

ÜZLETI JELENTÉS

2018. évi számviteli éves beszámoló

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

Tartalomjegyzék

| | |
|---|----|
| Tartalomjegyzék..... | 2 |
| Bevezetés..... | 3 |
| A Társaság piaci helyzetének bemutatása | 3 |
| A 2018-es üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:..... | 7 |
| Tárgyévi eredményünket negatív irányba befolyásolták a következő jelentősebb tényezők..... | 8 |
| A Társaság működésének kockázati tényezői | 9 |
| A Társaság fejlődési lehetőségei | 10 |
| A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok..... | 11 |
| A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása | 11 |
| Telephelyek bemutatása | 11 |
| A Társaság foglalkoztatáspolitikája | 11 |
| A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői..... | 13 |
| A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása..... | 14 |
| Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek..... | 14 |
| Ár-, hitel-, kamat-, likviditási- és cash-flow kockázatok bemutatása..... | 14 |
| A Számviteli törvény által előírt további kiegészítések..... | 15 |
| Egyéb fontos kiegészítő jellemzők..... | 16 |

Bevezetés

Társaságunk 2018. évi gazdálkodásáról szóló üzleti jelentését a számvitelről szóló 2015. évi C. törvény 95. §-ának rendelkezéseinek figyelembe vételével készítettük el, melynek alapján bemutatjuk a vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy, hogy az megbízható és valós képet adjon a tárgyi üzleti évben folytatott üzletmenetről. Ismertetjük továbbá az elért teljesítményeinket, a felmerülő kockázatokat, és a fejlődési irányokat a vállalkozás méretével, összetettségével összhangban álló részletezettséggel.

A kiegészítő mellékletben a jogszabály szerinti tartalommal elvégeztük a múltbéli adatok elemzését, 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 2018-as üzleti évét is a 100%-os tulajdonos, Budapest, Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata által elfogadott éves közszolgáltatási tervben kitűzött lakás- és helyiséggazdálkodási, és üzemeltetési célok, feladatok határozták meg. E fő tevékenységi kör mellett a másik cél volt az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházásának befejezése a szükséges források folyamatos biztosításával, majd az ingatlan átadását követően az épület üzemeltetése mind a bérlők, mind az épületben megforduló vásárlók és látogatók igényeinek megfelelően.

A Társaság piaci helyzetének bemutatása

Társaságunk piaci helyzetét nagyban befolyásolják a tulajdonos Önkormányzat szándékai, 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 fentiekén túl a Társaság az Igazgatóság által elfogadott következő belső szabályzatok keretei között látja el tevékenységét:

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

- Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság Igazgatóságának Működési Rendje
- 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

(A „Szabályzat az elektronikus megfigyelőrendszeréről” a beszámoló évében előkészítés alatt volt, hatályba csak 2019-ben lépett.)

Társaságunk a beszámoló időszakának feladatait döntően az Önkormányzattal 2012. évben kötött – és 2014-től két évre, majd 2016. évben tíz évre meghosszabbított közszolgáltatási szerződés, és a 2018. évi közszolgáltatási tervben részletezett feladatok alapján végezte.

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.

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

Az elmúlt évek tendenciáiban megfigyelhető volt a Társaság piaci helyzetének fokozatos erősödése. Az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont, egészségügyi, rekreációs és sportcélú létesítmények üzemeltetése révén szinte minden újpesti lakost érint tevékenységünk, és többségük Újpest vonzáskörzetének lakossága számára is nyújt szolgáltatásokat.

Az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont megvalósítása érdekében összesen 2,5 Mrd Ft-os összegre kötött kölcsönszerződés alapján a 2017-2018-as években a forrást teljes összegben lehívtuk a kivitelezés finanszírozására. Az Önkormányzat egyedi megrendelés alapján további forrásokat biztosított az üzlethelyiségek kialakítására, és a Kulturális Rendezvényközpont befejező munkálatainak elvégzésére. A beruházási kölcsönön, és az önkormányzati hozzájáruláson felül az UV Zrt. által értékesített ingatlanokból származó bevételek biztosították a további szükséges forrásokat a beruházás befejezéséhez.

A 2018. 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. 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 2018. év fordulópontnak tekinthető a tekintetben, hogy ebben az évben a nem lakás ágazaton túl már a lakáságazat üzemeltetése is önfinanszírozóvá vált, így nagyobb számban tudunk végrehajtani lakásfelújításokat, illetve indítottunk el ilyen munkálatokat a tárgyévben. E stratégiai cél megvalósulása egy közel tíz éves munka eredményeként könyvelhető el. Hiszen mintegy 10 évvel ezelőtt a lakásállomány és nem lakás állomány portfólió együttesen is negatív eredményt hozott, majd 5 évvel később már a nem lakás állomány nyereségével finanszírozható volt a lakás állomány vesztesége.

Elmondható tehát, hogy 2018-ban önkormányzati kompenzációra már kizárólag csak az üzemeltetési ágazatban volt szükség, azon belül is az egészségügyi létesítmények működtetéséhez, az intézményi őrzési, portaszolgálati, takarítási feladatokhoz fűződően.

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

A 2018. évi árbevétel döntően a lakás és nem lakás állomány bérbeadásából, sportcélú és rekreációs létesítmények hasznosításából származott.

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 fővárosi ingatlanpiaci tendenciák egyértelműen lekövethetőek a 2018. évben elért eredményeink alapján. Az ingatlanpiacon belül a lakáspiacon további növekedést tudtunk elérni, míg az üzlethelyiségek piacánál már csekélyebb volt a bevételeink növekedése, látható tehát e részpiac stabilizációja.

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 kezelt ingatlanállomány összetételét a következő táblázat mutatja:

| Megnevezés | darabszám | Alapterület (nm) |
|---------------------|-------------|--------------------|
| Lakások | 2395 | 105.299 |
| Nemlakások | 1714 | 82.101 |
| Bérelhető területek | 166 | 23.051 |
| Telkek | 9 | 16.174 |
| Összesen | 4284 | 226.625 |

A Társaság 2011 évtől minden forgalomképes helyiség, lakás és nem lakás tekintetében él az egyedi piaci érték meghatározásának lehetőségével, évente meghatározott városrészek értékelésével. A tárgyévben a kertvárosi ingatlanok átértékelését végzetük el a hatályos értékelési szabályzat szerint, mely alapján 1.256 M Ft került elszámolásra érték helyesbítésként.

A 2018-as üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:

Az UV Zrt. a 2018-es üzleti év során 190.864 E Ft üzemi, és 167.997 E Ft adózás előtti eredményt ért el, így kijelenthető, hogy a Társaság eredményes évet zárt. A 2018. évi közszolgáltatási feladatokat maradéktalanul teljesítettük, a tervezetthez képest több bevételt értünk el. Az árbevételek és az egyéb bevételek alakulását a kiegészítő mellékletben részletesen bemutattuk.

A lakáságazat bevétele mintegy 111 Mft-tal, a nem lakás ágazaté 29 Mft-tal haladta meg az előző évit. E két ágazatban 7,8 %-al több bevételt tudtunk realizálni a megelőző üzleti évhez képest, lehetővé téve ezáltal, hogy a tervezettet meghaladó összeget tudtunk visszaforgatni az ágazatok fejlesztésére, felújítások formájában. A Társaság teljes értékesítési bevétele kizárólag azért nem érte el a 2017-es szintet, mivel 2017-ben az Íves úti telekingatlanokkal kapcsolatban jelentős árbevételt realizáltunk.

Az üzemeltetett ingatlanok tekintetében a Tarzan Park és az Uszoda esetében kisebb bevétel növekedést értük el. Alapvetően az üzemeltetési bevételek és kiadások változását befolyásolta az

Újpesti Piac és Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont átadása, és a Szennyvízhóművel kapcsolatos bevételek és kiadások elszámolása. A piac épületének üzemeltetése az átadást követő időszakban, az év utolsó harmadában nyereséget hozott, az adósságszolgálatból fakadó kamatfizetési kötelezettséget is kitermelte, az üzemeltetési költségeken felül.

A 2018. 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 beszedett összegek, a korábban képzett, és a tárgyévben – a ténylegesen elszámolt költségekkel párhuzamosan – feloldott céltartalékok (pl. tőkekedvezmény, árfolyam veszteség), feloldott elhatárolások, perköltségre, illetékre befolyt összegek, jelentettek egyéb bevételt. Minimális növekedés volt az anyagköltségekben az előző évhez képest.

Tárgyévi eredményünket negatív irányba befolyásolták a következő jelentősebb tényezők

A 2018. évben indokolt volt a távhődíj tartozások tekintetében fennálló tulajdonosi mögöttes felelősségből adódó kockázatok növekedése miatti 40 Mft-os céltartalék keret fenntartása. A céltartalék keretet átsoroltuk „közmű tartozásokra képzett céltartalék”-ra, mert a hatályos jogszabályi környezetben a tulajdonosi mögöttes felelősség már nem csak a távhő, hanem a gázvív-, és csatorna közmű szolgáltatásokra egyaránt vonatkozik.

Indokolt volt továbbá a folyamatban lévő jogi ügyeink kapcsán képzett 13 Mft céltartalék kiegészítése további 13 Mft-tal, az óvatosság elvének megfelelően akkora összegben, amekkora mértékben maximálisan várható a társaság marasztalása.

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

A hatályos GDPR megfelelés garantálásához kapcsolódó szolgáltatások várható költségeire 2017. évben 8 Mft céltartalékot képeztünk. A GDPR felmérés elvégzése, a GDPR megfelelés kialakításának

támogatása, az információ biztonsági rendszer felülvizsgálata és kiépítése elkerülhetetlen volt a cégcsoport jogszabályi megfelelőségi szintjének eléréséhez. Ebből a 2018. évben teljesült kiadások után fennmaradó 2,1 Mft-os céltartalék egyenleg fenntartása még indokolt, a GDPR rendszer kiépítésének befejezése kapcsán még további kiadások várhatóak 2019. évben.

Mintegy 53,7 Mft összegben végeztünk bérekre, továbbá ezek járulékaira elhatárolást a társaság munkavállalóinak 2018. évi tevékenységéhez kapcsolódó bér-, prémium és járulékok kifizetéseire.

A vevőállomány értékvesztése az eredményt minden esetben negatívan befolyásolja, melyre a 2018-as évben 67 Mft-os összegben került sor.

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 beszedési mutató 97%-ról 98%-ra javult a megelőző évhez képest. A Társaság tehát az informatikai rendszer támogatásával és a vonatkozó belső szabályzat alkalmazásával eredményesen tudta minimalizálni a bérlők fizetési hajlandóságából adódó kockázatokat.
- Társaságunknak, illetve az Önkormányzatnak mögöttes felelőssége áll fenn a tulajdonában lévő ingatlanok távhő díja tekintetében, ami jelentős pénzügyi kockázatot hordoz magában. Mivel a Főtáv 2015. évtől már a nem lakás bérlők 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 közműszolgáltatásokra is kiterjesztette a jogalkotó. Ahogy korábban már említettük, ennek érdekében az átsorolást követően a céltartalékot már „közmű tartozásokra képzett céltartalék” címszóval tartjuk nyilván könyveinkben.
- A beszedési mutató javulása alapján továbbra is elmondható, hogy jól kezelhető az új bérlők jelentette pénzügyi kockázat, a partner monitoring rendszer fenntartása tehát indokolt.
- Változatlanul fontos stratégiai kérdés az ingatlanok műszaki állapotának javítása. Főként a lakás ingatlan portfólió minősége a 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 kínálati többlet források teret adtak idén is a tárgyérve előirányzott ingatlan felújításokat meghaladó mértékű kötelezettség vállalásokra, amely munkálatok egy részének befejezése a 2019-es évre fog esni.

- 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.
- Indokolt volt a korábbi elhatárolás fenntartása a behajtási költségátalány tekintetében, mivel e jogintézmény, azaz a késedelmes szállítói kifizetésekből adódó többlet költségek kockázatának mértéke nem változott.

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. Tovább kell növelni a piaci alapon hasznosított ingatlan állományt. E stratégiai célok mentén haladva a portfólióban további bevétel növelésre számíthatunk. A régóta nem hasznosított, üzleti szempontból értéktelen ingatlanok csoportos értékesítését folytatni kell, főként az értékesítésre szánt lakásokkal érdemes mielőbb a piacra lépni.

A Társaságnál használt informatikai rendszerek tovább fejlesztésével a papíralapú adminisztráció felé kell orientálni az ügyintézését.

Az ISO 50000-50002 vagyongazdálkodási szabványok folyamatos bevezetésével további lépéseket tud megtenni Társaságunk a feladatok korszerű és hatékony szintű ellátása irányába.

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.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

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

A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása

A Társaság kutatás fejlesztési tevékenységre 2018. évben nem számolt el költséget. Az innovációs járulékos 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 átadásával egy új telephellyel gyarapodott Társaságunk, melynek üzemeltetését leányvállaltunkon, az UPV Kft-n keresztül látjuk el. További telephelyeink központi üzemeltetési feladatainak ellátását külön osztály végzi.

Sportcélú telephelyeink között tartjuk számon a Halassy Olivér Városi Uszodát, Halassy Olivér Sportközpontot, a Tábora 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 főtevékenységünktől távolabb eső feladatokat igénylő telephelyeinket a megfelelő szakértelemmel rendelkező üzemeltetővel működtetjük, egyebekben a telephelyek egy részét saját személyzettel üzemeltetjük. Minden létesítmény tekintetében az Üzemeltetési Osztály felügyeli a telephely működtetését.

A Társaság foglalkoztatáspolitikája

A 2018. év folyamán összesen 7 fő kolléga munkaviszonya szűnt meg, 3 fő került felvételre. 4 fő vonult nyugdíjba, de 2018-ban mindannyian nyugdíjasként maradtak a cég állományában.

A Társaság foglalkoztatotti korcsoporti összetételét a következő táblázat mutatja.

| Korcsoport | Foglalkoztatottak létszáma 2018 |
|-------------------|--|
| 60 év felett | 13 |
| 57-60 év között | 6 |
| 55-57 év között | 7 |
| 50-55 év között | 7 |
| 40-50 év között | 33 |
| 30-40 év között | 19 |
| 20-30 év között | 10 |
| Összesen: | 95 |

A 2013-2014. évi létszámnövekedés óta jelentősebb változás nem volt a foglalkoztatotti összlétszám alakulásában. Az átlagos statisztikai létszámunk 2018-ban 91 fő volt.

A létszám a működéshez szükséges minimális munkaerőigény szerint alakult:

| Év | Létszám |
|-----------|----------------|
| 2006 | 49 |
| 2007 | 52 |
| 2008 | 55 |
| 2009 | 58 |
| 2010 | 55 |
| 2011 | 65 |
| 2012 | 65 |
| 2013 | 90 |
| 2014 | 97 |
| 2015 | 96 |
| 2016 | 93 |
| 2017 | 94 |
| 2018 | 95 |

A munkatársak végzettségeinek összetételét az alábbi táblázat szemlélteti:

| Végzettség | Foglalkoztatottak létszáma 2018 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Egyetemi, főiskolai | 40 |
| Felsőfokú szakképesítés | 16 |
| Középfokú szakképesítés | 10 |
| Érettségi szakképesítés | 14 |
| Érettségi szakképesítés nélkül | 6 |
| Szakképesítés | 9 |
| Összesen: | 95 |

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

- felsőfokú végzettség megszerzése tanulmányi szerződéssel: 2 fő
- egyéb továbbképzések: 5 fő mérlegképes könyvelői, 3 fő műszaki mérnöki kamarai tanfolyam, 2 fő pénztárkezelői tanfolyam, 2 fő társasházkezelői tanfolyam, 1 fő JAVA programozó tanfolyam, 4 fő közbeszerzési oktatás, 1 fő adatvédelmi tisztviselői oktatás.

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

A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői

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

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

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

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

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

A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása

A Társaság pénzügyi instrumentumainak összetételét a kiegészítő mellékletben részletesen bemutattuk.

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

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

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

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

Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek

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

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

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

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

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 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. 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 épület 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 Tárgyévben 277.777 eFt tőketörlesztés teljesítésével év végén 2.222.222 eFt a fennálló tőketartozásunk.

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. A vizsgálat 2018.

évben lezajlott, melynek eredményéről végleges vizsgálati jelentést Társaságunk még nem kapott.

Budapest, 2019. év május 16.

dr. Telek Zoltán s.k.
elnök-vezérigazgató