

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

1	1	4
---	---	---

0	1
---	---

statisztikai számjel

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

cégjegyzékszám

## **UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.**

A vállalkozás megnevezése

1042. Budapest Munkásotthon u. 66-68.

A vállalkozás címe

# **2016 ÉVES BESZÁMOLÓ**

A Társaság 2016. éves mérlegének aktív és passzív egyező végösszege:

19 454 671 eFt

A Társaság 2016. évi adózott eredménye:

371 262 eFt

Kelt: 2017. május 24.

**Dr. Telek Zoltán**

Vállalkozás vezetője

***Eszenyiné Fekete Ágnes***

*Kamarai tag, könyvvizsgáló*

*kamarai tagsági szám: 003172*

***Audit-Line***

*Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.*

*Kamarai nyilvántartási szám: 0 0 0 0 3 0*

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

statisztikai számjel

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

cégjegyzékszám

## UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

A vállalkozás megnevezése

## MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2016.12.31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2015	2016
a	b	c	e
01,	<b>A. Befektetett eszközök</b> (02.+10.+18. sor)	<b>11 019 421</b>	<b>15 736 016</b>
02,	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)	6 636	3 255
03,	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
04,	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
05,	3. Vagyoni értékű jogok	6 636	3 255
06,	4. Szellemi termékek	0	0
07,	5. Üzleti vagy cégérték	0	0
08,	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0
09,	7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
10,	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)	10 905 814	15 712 254
11,	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 891 805	2 855 116
12,	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	15 201	0
13,	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	34 427	39 409
14,	4. Tenyészállatok	0	0
15,	5. Beruházások, felújítások	722 616	2 884 552
16,	6. Beruházásokra adott előlegek	0	481
17,	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	7 241 765	9 932 696
18,	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28. sorok)	106 971	20 507
19,	1. Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	7 701	7 700
20,	2. Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	0	0
21,	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
22,	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozás	0	0
23,	5. Egyéb tartós részesedés	0	0
24,	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
25,	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	99 270	12 807
26,	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
27,	9 Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
28,	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
29,	<b>B. Forgóeszközök</b> (30.+37.+46.+53. sor)	<b>3 221 332</b>	<b>3 664 645</b>
30,	I. KÉSZLETEK (30-36. sorok)	831 014	689 970
31,	1. Anyagok	0	0
32,	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
33,	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
34,	4. Késztermékek	0	0
35,	5. Áruk	831 014	689 970
36,	6. Készletre adott előlegek	0	0
37,	II. KÖVETELÉSEK (38-45. sorok)	364 257	410 948
38,	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	288 488	347 118
39,	2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	3 449	327
40,	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállal.-al szemben	0	0
41,	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
42,	5. Váltókövetelések	0	0
43,	6. Egyéb követelések	72 320	63 503
44,	7. Követelések értékelési különbözete	0	0
45,	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
46,	III. ÉRTÉKPAPIROK (47-52. sorok)	0	0
47,	1. Részesedés kapcsoló vállalkozásban	0	0
48,	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
49,	3. Egyéb részesedés	0	0
50,	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
51,	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
52,	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
53,	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54-55. sorok)	2 026 061	2 563 727
54,	1. Pénztár, csekkok	388	1 068
55,	2. Bankbetétek	2 025 673	2 562 659
56,	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b> (57-59. sorok)	<b>73 512</b>	<b>54 010</b>
57,	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolás	15 622	3 687
58,	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	553	23
59,	3. Halasztott ráfordítások	57 337	50 300
60,	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b> (01.+29.+56. sor)	<b>14 314 265</b>	<b>19 454 671</b>

Kelt: 2017. május 24.

Dr. Telek 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

UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

A vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Források (passzívák)

2016.12.31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2015	2016
a	b	c	e
<b>61,</b>	<b>D. Saját tőke (57-71. sorok)</b>	<b>10 133 340</b>	<b>13 142 680</b>
62,	I. JEGYZETT TŐKE	3 584 000	3 584 000
63,	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	
64,	II. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	
65,	III. TÖKETARTALÉK	38 272	38 272
66,	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-1 378 637	-1 506 236
67,	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	590 670	722 686
68,	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	7 241 765	9 932 696
69,	1. Értékhelyesbítés értékelési tartalékra	7 241 765	9 932 696
70,	2. Valós értékelés értékelésitartalékra	0	
71,	VII. Adózott eredmény	57 270	371 262
<b>72,</b>	<b>E. Céltartalékok (72-75. sorok)</b>	<b>205 401</b>	<b>217 879</b>
73,	1. Céltartalék várható kötelezettségekre	54 760	50 000
74,	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	150 641	167 879
75,	3. Egyéb céltartalék	0	
<b>76,</b>	<b>F. Kötelezettségek (77. + 82. +92. sor)</b>	<b>2 384 257</b>	<b>2 630 737</b>
77,	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78-81. sorok)	0	0
78,	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	
79,	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	
80,	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	
81,	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	
82,	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83-91. sorok)	1 893 050	1 849 337
83,	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	393 050	385 922
84,	2. Átváltoztatható kötvények	0	
85,	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	1 500 000	1 463 415
86,	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	
87,	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	
88,	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	
89,	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni rész. viszonyban lévő vállalk. szemben	0	
90,	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk szemben	0	
91,	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	
<b>92,</b>	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93-104. sorok)</b>	<b>491 207</b>	<b>781 400</b>
93,	1. Rövid lejáratú kölcsönök	17 735	17 582
94,	- ebből átváltoztatható kötvények	0	
95,	2. Rövid lejáratú hitelek	0	
96,	3. Vevőtől kapott előlegek	0	308 000
97,	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	23 970	56 253
98,	5. Váltótartozások	0	
99,	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	74 511	13 144
100,	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalk. szemben	0	0
101,	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszban lévő vállalk szemben	0	0
102,	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	374 991	386 421
103,	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	
104,	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	
<b>105,</b>	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (106-108. sorok)</b>	<b>1 591 267</b>	<b>3 463 375</b>
106,	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
107,	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	81 441	129 156
108,	3. Halasztott bevételek	1 509 826	3 334 219
<b>109,</b>	<b>FORRASOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN (61.+ 72.+ 76.+ 105. sor)</b>	<b>14 314 265</b>	<b>19 454 671</b>

Kelt: 2017. május 24.

Dr. Telek 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

UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

2016.12.31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2015	2016
a	b	c	e
01,	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 248 431	2 178 543
02,	Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>2 248 431</b>	<b>2 178 543</b>
03,	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
04,	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>776 541</b>	<b>1 413 165</b>
	ebből: visszaírt értékvesztés	6 564	0
05,	Anyagköltség	16 107	17 976
06,	Igénybe vett szolgáltatások értéke	106 952	122 224
07,	Egyéb szolgáltatások értéke	20 947	33 640
08,	Eladott áruk beszerzési értéke	73 785	308 570
09,	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 389 696	1 373 885
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>1 607 487</b>	<b>1 856 295</b>
10,	Béreköltség	372 730	368 609
11,	Személyi jellegű egyéb kifizetések	58 927	60 223
12,	Bérfelrakások	122 908	112 620
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>554 565</b>	<b>541 452</b>
<b>VI.</b>	<b>Értécsökkenési leírás</b>	<b>333 836</b>	<b>420 968</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>487 643</b>	<b>280 143</b>
	ebből: értékvesztés	51 566	31 609
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>41 441</b>	<b>492 850</b>
13,	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
14,	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
15,	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó	0	0
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
16,	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	54 450	18 220
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	359	0
17,	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	4 135
	ebből: értékelési különbözet	0	0
<b>VIII</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>54 450</b>	<b>22 355</b>
18,	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
19,	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó	0	0
	ebből: Kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
20,	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	14 634	108 623
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
21,	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
22,	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	6 232	17 468
	ebből: értékelési különbözet	0	0
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)</b>	<b>20 866</b>	<b>126 091</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>33 584</b>	<b>-103 736</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)</b>	<b>75 025</b>	<b>389 114</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>17 755</b>	<b>17 852</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+E.-XII.)</b>	<b>57 270</b>	<b>371 262</b>

Keltetés: 2017. május 24.

Dr. Telek Zoltán

# ÜZLETI JELENTÉS

2016. évi számviteli éves beszámoló

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

## **Bevezetés**

A kiegészítő mellékletben elvégeztük a jogszabály szerint előírt elemzést a múltbéli adatok alapján, bemutatásra kerültek a gazdálkodó főbb adatai, tevékenységi körei, a részvények megoszlása, a társaság irányítása, a belföldi telephelyek köre, a kapcsolt vállalkozások releváns adatai, a részesedések, a többségi befolyások feltüntetése mellett. A számviteli törvény (2015. évi C. törvény 95. §) rendelkezése szerint az üzleti jelentés hivatott az éves beszámoló adatainak értékelésével a vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetének bemutatására úgy, hogy az megbízható és valós képet adjon a tárgyi üzleti évben folytatott üzletmenetről, az elért teljesítményekről, a felmerülő kockázatokról, és a fejlődési irányokról oly módon, hogy az elemzés összhangban álljon a vállalkozás méretével, összetettségével.

A társaság 2016-os 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 tevékenység mellett a másik cél volt az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházásának megkezdése, a szükséges források megteremtése.

## **A Társaság piaci helyzetének bemutatása**

A tulajdonosi szándékok a társaság tevékenységét meghatározó Közszolgáltatási szerződésben, az ezen alapuló mindenkori éves Közszolgáltatási tervben fogalmazódnak meg, a következő Önkormányzati rendeleti környezetben:

- 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 (vagyrendelet)

A társaság a fenti szabályozókon túl az Igazgatóság által elfogadott következő belső szabályzatok keretei között látja el tevékenységét:

- Szervezeti és Működési Szabályzat,
- Informatikai szabályzat,
- Iratkezelési szabályzat,
- Közbeszerzési értékhatár alatti kötelezettségek vállalási szabályzata,
- Közbeszerzési szabályzat,
- Munkavédelmi szabályzat,
- Tűzvédelmi szabályzat,
- Pénzkezelési szabályzat,
- Pénzmosás elleni szabályzat,
- Szabályzat a közérdekű adatok megismerésének rendjéről,
- Számviteli politika,
- Bizonylati rend,
- Cafeteria szabályzat,
- Értékelési szabályzat,
- Leltározási szabályzat,
- méltányossági szabályzat,
- partner monitoring szabályzat.

A Társaság feladatainak döntő hányadát a tárgyévben is az Önkormányzattal 2012. évben kötött – és 2014-től két évre meghosszabbított, majd 2016. évben újabb tíz évre megkötött közszolgáltatási szerződés alapján látta el. A felsorolt jogszabályok és a közszolgáltatási szerződés alapján végeztük a portfóliónkba tartozó ingatlan állomány hasznosítását, kezelését, fenntartását és üzemeltetését, a 2016. évre elfogadott közszolgáltatási tervben biztosított kompenzáció mellett.

E feladatokat a saját tulajdonú, mind a haszonkölcsönbe kapott önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakások, és az üzemeltetett létesítmények viszonylatában

teljesítettük. Mindezek alapján elmondható, hogy a Társaság fő tevékenysége szabályozott keretek között folyik.

A Társaság piaci helyzete az elmúlt években folyamatosan erősödött, az egészségügyi, rekreációs és sportcélú létesítmények üzemeltetése révén szinte minden újpesti lakost érint tevékenységünk.

Társaságunk pozícióját tovább erősíti az Önkormányzattal közös finanszírozásban épülő Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont létesítése, mely az UV Zrt. tulajdonaként kezdi meg működését várhatóan 2018 januárjától.

A mérleg fordulónapjáig döntés született az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont megvalósítása érdekében kibocsátott 1,5 Mrd Ft névértékű dematerializált kötvény visszavásárlására és több kereskedelmi bankot megversenyeztetve, magasabb összegű forrást sikerült biztosítanunk a nyertes bankkal, az összesen 2,5 Mrd Ft-os összegre kötött kölcsönszerződés révén. Társaságunknak és Újpest Önkormányzatának is kormányzati engedélyt kellett kérnie a tulajdonában lévő gazdasági társaság adósságot keletkeztető ügyletéhez a kezesség- és garanciavállalás miatt. A projekt kormányzati szinten is zöld utat kapott, és még az év végéig sor került a kölcsönszerződés megkötésére. A beruházás forrásaként az Önkormányzat biztosított 2016 évben közel 2 Mrd Ft-ot, amely a tárgyévben felhasználásra került a mélyépítési munkálatokra, és a magasépítési munkálatok előlegére, és első részteljesítésére. A beruházási kölcsönön, és az Önkormányzat önerején felüli további forrásként az UV Zrt. által értékesített ingatlanokból származó bevételek fognak szolgálni.

A közszolgáltatási szerződés rendelkezései átláthatóan, hatékonyan és kiszámíthatóan biztosítják a portfóliónkba tartozó ingatlankezelési, hasznosítási feladatok ellátását, és az ehhez kapcsolódó pénzügyi elszámolások módját, tartalmát. A szerződés alapján kitűzött éves közszolgáltatási terv biztosítja a tárgyévi feladatok folyamatos finanszírozását. A szerződés egyúttal megteremti a lehetőséget a tulajdonos számára az év során előre nem tervezett feladatok meghatározására és ezek eseti



finanszírozására, szigorú elszámolási kötelezettség mellett. Ez nagyfokú biztonságot és pénzügyi stabilitást eredményez.

A finanszírozás az ingatlan állomány üzemeltetése során tervezett költségek és a várható bevételek különbségének kompenzálásán alapul, havi ütemezéssel. Az elmúlt év is megerősítette, hogy a lakáságazat veszteségei a helyiség gazdálkodás eredményével ellensúlyozhatóak. Tényleges önkormányzati kompenzációra az üzemeltetési ágazatban volt szükség, azon belül is a létesítményi őrzési, portaszolgálati, takarítási feladatokhoz, továbbá az üzemeltetett ingatlanok felújításához fűződően. Szintén kompenzációból finanszírozta társaságunk az UPV Kft-nek a piac projekt kapcsán végzett menedzseri, és műszaki ellenőri tevékenységét.

A közszolgáltatási szerződés fél évtizedes pozitív tapasztalatai alapján 2016. év végén megszületett a döntés a szerződés tíz évre történő megkötéséről. E döntés is a Társaság ázsiója erősödésének irányába hat. A hitelképesség vizsgálatánál is jelentős szerepet játszott, hogy kölcsön futamideje alatt biztosított a Társaság alaptevékenységének finanszírozása.

A 2016. évi árbevétel legnagyobb hányada a lakás és nem lakás állomány bérbeadásából származott, és növekvő bevételeket realizáltunk egyes sportcélú és rekreációs létesítmények üzemeltetésével is. A közszolgáltatási szerződés haszonkölcsön rendelkezéseinek megfelelően az ingatlanokkal kapcsolatos bevételeket a Társaság saját nevében szedte be, és a felmerülő költségeket és ráfordításokat saját nevében teljesítette. A rendeleti szabályozással kötöttek a szociális és költségalapú lakások bérleti díjai és a kapcsolódó kedvezményi és támogatási formák. A lakások bérlői a bérleti díj mellett összetételében jogszabályilag meghatározott különszolgáltatási díjat fizetnek meg Társaságunknak.

A piaci lakások és a nem lakások bérleti díjai, és az üzemeltetett létesítmények belépő díjai jogszabályi kötöttség nélkül, a piac diktálta szabályok szerint alakulnak. A sport és szabadidős célt szolgáló létesítmények esetében viszont előnyt élveznek a kerületi

lakosok (és csoportok), hiszen kedvezményes áron vásárolhatják meg a jegyüket vagy bérletüket.

A Társaság fentiekben vázolt közszolgáltatási főtevékenységén túl saját bevétele származott a kapcsolt vállalkozásoknak végzett könyvviteli és számviteli szolgáltatásnyújtásból, közbeszerzési tevékenységből, újpestiek számára igénybe vehető távfelügyeleti biztonsági rendszer működtetéséből, eljárási díjakból. A saját bevételhez kapcsolódó közvetlen költségeket és az arányosan jutó szervezeti költséget nem számoljuk el a tulajdonos önkormányzattal a közszolgáltatási szerződésben rögzített kompenzációt növelő tételek között, melyet egyébként külön kimutatunk az éves közszolgáltatási beszámolóban.

A kezelt ingatlanállomány összetételét a következő táblázat mutatja:

<b>Megnevezés</b>	<b>darabszám</b>	<b>Alapterület ( nm )</b>
Lakások	2 465	106 136
Nemlakások	1 711	86 353
Telkek	6	11 790
<b>Összesen</b>	<b>4 182</b>	<b>204 279</b>

A Társaság 2011. évtől minden forgalomképes helyiség, lakás és nem lakás tekintetében él az egyedi piaci érték meghatározásának lehetőségével, évente két városrész értékelésével. A Déli iparváros és Központi lakótelepek 2011. évi átértékelését követően – az öt évenkénti rotáció alapján – került sor ismét e két területi egység átértékelésére a hatályos értékelési szabályzat szerint, mely értékhelyesbítésként kerül elszámolásra.

### ***A 2016-os üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:***

Az UV Zrt. a 2016-os üzleti év során 492.850 E Ft üzemi, és 389.114 E Ft adózás előtti eredményt ért el, így kijelenthető, hogy a Társaság eredményes évet zárt, a 2016. évi közszolgáltatási feladatait is maradéktalanul teljesítette, a tervezetthez képest több bevételt ért el. Az árbevételek és az egyéb bevételek alakulását a kiegészítő mellékletben részletesen bemutattuk.

A lakás és nem lakás portfólió tekintetében növekedett az árbevételünk, az UV Zrt. főtevékenységét tekintve 27 M Ft bevétel növekedést értünk el a megelőző üzleti évhez képest. Lakások esetében a piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díjának növelésével arányban emelkedett nettó árbevételünk, 757 M Ft-ról 780 M Ft-ra. A nem lakások árbevétele 799 M Ft-ról 803 M Ft-ra nőtt a 2015. évhez képest. A nem lakások esetében figyelembe kell venni azt, hogy a 2015. évi nagy számú (közel 900 db) nem lakás célú szerződés hosszabbítása révén 63 M Ft-ot tett ki a szerződéskötési díjak összege, amely a 2016. évben 43 M Ft volt. A Tarzan Park bevétele jelentősen nőtt az előző üzleti évhez képest, 68.285 E Ft-ról 92.362 E Ft-ra, az Uszoda esetében sikerült a 2015. évi bevételi szintet elérni, az uszoda kapacitásának szinte teljes kihasználtsága miatt itt növekedés nem várható.

A 2016. év során elszámolt egyéb bevételek jelentős részét a kompenzáció egyéb bevételként elszámolható része teszi ki. Számvitelileg az idegen (haszonkölcsönbe vett önkormányzati), 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. Az egyéb bevételek másik nagy tétele a befektetett eszközként nyilvántartott ingatlanok értékesítése során elszámolt bevételek

Egyéb bevételeink származtak továbbá a Főtáv és DHK-s tartozások kapcsán, illetve Társaságunk jogi fellépése eredményeként beszedett összegekből, a korábban képzett, és a tárgyévben – a ténylegesen elszámolt költségekkel párhuzamosan – feloldott céltartalékok (pl. tőkekedvezmény, árfolyam veszteség) elszámolásából. E

mellett a feloldott elhatárolások, perköltségre, illetékre befolyt összegek jelentettek egyéb bevételt.

Az anyagköltségekben előző évhez képest minimális változás volt, alapvetően a közüzemi díjak növekedése mellett.

A megelőző évhez képest a kamatszint tartós alacsony szintje miatt számottevően csökkent a pénzügyi műveletek eredménye, a rendelkezésre álló pénzeszközök befektetése, lekötése után kevesebb kamatbevételt tudtunk realizálni.

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

A távhődíjak tekintetében fennálló tulajdonosi mögöttes felelősségből adódó kockázatok növekedése miatt indokolt volt céltartalék képzése, a tárgyévi céltartalék felhasználás összegében. A 40 Mft-os céltartalék keret fenntartása jogszabályi változások miatt azért is indokolt, mivel a gáz-, víz és csatorna közműszolgáltatások esetében is felmerül a tulajdonos helytállási kötelezettsége, továbbá a Főtáv Zrt. a DHK Zrt-re már nem csak a lakások, hanem a teljes ingatlanállomány távhődíjait faktorálja.

Folyamatban lévő jogi ügyeink kapcsán 13 Mft céltartalék képzése vált indokolttá, az óvatosság elvének megfelelően akkora összegben, amekkora mértékben maximálisan lehetséges a társaság marasztalása.

A korábbiakban már beszámoltunk a kötvény visszavásárlásáról. Ennek kihatásaként a fordulónapig kifizetett 92.500 E Ft kamat átkönyvelése vált indokolttá beruházásról pénzügyi műveletek ráfordításaira, tekintettel arra, hogy a kötvény kibocsátásból származó forrás nem került felhasználásra a beruházáshoz, így a Számviteli törvény értelmében annak bekerülési értékeként nem vehető figyelembe a kifizetett kamat, továbbá 2017. I. negyedévi kamat 6.991.463 Ft összegében indokolt volt az időbeli elhatárolás, mivel a mérlegkészítés időpontját megelőzően, 2017 januárjában érkezett a banki kamatértesítő.

A kötvény ügylet lezárásáról szóló 2016. évi igazgatósági döntés értelmében a kötvény visszavásárlásának 0,3 %-os banki kezelési költségét elhatároltuk 4,5 M Ft összegben.

Közel 33,4 M Ft összegben végeztünk elhatárolásokat a társaság munkavállalóinak 2016. évi tevékenységéhez kapcsolódó bér-, és prémium és járulékaik kifizetésére.

A társaságunk informatikai rendszerét ért „hacker” támadás miatt a könyvelt cégek 2016-os adatállományainak újra előállítási költségeire 9.360 E Ft-os időbeli elhatárolást hajtottunk végre.

A fenti tételek elszámolásával nem terveztünk, és ennek okán teljesültek terv felett az egyéb ráfordításaink. Az eladott áruk beszerzési értékének terven felüli alakulása ingatlanértékesítésekhez kapcsolódik.

A vevőállomány értékvesztése az eredményt minden esetben negatívan befolyásolja. Mivel a Társaság informatikai rendszerét 2017. 01. 29-én „hacker” támadás érte, jelentős adatvesztés következett be, melynek visszapótlása a zárásig folyamatosan történt meg. A kiemelkedően sok tételből álló vevőállománynál a tételes egyeztetés a rendelkezésre álló idő rövidsége miatt technikailag nem volt kivitelezhető. 2017. január hónapra vonatkozó tömeges számlákban a vevőkkel az aktuális egyenleg közlésre került. A kritikus körülményeknek köszönhetően a valós kép biztosítása érdekében a vevőállomány értékelésénél a társaság az elmúlt 5 év értékvesztési gyakorlata és aránya alapján egyösszegű értékvesztést számolt el. 2017. évben a tételes, a Jogi Osztály bevonásával elvégzett, indokolásokkal alátámasztott minősítések pótlólagosan elkészítésre kerülnek.

## **A Társaság működésének kockázati tényezői**

Minden olyan tényezőt, ami a társaság eredményes működését veszélyeztetheti, kockázatként kell értékelni.

- A nagyfokú biztonságot jelentő közszolgáltatási szerződés mellett is kiemelt kockázatot jelent bérlők fizetési hajlandósága, mivel az Önkormányzat a költségek és a kiszámlázott bevételek különbségét finanszírozza. A késve

beérkezett bevételek tehát likviditási kockázatot jelentenek, ugyanis a kiadásokat Társaságunknak fizetési határidőben kell teljesítenie függetlenül bevételeink realizálásának időpontjától, továbbá a nem lakások esetében az értékesítéseket terhelő áfa összegét a költségvetés felé a tárgyhónapot követő hónap 20. napjáig be kell fizetnünk. Az új, integrált rendszer követelés kezelési modulját (un. „KKR” rendszer) 2016 augusztusától vezettük be, amely a naprakész és részletes információk szolgáltatásán túl messzemenőig támogatja mind a követelés kezelési, mind a jogi behajtási tevékenység folyamatát. Az évközi működés tapasztalatai alapján a mérlegkészítés időpontjáig elkészült a Követelés kezelési és behajtási szabályzat, elfogadására és hatályba lépésére 2017 márciusában került sor. E szabályzatban az egyes szervezeti egységek feladatainak részletes rögzítésével, a felelősségi körök megállapításával a Társaság a lehető legnagyobb mértékben tudja minimalizálni a fizetési hajlandóságból adódó kockázatokat.

- A távfűtési szolgáltatás mögöttes felelősségi szabálya kiemelt pénzügyi kockázatot jelent, mely szerint Társaságunk, illetve az Önkormányzat felel a tulajdonában lévő ingatlanok távhő díja tekintetében. A Főtávval megkötött megállapodás alapján ezt a kockázati tényező minimalizálható azzal, hogy havi rendszerességgel információt kapunk a szolgáltatótól a bérlők aktuális távhődíj tartozásairól, mely adatok a már említett „KKR” rendszerbe is bekerülnek tájékoztató adatként. A KKR-ben rendelkezésre álló adatokat mind a szerződés hosszabbítások során is alkalmazott partner monitoring eljárásunk, mind a követelés kezelésben felhasználjuk. Mivel a Főtáv 2015. évtől már a nem lakás bérlők távhődíj hátralékait is faktorálja a DHK Zrt.-re, indokolt céltartalék keret fenntartása. A céltartalék összegének meghatározásakor figyelembe kellett venni a jogi környezet változását, miszerint a mögöttes felelősségi kört a gáz-, víz- és csatorna közműszolgáltatásokra is kiterjesztette a jogalkotó. Változatlanul célunk a Főtáv havi adatszolgáltatásának felhasználásával kezelhető szinten tartani a távhődíj hátralékokat, hogy a több tíz millió forintos állomány újratermelődését megakadályozzuk.

- Az új bérlők jelentette pénzügyi kockázat jól kezelhető a partner monitoringot hatékonyan támogató KKR rendszerrel.
- Hosszútávú stratégiai kérdés az ingatlanok műszaki állapotának javítása. A beszámoló évében is folytattuk a bérlői felújításokat ösztönző stratégiát, mely esetekben a bérlők rövid, általában egy éves határidőn belül vállalják a bérelt ingatlan felújítását – műszaki osztállyal egyeztetett és ellenőrzött módon –, melynek ellentételezésére a bérlő bérleti díj kedvezményben részesül. Pozitív hozadéka ennek az eljárásnak, hogy a bérlők díjfizetési hajlandósága nagyobb az ingatlanba történt befektetésük miatt.
- Komoly pénzügyi kockázatot jelentenek a Nagyvárad liget lakóparki ingatlanok svájci frank alapú lízingszerződése. Ugyan az elmúlt időszakban nem volt jelentős a frank árfolyamának változása, a társaság célul tűzte ki a lízingszerződések lezárását. Ennek várható költségeire 2015. évben képzett céltartalék fenntartása indokolt.
- Ugyan külön jogszabály született a behajtási költségátalány jogintézményére, a késedelmes szállítói kifizetésekből adódó többlet költségek kockázatának mértéke nem változott, ezért indokolt volt a 2015. évi elhatárolás fenntartása.
- 2016. év folyamán több kolléga lépett ki magasabb jövedelem miatt az UV Zrt-től. Mivel a szakképzett kollégák pótlása, a megüresedett státuszok feladatköreinek napi ellátása komoly nehézségekbe ütközött, felismerve a nemzetgazdaságban mutatkozó bérelemelési hullám várható további káros hatásait társaságunkra, az év során a következő üzleti évre vonatkozó tervben javaslatot fogalmaztunk meg differenciált bérelemelés tárgyában. Mivel a mérlegkészítés időpontjáig a bérelemelést megalapozó 2017. évi közszolgáltatási és üzleti tervet a Társaság Igazgatósága elfogadta, a tulajdonos pedig kisebb módosításokkal 2017 márciusában jóváhagyta, remélhetőleg a bérelemelés megvalósításával sikerül e kockázati tényezőt kezelni.

## **A Társaság fejlődési lehetőségei**

A 2016-os esztendő az új informatikai rendszer bevezetésének éve volt. A belső adatbázisok tisztítása megtörtént, így 2016 áprilisában elindulhatott a pénzügyi - számviteli, és a lakásgazdálkodási, míg augusztusban a követeléskezelési modul, és 2017 januárjától tértünk át a rendszer iktatási moduljára. Mivel a 2017. év során további jelentős fejlesztéseket hajtanak végre a rendszeren, ezzel még az idei évben kell megbirkóznunk, újabb tesztelésekben kell közreműködnünk. Remélhetőleg az informatika fejlesztések 2017. évben lezárulnak.

A Társaság 2017. évének egyik kiemelt feladata a piac és kultúrközpont beruházásának befejezése, finanszírozása és felkészülés a létesítmény megnyitására, üzemeltetésére, a bérleti szerződések megkötésével kapcsolatos feladatok lebonyolítása.

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

A mérleg fordulónapját követően olyan lényeges esemény – a korábban ismertetetteken kívül - nem következett be, amely esetleg további kihatással lenne a beszámolás évének eredményére.

A mérleg fordulónapját követően, de a mérlegkészítés időpontját megelőzően a Társaság egyik szerverét ért „hacker” támadás miatt viszont komoly fennakadást okoztak a pénzügyi adatvesztések, a bérlők részére az újrakönyvelési feladatok elvégzéséig, majd az ezt követő KKR rendszer újraindításáig automatikus egyenlegközlés nem, vagy csak egyedi kérés esetén jelentős többlet munkaráfordítás mellett volt lehetséges. Az újrakönyvelési munkálatok részben külső vállalkozó bevonásával, részben saját munkavállalók túlmunkájával, és jelentős többlet költséggel voltak elvégezhetőek.



Társaságunk vételi ajánlatot adott a Görgey út és Rózsa utca sarok területen a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező telek részre, nettó 50.735 eFT összegben. A szerződés kötést követően a telekrész tulajdoni viszonyainak rendezésével megindulhat egy 150 Mft-os értéket képviselő szolgáltatóház beruházás, melynek révén minőségi üzlethelyiségekkel bővíthetnénk nem lakás kínálatunkat.

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

A Társaság kutatás fejlesztési tevékenységre 2016. évben nem számolt el költséget. Az innovációs járulék fizetési kötelezettségének a jogszabály alapján eleget tesz.

## **Telephelyek bemutatása**

A Társaság telephelyeit a kiegészítő mellékletben cím szerint felsoroltuk. Sportcélú telephelyeink között tartjuk számon a Halassy Olivér Városi Uszodát, Halassy Olivér Sportközpontot, a Tábor utcai és Szilágyi úti sporttelepet, és a csónakházat.

A rekreációs célokat pedig a Tarzan Park, a velencei és katalinpusztai ifjúsági táborok, a balatonszepezdi, és parádfürdői üdülők szolgálják. Ezeken kívül telephelyünk a főtéri parkoló és a Közrendvédelmi szálló. A telephelyek egy részét saját személyzettel, míg másik részét vállalkozásoknak kiadva üzemeltetjük. Főtevékenységünkől távol eső feladatokat igénylő telephelyeinket igyekszünk a megfelelő szakértelemmel rendelkező üzemeltetőkkel működtetni. A telephelyeink központi üzemeltetési feladatainak ellátását külön osztály végzi.

## **A Társaság foglalkoztatáspolitikája**

A 2016. év folyamán összesen 18 fő kolléga munkaviszonya szűnt meg. Egy részük átkerült másik munkáltatóhoz, míg többen magasabb bérezés miatt hagyták el társaságunkat. Év végéig sikerült feltölteni az üres álláshelyeket.

A Társaság foglalkoztatottai korcsoportai összetételét a következő táblázat mutatja.

<b>Korcsoport</b>	<b>Foglalkoztatottak létszáma 2016</b>
60 év felett	10
57-60 év között	6
55-57 év között	4
50-55 év között	9
40-50 év között	30
30-40 év között	21
20-30 év között	13
<b>Összesen:</b>	<b>93</b>

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

A létszám a működéshez szükséges minimális munkaerőigény szerint alakult:

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

A munkatársak végzettsége az alábbiak szerint alakul:

<b>Végzettség</b>	<b>Foglalkoztatottak létszáma 2016</b>
Egyetemi, főiskolai	40
Felsőfokú szakképesítés	16
Középfokú szakképesítés	8
Érettségi szakképesítés	14
Érettségi szakképesítés nélkül	5
Szakképesítés	10
<b>Összesen:</b>	<b>93</b>

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

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

## **A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői**

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

A 2016. év folyamán 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 tárgyévben a központi irodaházban a szelektív hulladékok számára speciális gyűjtőket helyeztünk el minden emeleti szinten.

## **A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása**

A Társaság pénzügyi instrumentumainak összetételét a kiegészítő mellékletben részletesen bemutattuk.

Még 2014-ben az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházása, finanszírozása érdekében Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont Kötvény 2026 HUF néven 1,5 Mrd Ft értékben, dematerializált kötvénykibocsátásra került sor. A kötvény futamideje: 2014. december 18. – 2026. szeptember 30. volt. Ahogy a bevezetőben kitérünk rá, a mérleg fordulónapját követően a kötvényt visszavásároltuk, a türelmi időszak leteltét követően törlesztett tőkét a bank visszatérítette.

Tekintettel arra, hogy a kamatszint tartósan alacsony szinten volt a beszámoló évében, a tervezetthez és a megelőző évhez képest kevesebb kamatbevételt tudtunk realizálni.

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

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

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

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

### **Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek**

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

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

Az UV Zrt. lakásokkal kapcsolatos tevékenységét (a piaci lakások kivételével) hatósági ármegállapítás köti, mivel Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata helyi rendeletében szabályozza a lakás ingatlanok bérleti díját. A nem lakáscélú ingatlanoknál, és a létesítmények belépő díjai tekintetében a piaci szemlélet érvényesül. Az árbevétel egy jelentős hányadában nem lehet önálló árpolitikája a társaságnak, de cél ezen keretek tágítása a közszolgáltatási szerződés adta lehetőségek között.

A társaságnak a 2006-ban saját kivitelezésben épített Nagyvárad liget lakóparkban található lakás és nem lakás célú helyiségek svájci frank alapú visszlízingjéből 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. Már a 2015. évi üzleti jelentésünkben utaltunk a lízing ügyletek lezárásának szándékára, és az ennek kapcsán várható – 130 MFt – költségek fedezetének biztosítására képzett céltartalékra. Tekintettel a társaság eme célkitűzésére, a beszámoló évében is fenntartottuk a megképzett céltartalékot változatlan összegben.

A társaság likviditási kockázatát csökkentette a közszolgáltatási szerződéses konstrukció, amely a korábbi utólagos elszámolás rendszerét felváltotta egy előre kidolgozott, éves közszolgáltatási terv alapján, havonta egyenlő részletekben, az Önkormányzat szerződésben vállalt feladatok fedezetének kiegészítésére biztosított kompenzációja. Ebben a konstrukcióban tehát a szokásos alapműködéshez szükséges pénzeszközállomány biztosított.

Abban az esetben, amikor a Társaságot a tulajdonos év közben egy előre nem tervezett feladattal bízza meg, a közszolgáltatási szerződésben van lehetőség többlet kompenzáció (és akár kompenzációs előleg) lehívására a tulajdonostól, amely csökkenti a likviditási kockázatot.

Az üzleti jelentésben már többször utaltunk a kötvény visszavásárlás tényére. A kötvény ügyletből fakadóan a társaságnak még a 2017. évben is keletkezett kamatfizetési kötelezettsége. A megfizetett tőkét az ügylet lezárását követően a Bank visszatérítette. A kötvény ügyletből a társaságnak semmiféle kockázata nem származik.

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

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

A jegyzett tőke összetételét a kiegészítő mellékletben bemutattuk.

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

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

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

Vállalkozó részvételével kötött megállapodás nincsen, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a vállalkozó irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg, valamint ezen események hatásait, kivéve, ha ezen információk nyilvánosságra hozatala súlyosan sértené a vállalkozó méltányos üzleti érdekeit, feltéve, hogy más jogszabály alapján sem kell nyilvánosságra hoznia azokat.

Vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között a munka törvénykönyve előírásain túl létrejött olyan 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 elején felsoroltuk azokat a belső szabályozásokat, amelyek a vállalat irányítása szempontjából relevánsak. A törvényi előírások alapján kötelező szabályzatokkal (pl. közbeszerzési szabályzat, számviteli törvény által előírt pénzkezelésre, bizonylati rendre, számviteli politikára vonatkozó szabályzatok) rendelkezik társaságunk, de a kötelezően előírtakon túlmenően, önkéntesen alkalmazott belső szabályzatok is, pl. partner monitoring szabályzat, méltányossági szabályzat, és 2017. évtől követeléskezelési és behajtási szabályzat segítik a társaság feladatainak szabályozott keretek között történő elvégzését.

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

A társaság kockázatkezelési tevékenységét a korábbiakban részletesen bemutattuk.

## **Egyéb fontos kiegészítő jellemzők**

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

Az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházásának megvalósítása céljából kibocsátott 1,5 Mrd Ft össznévértékű kötvény 12 éves futamidejének, a 2015. évi egy éves „türelmi időszakát” követően a kötvény kibocsátással kapcsolatos adósságszolgálatunk a kamatfizetési kötelezettségre terjedt ki, ami 2016. évben 40.778 E Ft-ot tett ki, és tőketörlesztésként 109.756 E Ft-ot fizettünk ki. A beruházás a kötvényen kívül egyéb jelentős forrásokat is igényel. A tárgyévben az Önkormányzat költségvetéséből közel 2 Mrd Ft-os önerőt biztosított a beruházáshoz, a későbbiekben a bankkölcsönön túl a Társaság 2016. évben realizált ingatlan értékesítéseiből befolyó bevételekből biztosított a beruházás befejezése.

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

Budapest, 2017. év május 24.

dr. Telek Zoltán s.k.  
az Igazgatóság elnöke