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	97 609	3 611	0	0	101 220
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	11 658 034	1 081 312	76 506	0	12 662 840
Műszaki berendezések, gépek, járművek	14 313	0	0	0	14 313
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	242 567	28 667	10 923	0	260 311
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	211 307	10 377	0	0	221 684

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Beruházásokra adott előlegek	104 002	149 796	104 002	0	149 796
Tárgyi eszközök összesen	12 230 223	1 270 152	191 431	0	13 308 944
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0

Halmozott értékcsökkenés alakulása

Az immateriális javak, tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenésének alakulását mutatja be mérlegtételenként az alábbi táblázat:

Halmozott értékcsökkenés alakulása

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	68 652	20 781	0	0	89 433
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	68 652	20 781	0	0	89 433
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingatlanok és jogok	2 364 277	733 472	5 890	0	3 091 859
Műszaki berendezések, gépek, járművek	14 313	0	0	0	14 313
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	190 698	23 909	8 798	0	205 809
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	2 569 288	757 381	14 688	0	3 311 981
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0

Terv szerinti értékcsökkenés alakulása

A tárgyévi terv szerinti értékcsökkenési leírás megoszlását mutatja be mérlegtételenként az alábbi táblázat:

Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés

Mérlegtétel (1000HUF)	Lineáris	Degresszív	Tel.j.arány	Egyéb	Összesen
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	20 781	0	0	0	20 781
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0

Mérlegtétel (1000HUF)	Lineáris	Degresszív	Telj.arány	Egyéb	Összesen
Immateriális javak összesen	20 781	0	0	0	20 781
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	733 472	0	0	0	733 472
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	23 909	0	0	0	23 909
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	757 381	0	0	0	757 381
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0

Terven felüli értékcsökkenés

A tárgyévben terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolására vagy annak visszairására nem került sor.

Értékcsökkenési leírás utólagos módosítása

A terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatására a tárgyidőszakban nem került sor.

Értékcsökkenési leírás újbóli megállapítása

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása vagy annak visszairása kapcsán a beszámolási időszakban terv szerinti értékcsökkenési leírás ismételt megállapítására egyetlen eszköz esetében sem került sor.

Befektetett pénzügyi eszközök elszámolt értékvesztései

Az UV ZRT. mérlegében a befektetett pénzügyi eszközökhöz kapcsolódóan nyilvántartott értékvesztés sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben nem szerepel, ilyen címen visszairásra nem került sor.

Befektetett pénzügyi eszközök el nem számolt értékvesztései

A mérlegben megjelenő befektetett pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke az egyes tételek esetében a fordulónapi valós értéket nem haladja meg jelentősen.

Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásokban

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokban tartósan adott kölcsön jogcímen követelés nem állt fenn.

4.8. Forgóeszközök

Készletek értékvesztései

A készletekhez kapcsolódóan elszámolt vagy nyilvántartott értékvesztések tárgyévi alakulásának adatai az alábbiak:

Készletek értékvesztései

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	ebből: visszaírás	Záró
Anyagok	0	0	0	0	0
Késztermékek	0	0	0	0	0
Befejezetlen termelés és félkész termékek	42 847	0	0	0	42 847
Állatok	0	0	0	0	0
Áruk	16 748	0	0	0	16 748
Készletekre adott előlegek	0	0	0	0	0
Készletek összesen	59 595	0	0	0	59 595

Követelések alakulása

A követelések és a kapcsolódó értékvesztések alakulását mutatja be mérlegtételenként az alábbi táblázat:

Követelések értékelése

Jogcím (1000HUF)	Eredeti érték	Könyvszerinti érték	Tárgyidőszaki értékvesztés		Halmazott értékvesztés
			elszámolás	visszaírás	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	487 276	268 318	34 933	22 604	218 958
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	132	132	0	0	0
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0
Váltókövetelések	0	0	0	0	0
Egyéb követelések	47 683	47 683	0	0	0
Követelések összesen	535 091	316 133	34 933	22 604	218 958

Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben

A fordulónapon a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések megoszlása az alábbi:

Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben

Partner (1000HUF)	Összeg
Anyavállalattal szemben	0
Leányvállalatokkal szemben	132
Egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben	0
Összesen:	132

Forgatási célú értékpapírok értékvesztései

Az UV ZRT. mérlegében a forgatási célú értékpapírokhoz kapcsolódóan nyilvántartott értékvesztés sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben nem szerepel, ilyen címen visszaírásra nem került sor.

Értékpapírok jelentős tételei

A mérleg Értékpapírok sorának tárgyidőszaki adatában egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Hátrasorolt eszközök

A mérlegben olyan követelés vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, amely az adósnál vagy a kibocsátónál hátrasorolt kötelezettségnek minősül, sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepel.

4.9. Aktív időbeli elhatárolások

Bevételek aktív időbeli elhatárolásai

A bevételek aktív időbeli elhatárolásának jelentősebb összegei, és azok időbeli alakulása az alábbi:

Visszahatárolt bevételek alakulása		
Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
bevételek	7 969	20 182
Összesen:	7 969	20 182

Elhatárolt költségek és ráfordítások

Az aktív időbeli elhatárolásként kimutatott költségek és ráfordítások jelentősebb összegei, és azok alakulása az alábbi:

Elhatárolt ráfordítások alakulása		
Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
2020 évet érintő biztosítások	0	1 384
2019 terhére felvett cafeteria és járulékai	7 633	0
Összesen:	7 633	1 384

Halasztott ráfordítások

Az aktív időbeli elhatárolásként kimutatott halasztott ráfordítások jelentősebb összegei, és azok alakulása az alábbi:

Halasztott ráfordítások alakulása		
Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
devizaköt. árfolyam veszteség elhat	18 071	13 247
Összesen:	18 071	13 247

4.10. Saját tőke

Saját tőke elemeinek változása

A saját tőke elemeinek tárgyévi változásai, valamint a változások okai az alábbiak:

Saját tőke alakulása

Tőkeelem (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás
Jegyzett tőke	3 584 000	3 584 000	
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	
Tőketartalék	38 272	38 272	
Eredménytartalék	- 923 130	- 802 664	120 466
Lekötött tartalék	493 347	429 633	-63 714
Értékelési tartalék	18 376 554	18 710 679	334 125
Adózott eredmény	126 428	474 230	347 802
Saját tőke összesen	21 695 471	22 434 150	738 679

Jegyzett tőke alakulása

A jegyzett tőke a tárgyidőszakban nem változott.

Kapcsolt vállalkozások által jegyzett tőke

A jegyzett tőke kapcsolt vállalkozások által jegyzett összeget nem tartalmaz.

Jegyzett, de be nem fizetett tőke

Az UV ZRT. beszámolójában jegyzett, de be nem fizetett tőke nem szerepel.

Visszavásárolt saját részvények

A társaság a tárgyévben saját részvényeivel nem rendelkezett, saját részvényt sem közvetlenül, sem közvetve nem szerzett meg és nem idegenített el.

Lekötött tartalék jogcímei

A lekötött tartalék jogcímei - külön jelölve a tőketartalékból illetőleg az eredménytartalékból lekötött összegeket, valamint a veszteség fedezetére kapott pótbefizetéseket - az alábbiak:

Lekötött tőketartalék és eredménytartalék

Jogcím (1000HUF)	Tőke-tartalékból	Eredmény-tartalékból
nyitó		145 894
Saját elhatározás alapján, fejlesztési tartalék címén		95 000
Fejlesztési tartalék feloldása		-86 000
Nem realizált árfolyamveszteség és arra képzett céltartalék különbözete		6 359
Nem realizált árfolyam veszteség feloldása		-9 397
Összesen:	0	151 856

Lekötött tartalék pótbefizetésből

Befizető	Pénzmozgás dátuma	Összeg (1000HUF)
Nyitó		347 453
pótbefizetés visszafizetése	2019.09.27	- 347 453
Pótbefizetés lekötött tartalékba	2019.06.28	277 777
Összesen:		277 777

Értékhelyesbítések alakulása

Az értékhelyesbítések alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Értékhelyesbítések alakulása

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	0	0	0	0
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	18 376 554	448 048	113 923	18 710 679
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0	0
Tenyészállatok	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	18 376 554	448 048	113 923	18 710 679
Tartós tulajdoni részesedést jelentő befektetés	0	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök összesen	0	0	0	0

2019 két városrész került értékelésre Dunapart és Megyer. Dunapart vonatkozásban az értékhelyesbítés 377.486. EFT míg Megyer vonatkozásában 70.562.

Tőke megfelelés

Az UV ZRT. fordulónapi saját tőkéje a jogszabályokban előírt tőkekövetelményeknek mindenben eleget tesz, a vállalkozás folytatásához megfelelő fedezetet biztosít.

4.11. Céltartalékok

Céltartalékok - várható kötelezettségekre

A várható kötelezettségekre történt céltartalékképzés és -felhasználás alakulását mutatja be jogcímenként az alábbi táblázat.

Várható kötelezettségekre képzett céltartalékok

Jogcím (1000HUF)	Nyitó	Céltartalék		Záró
		képzés	felhaszn.	
Garanciális kötelezettségekre	10 000	0	10 000	0
távhitel tartozásokra képzett ct.	0	0	0	0
Közmű tartozásokra képzett ct.	40 000	0	35 000	5 000
Összesen:	50 000	0	45 000	5 000

Céltartalékok kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettsége

A mérlegben kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségekre képzett céltartalék sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepel, a körülmények ilyen céltartalék képzését nem indokolták.

Céltartalékok - jövőbeni költségekre

A jövőbeni költségekre történt céltartalékképzés és -felhasználás alakulását mutatja be az alábbi táblázat. Az egyes jogcímek szerint képzett céltartalék előző évi összegétől való lényeges eltérésének okai az alábbiak:

Jövőbeni költségekre képzett céltartalék eltérése

Jogcím (1000HUF)	Nytó	Céltartalék		Záró
		képzés	felhaszn.	
Peres ügyekre képzett céltartalék	26 000	0	22 000	4 000
Tőkekedvezményre képzett céltartalék	4 600	0	0	4 600
GDPR megfelelés miatt képzett céltartalék	2 120	0	0	2 120
árfolyam veszteségre képzett céltartalék	8 675	6 889	8 675	6 889
céltartalék pénzügyi lízingre	119 505	83 563	0	35 942
Összesen:	160 900	90 452	30 675	53 551

Céltartalékok - egyéb címen

A mérlegben egyéb címen képzett céltartalék sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepel, a körülmények ilyen címen céltartalék képzését nem indokolták.

4.12. Kötelezettségek

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettség beruházási hitelfelvételből illetve OTP lízing kötelezettségéből származik. A beruházási hitel lejáratára 2026 -ban van, míg az OTP lízing lejáratára 2031. Felvett beruházási hitel teljes összege: 2.500.000 EFt tárgyévi törlesztés 277.777 EFt volt

Hosszú lejáratú kötelezettségek

megnevezés	összeg
Hosszú lejáratra kapott kölcs.	253 250
Beruházási és fejl. hitel.	1 875 000
Összesen	2 128 250

Biztosított kötelezettségek

A mérlegben kimutatott tárgyévi kötelezettségek között zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettségként a beruházási és fejlesztési hitel illetve az OTP lakáslízing szerepel. Beruházási hitelnél a hitel erejéig terheli jelzálogjog a piac épületét, OTP lízing esetében a még állományban lévő lakásokon szerepel jelzálogjog.

Kapottnál nagyobb összegben visszafizetendő kötelezettségek

A tárgyévi kötelezettségek között olyan kötvénykibocsátás miatti tartozás, váltótartozás vagy egyéb kötelezettség nincs, ahol a visszafizetendő összeg nagyobb a kapott összegnél.

Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szembeni hátrasorolt kötelezettség nem állt fenn.

Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben tartós kötelezettség nem állt fenn.

Hosszú lejáratú kötelezettségek - kezelésbe vett eszközökre

A mérlegben törvényi rendelkezés illetve felhatalmazás alapján kezelésbe vett, az állami vagy önkormányzati vagyont részt képező eszköz nem szerepel, így ahhoz kapcsolódóan egyéb hosszú lejáratú kötelezettség sem került kimutatásra.

Kötelezettségek átsorolása

A tárgyévben a hosszú lejáratú kötelezettségeknek a fordulónapot követő egy éven belül esedékes törlesztése átsorolására az OTP lízing vonatkozásában átsorolásra került. Átsorolt összeg 11.234. EFT

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A fordulónapon a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni rövid lejáratú kötelezettségek megoszlása az alábbi:

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozásokkal szemben	
Partner (1000HUF)	Összeg
Anyavállalattal szemben	0
Leányvállalatokkal szemben	5 555
Egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben	0
Összesen:	5 555

4.13. Passzív időbeli elhatárolások

Elhatárolt bevételek

A mérlegben bevétel passzív időbeli elhatárolása sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepel.

Elhatárolt költségek, ráfordítások

A passzív időbeli elhatárolásként kimutatott költségek és ráfordítások jelentősebb összegei, és azok időbeli alakulása az alábbi:

Visszahatárolt ráfordítások alakulása		
Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
elhatárolt bér és járulékal	53 725	30 280
költségek ráford elhatárolása	46 237	86 672
behajtási ktsg átalány elhat	25 364	500
Összesen:	125 326	117 452

Halasztott bevételek

A passzív időbeli elhatárolásként kimutatott halasztott bevételek jelentősebb összegei, és azok időbeli alakulása az alábbi:

Halasztott bevételek alakulása

Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Ingatlanok jövőbeni költsége	771 630	1 067 179
Velence	6 351	23 752
Sportlétesítmények écs	25 037	4 608
Orvosi Rendelők	180 177	85 458
Piac Parkoló ÉCS	4 657	3 983
Kártyairoda értékcsökkenés	2 349	2 349
Piac és Vásárcsarnok	2 346 770	2 215 763
Ingatlan használati jog	138 800	136 027
KRK Piac	344 005	319 779
Parád felújítás	5 018	6 772
Görgey Rózsa szolgáltató ház	0	118 599
VEKOP	0	66 501
Összesen:	3 824 794	4 050 770

Átengedett befektetett eszközök bevétele

Az UV ZRT. befektetett eszköz használati, üzemeltetési, kezelési jogát ellenérték fejében tartósan nem engedte át, így ilyen címen halasztott bevétel a mérlegben nem jelenik meg.

5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

5.1. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés jelentősnek minősülő hibát nem tárt fel, az eredménykimutatás tárgyévi adatai korábbi időszakra vonatkozóan korrekciókat legfeljebb nem jelentősnek minősülő mértékben tartalmaznak.

5.2. Össze nem hasonlítható adatok

Az UV ZRT. eredménykimutatásában az adatok - az esetleges jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - összehasonlíthatók az előző üzleti év megfelelő adatával.

5.3. Az eredménykimutatás tagolása

Összevont tételek az eredménykimutatásban

Az UV ZRT. az eredménykimutatás arab számmal jelzett tételei összevonásának lehetőségével a tárgyévben nem élt.

Új tételek az eredménykimutatásban

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl új eredménykimutatás-tételek nem szerepelnek.

Továbbtagolt tételek az eredménykimutatásban

Az eredménykimutatás tételei továbbtagolásának lehetőségével az UV ZRT. a tárgyidőszakban nem élt.

Tételek elhagyása az eredménykimutatásban

Az eredménykimutatásban - az áttekinthetőség és az összehasonlíthatóság érdekében - az előírt séma szerinti összes tétel feltüntetésre kerül, függetlenül attól, hogy szerepel-e adat az adott sorban.

5.4. Bevételek

Bevételek alakulása

Az UV ZRT. bevételeinek megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Bevételek alakulása és megoszlása				
Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Árbevétel	2 598 105	69.8	3 220 571	68.5
Aktivált saját teljesítményérték	0	0.0	0	0.0
Egyéb bevételek	1 084 754	29.2	1 448 989	30.8
Pénzügyi műveletek bevételei	37 305	1.0	31 570	0.7
Bevételek összesen	3 720 164	100.0	4 701 130	100.0

Egyéb bevételek	1000(HUF)
Halasztott bevételek feloldása, kapott kompenzáció	899 811
Eszköz értékesítés	227 767
káreseményekkel kapcsolatos bevételek	996
kapott kötbér késedelmi kamat	17 656
vh perköltség illeték +behjat. ktsg. átalány	18 033
DHK	7 898
céltartalék felhasználás	159 237
visszaírt értékvesztések	22 603
Kalotherm bank garancia	68 683
különféle egyéb bevételek	26 305
ÖSSZESEN	1 448 989

Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételek

A beszámolási időszakban árbevételként, egyéb bevételként, illetőleg pénzügyi műveletek bevételeként elszámolt bevételek anya- és leányvállalatoktól származó összegeit mutatja be az alábbi táblázat:

Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételek			
Bevétel (1000HUF)	Anyavállalattól	Leányvállalatoktól	Más kapcsolt vállalkozástól
Értékesítés nettó árbevétele	0	8 963	0
Egyéb bevételek	0	7	0
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0
Összesen:	0	8 970	0

Export árbevétel bemutatása

Az UV ZRT. a beszámolási időszakban exportértékesítést nem teljesített.

Végleges jelleggel kapott támogatások

Az UV Zrt. támogatási program keretében végleges jelleggel kapott, folyósított, elszámolt vissza nem térítendő kompenzációt tevékenysége fenntartására az önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés keretén belül kap.

2019-ben kapott összeg: 288.335 E Ft.

működési célú: 30.055 E Ft

felhalmozási célú: 258.280 E Ft

Bevételek megoszlása a közszolgáltatási elszámolás rendszerében

BEVÉTELEK	Közszolgáltatás keretén belül elszámolt bevételek	Nem közszolgáltatás alá tartozó bevételek	Egyéb bevételek
Lakás	1 063 636		
Nemlakás	950 034		
Épületüzemeltetés	851 952		
Számviteli szolgáltatás		6 000	
Közbeszerzési tevékenység		462	
Eljárási d. szla és szerződés másolat		2 285	
Gépkocsi bérleti díj		7 229	
TBR Biztonságtech. rendszer		18 558	
Pályázati dokumentáció		75	
továbbsz. ktsg összesen kapcsolt +munkavállalók		29 572	
Hasznosításra szánt ingatlanok értékesítése			339 986
Tárgyi eszköz értékesítés			227 768
Önkormányzattól kapott kompenzáció			30 055
Halasztott bevétel feloldása			899 811
kapott késedelmi kamat, kártérítés			36 686
visszaírt értékvesztés			22 603
céltartalék felhasználás			159 237
bank garancia lehívás			68 684
egyéb			118
ÖSSZESEN	2 865 622	64 181	1 784 948

Költségek megoszlása a közszolgáltatási elszámolás rendszerében

KÖLTSÉGEK/ RÁFORDÍTÁSOK	Közszolgáltatás keretén belül elszámolt közvetlen kiadások	Feladathoz közvetlenül kapcsolódó szervezet	szervezeti költségek arányos része	Nem közszolgáltatás alá tartozó költségek ráfordítások
Lakás	776 789		282 505	
Nemlakás	392 449		252 332	
Épületüzemeltetés	1 216 629	76 092	150 189	
Hasznosításra szánt ingatlanok értékesítése				246 037
egyéb egyedi megrendelések				36 647
Kapcsolt feleknek nyújtott közvetített szolg				34 402
munkavállalóknak nyújtott közvetített szolg				868
értékcsökkenés				723 136
értékesített tárgyi eszközök				72 877
szervezeti költségek				18 571
(ct kép, látványcs., bírságok és kam.)				6 889
egyéb nem közszolgáltatás alá tartozó költségek				78 454
ÖSSZESEN	2 385 867	76 092	685 026	1 217 881

Visszatérítendő kapott támogatások

Az UV ZRT. támogatási program keretében a beszámolási időszakban visszatérítendő (kötelezettségként kimutatott) támogatást tevékenysége fenntartására, fejlesztésére sem önkormányzati, sem központi, sem nemzetközi forrásból, sem más gazdálkodótól nem kapott, illetve nem számolt el.

Üzletág értékesítés bemutatása

Az UV ZRT. a tárgyidőszakban üzletágot nem értékesített, e jogcímen sem egyéb bevételt nem számolt el, sem eszközöket vagy kötelezettségeket nem vezetett ki.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek

A tárgyidőszakban bemutatást kívánó, kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel nem került elszámolásra.

A kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, illetve ráfordítások küszöbértékét ügyletenként 300 Millió Ft-ban határozzuk meg. Ingatlan értékesítésnél és vásárlásnál egy ügyletnek egy hrsz -ot tekintünk. A kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételeket, illetve ráfordításokat a Kiegészítő mellékletben tételesen bemutatjuk.

UV ZRT.

Kiegészítő melléklet
[EsBo program]

5.5. Ráfordítások

Ráfordítások alakulása

Az UV ZRT. ráfordításainak megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Költségek - ráfordítások alakulása és megoszlása				
Ráfordítás-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Anyagjellegű ráfordítások	1 614 737	45.4	2 289 265	54.7
Személyi jellegű ráfordítások	604 467	17.0	643 628	15.4
Értékesítési leírás	655 815	18.5	778 162	18.6
Egyéb ráfordítások	616 976	17.4	395 530	9.4
Pénzügyi műveletek ráfordításai	60 172	1.7	81 393	1.9
Költségek ráfordítások összesen	3 552 167	100.0	4 187 978	100.0

Egyéb ráfordítások	1000(HUF)
Értékesített immat. javak, tárgyi eszk.	72 877
Mérleg fordulónap előtt beköv. káresemények	9 442
Sajátos egyéb ráfordítások	2 633
Céltartalékok	6 889
Értékvesztés, terven felüli értékesítések	34 933
Adók, illetékek, hozzájárulások	265 499
Különféle egyéb ráfordítások	3 257
ÖSSZESEN	395 530

Igénybe vett szolgáltatások jelentős tételei

A tárgyidőszakban igénybe vett szolgáltatások költségeinek jelentős tételeit mutatja be jogcímenként az alábbi táblázat:

Igénybe vett szolgáltatás (1000HUF)	Összeg
szállítás	1 317
szemét szállítás	7 951
takarítás	21 265
távhő szolg	23 631
csatorna	56 223
bérleti díjak	13 869
karbantartás	132 348
hirdetés	9 160
oktatás továbbképzés	1 122
utazás kiküldetés	226
számviteli szolgáltatás	6 900
Jogi és egyéb tanácsadási díjak	33 259

Igénybe vett szolgáltatás (1000HUF)	Összeg
Piac és vásárcsarnok üzemeltetési díj	470 287
számítástechnikai szolgáltatások	3 135
telefon internet	5 547
egyéb igénybevett	99 366
Összesen	885 606

Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyévi költségei

A tárgyidőszakban kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem került elszámolásra.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások

A tárgyidőszakban bemutatást kívánó, kivételes nagyságú vagy előfordulású költség és ráfordítás nem került elszámolásra.

A kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, illetve ráfordítások küszöbértékét ügyletenként 300 Millió Ft-ban határozzuk meg. Ingatlan értékesítésnél és vásárlásnál egy ügyleteknek egy hrsz -ot tekintünk. A kivételes nagyságú vagy

előfordulású bevételeket, illetve ráfordításokat a Kiegészítő mellékletben tételesen bemutatjuk.

5.6. Adófizetési kötelezettség

Társasági adó megállapítása

A társasági adó megállapítására a vonatkozó jogszabálynak megfelelően, az általános szabályok szerint került sor.

Adóalap módosító tételek

Az értékelés következtében a társasági adó megállapításánál módosító tételt jelentő tételeket mutatják be az alábbi adatok:

Kiemelt adózás előtti eredményt csökkentő tételek

Módosító tétel (1000HUF)	Összeg
céltartalék felhasználás	159 237
tao szerinti écs	623 338
kivezetett eszközök tao szerinti értéke	60 155
fejlesztési tartalék	95 000
behajthatatlan követelés még el nem számolt része	15 410
adóévben visszaírt értékvesztés még el nem számolt része	22 604
Tao jóváírás látványcsapatsport támogatás miatt	602
Összesen:	976 346

Kiemelt adózás előtti eredményt növelő tételek

Módosító tétel (1000HUF)	Összeg
várható kötelezettségekre képzett ct.	6 889
számviteli tv szerinti ÉCS	778 162
kivezetett eszközök könyv szerinti értékének kivezetése	72 877
elszámolt értékvesztés	34 933
nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	461
piaci ár különbözet	2 342
Összesen:	895 664

Adóalap módosító tételek jövőbeni hatása

Az értékelés következtében a társasági adó megállapításánál módosító tételt jelentő összegek jövőbeni hatása nem jelentős.

Jelentős egyéb és pénzügyi bevételek és ráfordítások hatása az adóalapra

A tárgyidőszakban elszámolt egyéb bevételek és ráfordítások, valamint pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai között jelentős, a társasági adóra számszerűsített hatást gyakorló tételek nem voltak.

Adófizetési kötelezettség változása

Az UV ZRT. adófizetési kötelezettsége körében - az esetleges jogszabályi változások hatásain túl - nem történt olyan változás, mely az eredménykimutatás egyes adatainak összehasonlításában korrekciót kívánna.

5.7. Eredmény

Döntés az eredmény felhasználásáról (osztalék jóváhagyásáról)

Az arra jogosult szerv javaslata szerint az eredménytartalékból és a tárgyévi adózott eredményből osztalék nem kerül kifizetésre, így a tárgyévi adózott eredmény az eredménytartalékba kerül.

Lezárt származékos ügyletek az eredményben

A gazdálkodónak a beszámolási időszakban származékos ügyletei nem voltak.

Nettó módon elszámolt értékpapírügyletek

A tárgyidőszakban értékpapírok értékesítése, beváltása, törlesztése kapcsán ráfordítások és bevételek egymással szembeni (nettó) elszámolására nem került sor.

6. Tájékoztató adatok

6.1. Import beszerzések

A gazdálkodónak a beszámolási időszakban import beszerzése nem volt.

6.2. Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek

A beszámolási időszakban a kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek közül két esetben alkalmazott a cég adóalap korrekciót. Az UPV Kft felé számlázott számviteli szolgáltatás tekintetében a korrekció 2.160 EFT, a Vagyonőr Kft-nek folyósított kölcsön tekintetében 181.849 FT

6.3. Tőkeműveletekhez kapcsolódó tételek

A tárgyidőszakban a jelen kiegészítő mellékletben bemutatott, saját tőkét érintő tételeken kívül az UV ZRT. tőkeműveletekben nem vett részt.

6.4. Átalakuláshoz, egyesüléshez, szétváláshoz kapcsolódó tételek

Az UV ZRT. a tárgyidőszakban átalakulásban, egyesülésben, szétválásban nem vett részt, ehhez kapcsolódóan tételeket nem számolt el.

6.5. Vezető tisztségviselők, kiemelt juttatások

Vezető tisztségviselők munkadíja

A vezető tisztségviselők, az igazgatóság, a felügyelő bizottság tagjainak tevékenységükért az üzleti év után járó járandóság összegét mutatja be az alábbi táblázat:

UV ZRT.

Kiegészítő melléklet
[EsBo program]

Vezető tisztségviselők járandóságai

Vezető tisztségviselők (1000HUF)	Munkabér összege	Más járandóság	Összesen
Ügyvezetés	70 277	0	70 277
Igazgatósági tagok	0	9 495	9 495
Felügyelő Bizottsági tagok	0	11 636	11 636
Összesen:	70 277	21 131	91 408

Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái

A vezető tisztségviselők, az igazgatóság, a felügyelő bizottság tagjai részére az üzleti évben semmiféle előleg, kölcsön folyósítása és visszafizetése nem történt, nevükben garancia vállalására nem került sor.

Korábbi vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kötelezettségek

A korábbi vezető tisztségviselőkkel, az igazgatóság, a felügyelő bizottság tagjaival szemben semmiféle nyugdíjfizetési kötelezettség nem áll fenn.

Könyvvizsgáló által felszámított díjak

A tárgyévi üzleti évre vonatkozóan a könyvvizsgáló által kizárólag könyvvizsgálati díj került felszámításra, más szolgáltatásokat ellenérték fejében a könyvvizsgáló nem nyújtott. 2019 év vonatkozásában felszámított díj 2.400. - Ft

6.6. Bér- és létszámadatok

Létszámadatok

A foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszámának állománycsoportonkénti bontása nem releváns, az összesített létszámadatok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Átlagos statisztikai állományi létszám megoszlása

	Előző időszak	Tárgyidőszak
Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	91	86

Béradatok

A foglalkoztatott munkavállalók bérköltségének állománycsoportonkénti bontása nem értelmezhető, az további érdemi információt nem nyújt. Az összesített bérköltség alakulását mutatja be alábbi táblázat:

Bérköltség alakulása

1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak
Bérköltség	423 149	482 682

Munkavállalók személyi jellegű egyéb kifizetései

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók egyéb személyi jellegű kifizetéseinek állománycsoportonkénti bontása nem értelmezhető, az összesített személyi jellegű kifizetéseket mutatja be az alábbi táblázat:

Béren kívüli juttatások megoszlása

Jogcím (1000HUF)	Kifizetések
cafeteria juttatás	29 466
reprezentáció üzleti ajándék	1 710
Összesen:	31 176

Bérfjárulékok jogcímenként

A tárgyidőszakban elszámolt bérfjárulékokat mutatja be jogcímenként az alábbi táblázat:

Bérfjárulék (1000HUF)	Összeg
Szociális hozzájárulási adó	90 202
Szakképzési hozzájárulás	7 182
Egyéb bérfjárulékok	2 524
Összesen	99 908

6.7. Környezetvédelem

Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok

A tevékenység jellegéből adódóan az UV ZRT. közvetlenül nem termel, és nem tárol veszélyes hulladékot, a tevékenység során keletkező, környezetre káros anyagok elenyészők.

Környezetvédelmi költségek

Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben költség nem került elszámolásra.

Környezetvédelmi céltartalékok

A környezetvédelmi kötelezettségek, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben céltartalék-képzés nem történt.

Nem látszó környezetvédelmi kötelezettségek

A kötelezettségek között ki nem mutatott környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettség a fordulónapon nem állt fenn.

6.8. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok

A számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, eredménykimutatásban történő bemutatásához.

ÜZLETI JELENTÉS

2019. évi számviteli éves beszámoló

UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Cégjegyzékszám 01-10-042083

1




Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	2
Bevezetés.....	3
A Társaság piaci helyzetének bemutatása	3
A 2019-es üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:	7
A Társaság működésének kockázati tényezői	8
A Társaság fejlődési lehetőségei.....	10
A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok	10
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	18

Bevezetés

Társaságunk 2019. évi gazdálkodásáról szóló üzleti jelentését a számvitelről szóló 2015. évi C. törvény 95. §-ának rendelkezéseinek figyelembevételével készítettük el. Az éves beszámoló adatainak értékelésével mutatjuk be a vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét úgy, hogy az megbízható és valós képet adjon a 2019-es üzleti évben folytatott üzletmenetről. A vállalkozás méretével, összetettségével összhangban álló részletezettséggel ismertetjük az elért teljesítményeinket, a felmerülő kockázatokat, és a fejlődési irányokat, és értékeljük a mérleg készítés dátumát követő pandémiából fakadó helyzetet.

A kiegészítő mellékletben végeztük el a múltbéli adatok elemzését a jogszabály szerinti tartalommal, amelyen keresztül bemutatásra kerültek a Társaság 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.

Az elmúlt évekhez hasonlóan a társaság 2019-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 körben kiemelt figyelmet szenteltünk a 2018. év III. negyedévében átadott Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont épületének üzemeltetésére mind a bérlők, mind az épületben megforduló vásárlók és látogatók igényeinek megfelelően.

A Társaság piaci helyzetének bemutatása

Társaságunk piaci helyzetét alapvetően a tulajdonos Önkormányzat szándékai befolyásolják, amelyek a tárgyév vonatkozásában a Közszolgáltatási szerződésen keresztül, az adott éves Közszolgáltatási tervben jelennek meg.

Az Önkormányzat egyes rendeletei szabályozzák Társaságunk fő tevékenységét:

- 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 fentieken túl a Társaság az Igazgatóság által elfogadott következő belső szabályzatok keretei között látja el és látta el a beszámoló évében is tevékenységét:

- Szervezeti és Működési Szabályzat,
- Informatikai szabályzat,
- Iratkezelési szabályzat,
- Közbeszzerzési értékhatár alatti kötelezettségek vállalási szabályzata,
- Közbeszzerzési 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
- Vezetői javadalmazási szabályzat

- Szabályzat az UV Zrt. folyamatba épített előzetes, utólagos és vezetői ellenőrzési (FEUVE) rendszeréről, az ellenőrzési nyomvonalakról, a kockázatkezelési és értékelési szabályokról, a szabálytalanságok és szervezeti integritást sértő események kezelésének eljárásrendjéről
- Szabályzat az elektronikus megfigyelőrendszerről
- Informatikai Biztonsági Szabályzat

Társaságunk a beszámoló időszakának feladatait döntően az Önkormányzattal kötött, és 2016. évben tíz évre meghosszabbított közszolgáltatási szerződés, továbbá a 2019. évi közszolgáltatási és üzleti tervben részletezett feladatok alapján végezte.

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

A portfóliónkba tartozó ingatlan állomány hasznosítását, kezelését, fenntartását és üzemeltetését, saját, és a tervszerűen folyósított kompenzációs források felhasználásával láttuk el, a fenti szabályozók adta keretek között, és emellett jelentős forrásokat biztosított az Önkormányzat a terven felül megrendelt eseti, jobbára felhalmozási célokat szolgáló felújításokra.

Az elmúlt évek tendenciáiban megfigyelhető volt a Társaság piaci helyzetének fokozatos erősödése. Az ingatlan üzemeltetési portfólió számos eleme szintem minden újpesti lakost érint, és többségük a kerület vonzáskörzetében élőknek is nyújt szolgáltatásokat, kiemelve például az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpontot, és az egészségügyi, rekreációs és sportcélú létesítményeket. 2019. évben egy új, Önkormányzati beruházásban létesült ingatlant is portfólióba kaptunk, amely Szilas Aktív Park néven kezdte meg működését szeptemberben. E létesítmény működtetésével kapcsolatban felmerült kiadások nem képezték az éves terv részét. Terv módosításra viszont nem volt szükség, mert az Önkormányzat annak üzemeltetésére vonatkozó eseti megrendeléssel egyidejűleg adta Társaságunknak a portfóliójába a létesítményt, melyre külön forrást biztosított.

Az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpontban az Önkormányzat egyedi megrendelés alapján további forrásokat biztosított még a 2019-es év során is áruda kialakításokkal és a KRK fejlesztéssel kapcsolatban.

A 2019. évi közszolgáltatási terv alapján folyósított kompenzációval biztosított volt a tárgyévi feladatok folyamatos finanszírozása. A tervben nem szereplő egyedi Önkormányzati megrendelésekre külön forrást igényelt társaságunk, szigorú elszámolási kötelezettség mellett. A tárgyévi eseti megrendeléseket az éves közszolgáltatási beszámolóban részletesen bemutatjuk. E

konstrukcióban tehát 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. Alapvetően a fő tevékenységet jelentő lakás és nem lakás állomány üzemeltetése nem igényelt az Önkormányzat részéről támogatást, kizárólag a létesítmény üzemeltetési feladatok ellátása igényelt többlet forrásokat, mivel a létesítményi ingatlanok üzemeltetése során felmerült költségek meghaladták az ágazat realizált bevételeit. A lakásállomány megújítására a tervezettnél több forrást biztosítottunk belső átcsoportosítások útján és egyedi önkormányzati megrendelések révén további jelentős fejlesztések zárultak le.

Már a 2018. év fordulópont volt a tekintetben, hogy a nem lakás ágazaton túl a lakáságazat is önfinanszírozóvá vált üzemeltetési szinten. Ez a tendencia nem tört meg, 2019. évben még a tervezettet meghaladó felújítások fedezetét is kitermelte ez a portfólió állomány.

Elmondható tehát, hogy 2019-ben is kizárólag csak az üzemeltetési ágazatban volt szükség önkormányzati kompenzációra.

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

A 2019. évi árbevétel döntő része a lakás és nem lakás állomány bérbeadásából, sportcélú és rekreációs létesítmények hasznosításából származott, amelyben nem kis volument képvisel a piac és KRK épülete, a félmilliárd forintot meghaladó éves bevételével.

Az ingatlanokkal kapcsolatos bevételeket a Társaság saját nevében szedi be, és a felmerülő költségeket és ráfordításokat saját nevében teljesíti. A rendeleti szabályozással kötöttek a szociális és költségalapú lakások bérleti díjai és a kapcsolódó kedvezményi és támogatási formák, így mozgástér a piaci lakások és nem lakások bérleti díjainak, és egyes létesítmények belépő díjainak megállapításában van, a piac diktálta szabályok figyelembevételével. E tekintetben a társaság piaci helyzetét már a hazai, ezen belül a budapesti ingatlanpiac határozza meg. A 2019. évben elért eredményeink alapján egyértelműen lekövethetőek fővárosi ingatlanpiaci tendenciák. A lakáspiacon további növekedést tudtunk elérni, míg az üzlethelyiségek piacánál már csekélyebb volt a bevételeink növekedése, látható tehát a stabilizáció ezen a részpiacon.

A közszolgáltatási tevékenységen túl saját bevételünk származott a kapcsolt vállalkozásoknak végzett könyvviteli és számviteli szolgáltatásnyújtásból, közbeszerzési tevékenységből, távfelügyeleti biztonsági rendszer működtetéséből, eljárási díjakból. E saját bevételekre eső

arányos szervezeti költséget nem számoljuk el a tulajdonos önkormányzattal a közszolgáltatási szerződésben rögzített kompenzációt növelő tételek között, melyet számszakilag külön kimutatunk az éves közszolgáltatási beszámolóban.

A Társaság minden tulajdonában lévő forgalomképes helyiség, lakás és nem lakás tekintetében él az egyedi piaci érték meghatározásának lehetőségével 2011 óta. Évente értékelünk két meghatározott városrészt. A tárgyévben a Dunapart és Megyer ingatlanok ártértékelését végzetük el a hatályos értékelési szabályzat szerint, mely alapján 448 M Ft került elszámolásra érték helyesbítésként.

A 2019-es üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:

Az UV Zrt. a 2019-es üzleti év során 562.975 E Ft üzemi, és 513.152 E Ft adózás előtti eredményt ért el, így kijelenthető, hogy a Társaság eredményes évet zárt.

A társaság éves árbevétele 622 MFt-tal haladta meg a bázis évet, amely majdem 24%-os növekedést jelentett. Ennek fő oka, hogy a piac 2018-ban év közben nyitott, a 2019-es évben már teljes évben működött. A bevételek nagyságrendjét befolyásolják még az ingatlan értékesítések is, amelyek az egyes években eltérő volumenben jelentkeznek, és 2019. évben meghaladták a megelőző évi mértéket.

A 2019. 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 értéknövelő 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 beszédett 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.

Az árbevételek és az egyéb bevételek alakulását a kiegészítő mellékletben részletesen bemutattuk.

A 2019. évi közszolgáltatási feladatokat maradéktalanul teljesítettük, a tervezetthez képest közel 4%-al több bevételt értünk el.

A lakáságazat lakbér bevétele mintegy 20,8 MFt-tal, a nem lakás ágazat bérleti díjbevétele 52,6 MFt-tal haladta meg az előző évi szintet. Lakásoknál a növekedést szinte 100%-ban a piaci lakásoknál értük el. E két ágazatban a bérleti díjakban 5,24 %-al, azaz 73,4 MFt-tal több bevételt tudtunk realizálni a megelőző üzleti évhez képest, lehetővé téve ezáltal, hogy a tervezettet meghaladó összeget tudtunk visszaforgatni a felújításokra.

Társaságunk céltartalékainak feloldása mintegy 159 MFt-tal befolyásolta az eredményünket, pozitív irányba. A 2019. évben az ingatlan értékesítéseink eredménye 246 MFt-ot jelentett.

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 távhődíj mögöttes tulajdonosi felelőssége kapcsán eddigi 40 MFt-os céltartalék állományt 5 MFt-ra lecsökkentettük, mivel a helyzet kezelése érdekében tett intézkedések jelentősen csökkentették e kockázati tényezőt.

A behajtási költségátalány bevezetését követő évek óvatosságra intettek bennünket is, nem igazán volt megbecsülhető, hogy mely vállalkozások milyen mértékben fognak élni e polgári jogi jogintézménnyel, így ezt kockázati tényezőként tartottuk számon. Szerencsére e tekintetben túl óvatosnak bizonyult eljárásunk, a késedelmes szállítói kifizetésekből adódó többlet költségek kockázatának mértéke elhanyagolható mértékűnek mutatkozott az elmúlt év tapasztalatai alapján. Ebből kifolyólag a behajtási költségátalányra képzett eddigi 25,3 MFt-os elhatárolás összegét 500 eFt-ra redukáltuk. E két összeg különbsége is eredményt javító tényező.

A Társaság működésének kockázati tényezői

A Társaság eredményes működését veszélyeztető, kockázatokat jelentő tényezőket a menedzsment folyamatosan figyelemmel kíséri.

- Állandó likviditási kockázatot jelent a bérlők fizetési hajlandósága. A tárgyév folyamán eredményesen használtuk a KKR rendszert, amely támogatja a követelés kezelési és behajtási tevékenységet. Ennek nyomán a beszédési mutatót sikerült szinten tartani, amely 2019-ben 98,11% volt. Ez annyit jelent, hogy a Társaság 2019. évi kiszámlázásai ilyen mértékben folytak be. A Társaság tehát az informatikai rendszer támogatásával és a

vonatkozó belső szabályzat alkalmazásával eredményesen tudta minimalizálni a bérlők fizetési hajlandóságából adódó kockázatokat.

- A beszédési mutató 98,11%-os szintje alapján továbbra is elmondható, hogy jól kezelhető az új bérlők jelentette pénzügyi kockázat, a partner monitoring rendszer fenntartása tehát indokolt.
- Társaságunknak, illetve az Önkormányzatnak mögöttes felelőssége áll fenn a tulajdonában lévő ingatlanok távhő díja tekintetében, ami pénzügyi kockázatot hordoz magában. Mivel a Főtáv 2015. évtől már a nem lakásbérlők távhődíj hátralékait is faktorálja a DHK Zrt.-re, indokolt céltartalék keret fenntartása a tárgyévre is. A céltartalék összegének meghatározásakor figyelembe kell venni a jogi környezet változását, miszerint a mögöttes felelősségi kört a gáz-, víz- és csatorna közmuészolgáltatásokra is kiterjesztette a jogalkotó. Ahogy korábban már említettük, ennek érdekében az átsorolást követően a céltartalékot már „közmu tartozásokra képzett céltartalék” címszóval tartjuk nyilván könyveinkben. Ahogy az előzőekben utaltunk rá, a kockázat kezelése érdekében tett intézkedésekkel mód volt a céltartalék összegének csökkentésére.
- Változatlanul fontos stratégiai kérdés az ingatlanok műszaki állapotának javítása. Főként igaz ez azért, mivel a portfóliónk véges, a hasznosítható üres ingatlanok elfogytak, és az ingatlanpiaci helyzet alakulása miatt további növekedés már csak minőségi javulással érhető el. Az ingatlan portfólió minősége jelenlegi ingatlan környezetben kockázatot rejt magában, ugyanis a lakáspiacon a jelenlegi bérleti díjak mellett már a bérlők komolyabb elvárásokat támasztanak az ingatlan műszaki állapotával kapcsolatosan, így szinte esélytelen megfelelő piaci árat elérni egy nem felújított, rossz műszaki színvonalú lakással, sőt ilyen ingatlan akár huzamosabb ideig üresen is maradhat, ami nettó veszteség forrása. A tervezett meghaladó bevételek kínálta többlet források teret adtak idén is a tárgyérve előirányzott ingatlan felújításokat meghaladó mértékű kötelezettség vállalásokra.
- A Nagyváradi liget lakóparki ingatlanok svájci frank alapú lízingszerződéseinek tekintetében változatlanul cél a lízingszerződések lezárása, mert e szerződések pénzügyi kockázatot hordoznak magukban. Ezért a zárás várható költségeire megképzett céltartalék fenntartása indokolt a még meglévő élő szerződések kapcsán.

A Társaság fejlődési lehetőségei

A társaság fejlődési irányai az alapvető közép, és rövid távú stratégia célkitűzésekben fogalmazódnak meg.

Középtávú célunk az ingatlanok koncentrációjának növelése, az ingatlan állomány műszaki színvonalának emelése, lakások komfortfokozat növelését eredményező beruházások végrehajtása. E stratégiai célok mentén haladva számíthatunk csak a portfólióban további bevétel növelésre. A régóta nem hasznosított, üzleti szempontból értéktelen ingatlanok csoportos értékesítését folytatni kell, főként az értékesítésre szánt lakásokkal érdemes mielőbb a piacra lépni.

A társaság fejlődésének egyik alapköve az erőforrások tekintetében a stabil, képzett munkaerő rendelkezésre állása. Ahhoz, hogy a Társaság az elért szakmai színvonalat tudja tartani, és képes legyen a kitűzött stratégiai célokat elérni, szükség van a jelenlegi munkavállalói „keresleti piac”-hoz alkalmazkodni. Ennek érdekében intézkedéseket kell hozni a munkaerő motiválására a megtartásuk érdekében. E lépéseket a menedzsment megtette a 2020. évben, a tulajdonos Önkormányzat elfogadta a béremelési szándékot az üzleti és közszolgáltatási terv elfogadásával.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

A menedzsment a mérleg fordulónapját követően bekövetkezett lényeges eseménynek tekinti a COVID-19 járványügyi helyzetet, amely kihatással van a Társaság eredményére. Felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően a járványügyi helyzet hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – is, a Társaság pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére.

A veszélyhelyzetre való tekintettel a vezetőség részéről az alábbi rendkívüli intézkedésekre került sor:

A vészhelyzet időszaka alatt a menedzsment a kormányzati intézkedéseket folyamatosan adaptálva egyedi intézkedések keretében szabályozta a pandémiából fakadó helyzetet, mely körben több vezérigazgatói utasítás is kiadásra került.

Munkavállalók egészségvédelmével kapcsolatos intézkedések:

- ügyfélfogadási rendet a szükséges mértékre szűkítettük, korlátoztuk
- az ügyféltérbe történő belépésre és ott tartózkodásra korlátozásokat vezettünk be
- munkatársakat folyamatosan elláttuk védőeszközökkel és anyagokkal (arcmaszk, kesztyű, fertőtlenítő szerek)
- a beérkező postai küldemények bontását 24 órás időtartamra kitoltuk

Munkaidő, távmunka szabályozása:

- a távolmaradásokat a vírushelyzet időszaka alatt szabályoztuk, egyedi intézkedésekkel több munkavállalónál távmunkát rendeltünk el, megteremtettük a lehetőségét plusz szabadnap igénybevételének a cafeteria keret terhére
- egyedi intézkedésekkel bevezetésre került a munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás több munkavállaló esetében, akiket külön feladatok elvégzésével bízunk meg

Likviditás menedzsment:

- az UVCS és KRK épület beruházása kapcsán felvett kölcsön tekintetében társaságunk élt a tőke- és kamatfizetési moratóriummal
- a veszélyhelyzet alatt gördülő likviditás tervezéssel folyamatosan monitoringoztuk a folyó bevételeket és kiadásokat
- a követelés kezelési folyamatot fokozott szinten láttuk el
- beszerzéseket korlátoztuk, azok értékhatárhoz kötötten voltak engedélyezhetőek
- a hatályos szerződéseket felülvizsgáltuk, egyes szerződéseket felmondtunk

Egyéb, pl. kárenyhítő intézkedések:

- a COVID helyzettel kapcsolatban felmerült többlet kiadások nyilvántartását külön vezettük, lehetővé téve azok elszámolását az Önkormányzat vonatkozó rendelete alapján történő külön forrás biztosítása érdekében
- az önkormányzati 50 MFt bérleti díj alap felhasználást folyamatosan nyilvántartjuk, a kieső bevételek rendeletben foglalt elszámolása és forrás biztosítása érdekében
- leányvállaltok tekintetében utasítással elrendeltük a kötelezettség vállalások korlátozását, és a társaságok cash-flow felmérését

Becslésünk szerint a 2020. üzleti évben a Halassy Olivér Városi Uszoda és a Tarzan Park időszakos bezárása nyomán ca. 22 MFt, míg az UVCS-ban ca. 10 MFt bevétel kiesés várható az asztalok, a parkoló, és a piac-placc bevételekből. Kiemelt feladat a fizetési hajlandóság 2020. évi járványügyi helyzetből adódó visszaesésének megállítása, és a beszédési mutatók visszaállítása a korábbi magas szintre.

E tekintetben a Társaság likviditási helyzetére támogatólag hat a hitelek és kölcsönök év végéig tartó törlesztési moratóriumára vonatkozó a kormányzati intézkedés, amellyel éltünk a piac és KRK épület beruházás érdekében felvett banki kölcsön esetében.

Összegezve a leírtakat a menedzsment értékelése alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a járványügyi helyzetből fakadó hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással, amelyek lényegesen befolyásolnák, vagy lényegesen bizonytalanná tennék a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében. A menedzsment, továbbá a tulajdonos Önkormányzat intézkedési és döntései vélelmezhetően elégségesek lesznek a helyzet kezelésére.

A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása

A Társaság kutatás fejlesztési tevékenységre 2019. évben nem számolt el költséget. Az innovációs járulék fizetési kötelezettségének a jogszabály alapján eleget tesz.

Telephelyek bemutatása

A kiegészítő mellékletben cím szerint felsoroltuk Társaság telephelyeit.

Az Újpesti Piac és Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont üzemeltetését változatlanul leányvállaltunkon, az UPV Kft-n keresztül látjuk, láttuk el. További telephelyeink központi üzemeltetési feladatainak ellátását külön osztály végzi.

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

Rekreációs telephelyeink közé tartozik a Tarzan Park, a velencei és katalinpusztai ifjúsági táborok, a balatonszepezdi, és parádfürdői üdülők. További telephelyünk a főtér parkoló és a Közrendvédelmi szálló.

A főtevékenységünkől távolabb eső feladatokat igénylő telephelyeinket a megfelelő szakértelemmel rendelkező üzemeltetőkkel működtetjük, egyebekben a telephelyek egy részét saját személyzettel üzemeltetjük. Minden létesítmény tekintetében az Üzemeltetési Osztály felügyeli a telephely működtetését.

A Társaság foglalkoztatáspolitikája

A 2019. év folyamán összesen 15 fő kolléga munkaviszonya szűnt meg, 11 fő került felvételre. Az állományi létszámból 2019-ben 10 fő volt nyugdíjas, akiknek többsége valamely létesítményben, területen dolgozott.

A Társaság foglalkoztatotti korcsoporti összetételét a következő táblázat mutatja.

Korcsoport	Foglalkoztatottak létszáma 2019
60 év felett	16
57-60 év között	6
55-57 év között	5
50-55 év között	5
40-50 év között	34
30-40 év között	23
20-30 év között	11
Összesen:	100

Az előző tábla a teljes munkaviszonnyal rendelkezők létszámadatát mutatja, amelyből 3 fő gyeden van. A munkatársaink átlag életkora: 46 év, és a 100 főből 65 nő, 35 férfi.

A Társaság 2019. évi átlagos statisztikai állományi létszáma 86,5 fő volt.

A 2013-2014. évi létszámnövekedés óta jelentősebb változás nem volt a foglalkoztatotti összlétszám alakulásában. A létszám a működéshez szükséges minimális munkaerőigény szerint alakult:

Év	Létszám
2010	55
2011	65
2012	65
2013	90
2014	97
2015	96
2016	93
2017	94
2018	90,9
2019	86,5

A munkatársak végzettségeinek összetételét az alábbi táblázat szemlélteti:

Végzettség	Foglalkoztatottak létszáma 2019
Egyetemi, főiskolai	35
Felsőfokú szakképesítés	25
Középfokú szakképesítés	16
Érettségi szakképesítés	10
Érettségi szakképesítés nélkül	6
Szakképesítés	8
Összesen:	100

Előző táblát összegezve: munkatársaink 35%-a diplomás, 51%-a szakképzett (felső, v. középfokú, v. érettségi), és 14%-a szakképesített érettségi nélküli. A felsőfokú végzettséggel rendelkezők száma tehát 60 fő, míg középfokú végzettségű 40 fő.

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

- egyéb továbbképzések: 4 fő mérlegképes könyvelői, 5 fő műszaki szakmai továbbképzés, 5 fő társasház kezelői tanfolyam, 2 fő iratkezelési képzés, 4 fő cégkapu oktatás, továbbá bér, TB 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 díjazás fejében 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 (tőzsdén), 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.

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 visszlízíngjéből 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 csökkenti a Társaság likviditási kockázatát, egy előre kidolgozott, éves közszolgáltatási terv alapján, havonta egyenlő részletekben, az Önkormányzat a szerződésben vállalt feladatok fedezetének kiegészítésére biztosítja a szükséges kompenzációt. Ebben a szerződéses környezetben tehát az adott éves tervben meghatározott feladatok elvégzéséhez a saját forrásokat meghaladóan szükséges pénzeszközállomány is 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 Társaságunk számlavezető bankkal kötött kölcsönszerződés adósságszolgálat a következőképpen befolyásolta likviditásunkat. A tárgyidőszaki közszolgáltatási beszámolóban rögzítettük, hogy az Újpesti Piac és Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont átadását követően az év hátralévő harmadában az épületet nyereségesen működtettük, az elért bevételek fedezték az épület üzemeltetésének költségeit, és banki kölcsönszerződés alapján fizetendő kamatokat. A tőketörlesztéshez szükséges anyagi fedezetet a tulajdonos Önkormányzat költségvetési forrásból biztosítja. Az épület üzembehelyezését megelőző időszak adósságszolgálatát Társaságunk saját erőből teljesítette. A Tártyévben 277.777 eFt tőketörlesztés teljesítésével év végén 1.875.000 eFt a fennálló tőketartozásunk.

A Tulajdonos Önkormányzat az év negyedik negyedében 347.453 eFt lekötött tartalék pótbefizetés visszafizetését rendelte el. Mivel a 2019. évben a tőketörlesztés fedezetére biztosított 277.777 eFt tulajdonosi forrás teljes egészében a banki kölcsön tőketörlesztésére fel lett használva, e pénzüsszeg nélkül a Társaság likviditása, biztonságos működése veszélybe került volna, így e tulajdonosi forrás pótbefizetesként került elszámolásra és kimutatásra a lekötött tartalékban.

Ezen túl Társaságunk 2019. decemberében 200 MFt előleget igényelt az Önkormányzattól a közszolgáltatási kötelezettségeinek zavartalan teljesítése érdekében, amelynek rendezése a 2020. üzleti évben fog teljesülni.

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, önköltségszámításra vonatkozó utasítás) 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.
- 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.
- Társaságunkat a 2018. év folyamán a 2015-2017-es évek tekintetében vizsgálat alá vonta az Állami Számvevőszék. A vizsgálat a vagyongazdálkodás szabályszerűségének, és elszámoltathatóságának, továbbá a nemzeti vagyon megőrzésének, gyarapításának, hasznosításának, a nyilvántartások vezetésének ellenőrzésére irányult. Az ellenőrzés 2018. évben lezajlott, melynek eredményéről a 2019. évben kézhez vett vizsgálati jelentésben számolt be a hatóság. A jelentés semmilyen elmarasztalás nem közölt, a Társaság a vagyongazdálkodási feladatait szabályszerűen látta el.

Budapest, 2020. év június 19.

Hock Zoltán s.k.
vezérigazgató