



2012. évi számviteli éves beszámoló

ÜZLETI JELENTÉS

Tartalomjegyzék

Bevezetés.....	3
A Társaság piaci helyzetének bemutatása.....	3
A 2012-es üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:	7
A Társaság működésének kockázati tényezői.....	8
A Társaság fejlődési lehetőségei.....	9
A Társaság árbevételének alakulása 2012-ben.....	11
A Társaság költségstruktúrájának bemutatása.....	13
Anyagköltségek.....	13
Eladott áruk beszerzési értéke	14
Pénzügyi tevékenység eredményét befolyásoló tételek.....	14
Kétesvevőállomány értékvesztése.....	15
A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok.....	16
A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása.....	17
Telephelyek bemutatása.....	17
A Társaság foglalkoztatáspolitikája.....	17
A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői.....	19
A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása.....	20
Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek.....	21
Ár-, hitel-, kamat-, likviditási- és cash-flow kockázatok bemutatása.....	21
Egyéb fontos kiegészítő jellemzők.....	23

Bevezetés

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 95. §-ában foglalt rendelkezés alapján az üzleti jelentés célja, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be a vállalkozó vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet, a vállalkozó tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal, bizonytalanságokkal együtt, hogy ezekről a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon. Az üzleti jelentésnek átfogó, a vállalkozó méretével és összetettségével összhangban álló elemzést kell tartalmaznia az üzletmenetének fejlődéséről, teljesítményéről. Ezen elemzési feladatok a múltbéli adatok alapján a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerültek.

A Társaság működésére kihatással van, hogy a főtevékenységével kapcsolatos feladatok és a pénzügyi elszámolások elsősorban az UV Zrt. 100%-os tulajdoni hányadával rendelkező Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata által meghatározottak.

A gazdálkodó bemutatására, a részvények megoszlására, a belföldi telephelyek felsorolására, a kapcsolt vállalkozások főbb adatainak rögzítésére, részesedéseire, többségi befolyásaira, a társaság irányítására kitértünk a kiegészítő mellékletben.

A Társaság piaci helyzetének bemutatása

A Társaság szabályozott piacon végzi fő tevékenységét, a saját és a haszonkölcsönbe kapott önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakások hasznosítási, kezelési és fenntartási feladatait.

A 2012-es üzleti évben folytatódott a hasznosítási feladatok hatékonyságának fokozása, és így többletbevételeket tudtunk realizálni az üres ingatlanok kiadásának és a piaci alapú kiadások növelésével.

Fő tevékenységünket a tulajdonosi döntéseken túl, a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának alábbi rendeletei szabályozták a 2012-es év folyamán:

- 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 felsorolt jogszabályokon túl a Társaság kezelési feladatait, valamint ezek ellentételezését a tulajdonos Önkormányzattal 2012. évben kötött közszolgáltatási szerződés rögzítette, amely felváltotta a korábbi megbízási-vállalkozási keretszerződést.

Társaságunk a vagyonrendeletben kapott kizárólagos jogot, mint közszolgáltató a közszolgáltatási szerződésben rögzített ingatlanok kezelésére. E szerződés keretében látja el az UV Zrt. a haszonkölcsönbe kapott ingatlanok vagyonkezelési, és hasznosítási feladatait, a korábbinál korszerűbb és átláthatóbb rendszerben. Az új szerződéses konstrukció alapot adott egy tervezhetőbb rendszer kialakításához, hiszen a korábbi utólagos elszámolás helyett már egy előre kidolgozott éves közszolgáltatási terv alapján havonta egyenlő részletekben biztosítja a Tulajdonos Önkormányzat a szerződésben vállalt feladatok fedezetének kiegészítésére a kompenzációt a Társaságnak. Az Önkormányzat megtartotta a szociális, illetve költségalapú lakások bérlőkijelölési jogát.

Döntően a lakás és nem lakás állomány bérbeadásából származik a Társaság árbevétele. Az ingatlanokkal kapcsolatos bevételeket a Társaság saját nevében szedi be, és a felmerülő költségeket és ráfordításokat saját nevében teljesíti. A lakás bérleti díjak meghatározása a fenti rendeletek alapján történnek. A bérleti díj mellett

a lakások bérlői a szintén jogszabályilag meghatározott ún. különszolgáltatási díjat fizetik meg Társaságunknak.

A nem lakások bérleti díjai elsősorban a piac diktálta szabályok szerint meghatározottak, e tekintetben a 2012-es üzleti évet a kínálati piac jellemezte.

A társaság az Igazgatóság által elfogadott szabályzatok keretei között látja el tevékenységét: Szervezeti és Működési Szabályzat, Informatikai szabályzat, Iratkezelési szabályzat, Közbeszerzési értékhatár alatti kötelezettségek vállalási szabályzata, Közbeszerzési szabályzat, Munkavédelmi szabályzat, Tűzvédelmi szabályzat, Pénzkezelési szabályzat, Pénzmosás elleni szabályzat, Szabályzat a közérdekű adatok megismerésének rendjéről, Számviteli politika, Bizonylati rend, Cafeteria szabályzat, Értékelési szabályzat, Leltározási szabályzat.

A kezelt ingatlanállomány összetételét a következő táblázat mutatja.

Megnevezés	Darabszám	Alapterület
Lakások	2543	109.264 m ²
Nem lakások	1500	81.165 m ²
Telkek	27	75.680 m ²

A megelőző évi adatokhoz képest a változásokat egyrészt a lakáseladások és vásárlások indokolták, másrészt az ingatlanállomány teljes körű felmérése nyomán elvégzett törzsadatok pontosításával módosultak a nyilvántartási adataink. A nem lakások számottevő növekedése a darabszám és alapterület tekintetében az átvett létesítmények nyilvántartásba vételével magyarázható.

A Közszolgáltatási Szerződés a Társaságba 1993-ban apportált ingatlanokra is vonatkozik.

A társaság 2011 évtől minden forgalomképes helyiség, lakás és nem lakás tekintetében él az egyedi piaci érték meghatározásának lehetőségével. A Déli iparváros és Központi lakótelepek 2011. évi átértékelését követően a 2012-es évben a Központi iparváros és a Városközpont környéke városrészek átértékelésére került sor a hatályos értékelési szabályzat szerint, mely 1.432.997 E Ft saját tőke növekedést eredményezett.

Társaság saját kockázatú ingatlanfejlesztést 2012-ben nem végzett, de a korábban előkészített projekteket (pld. Gyertyaláng u. társasház), azok aktualizálásával készenlétben tartjuk, hogy amennyiben a pénzügyi feltételek adottak lesznek, akkor szükség esetén megkezdődhessenek a munkálatok.

A társaság 2012. évi gazdálkodását jelentősen befolyásolta, hogy a tulajdonos Önkormányzat év közben új feladatként delegálta a Szakrendelő épületüzemeltetési feladatait, és kezelésbe kaptuk 2012 augusztusától a „Napközis” Tábor, a Halassy Olivér Sportcentrumot, a Velencei tábor, a Katalinpusztai tábor, a Tábor utcai sportpályákat, és a Csónakházat. Az átvétel időpontjától Társaságunk látja el ezeknek az ingatlanoknak az épületüzemeltetési feladatait. A létesítmények átvétele a tört időszakra jelentős többlet kompenzációs igényt nem keletkeztetett. A létesítmények üzemeltetése kapcsán viszont a szervezet munkatársainak új szakfeladatok kihívásainak kellett megfelelnie. Általánosan elmondható, hogy több téren igen sok hiányosság pótlása vált szükségessé ahhoz, hogy ezeknek az ingatlanoknak az üzemeltetését a hatályos jogszabályok szerint végezzük. Zökkenőmentesen vettük át a létesítményekben dolgozó 20 fős személyi állományt. Mindezekkel az ingatlanokkal természetesen a társaság telephelyeinek a száma megnövekedett, melyekről a kiegészítő mellékletben számot adunk.

A Társaság tevékenységének döntő része a közszolgáltatási szerződéshez kapcsolódik, de a főtevékenységén túl saját bevétele származott a kapcsolt vállalkozásoknak végzett könyvviteli és számviteli szolgáltatásnyújtásból, a bérközbeszerzési tevékenységből, a távfelügyeleti rendszer működtetéséből, a diszponibilis helyiségek bonyolítási díjából, és eljárási díjakból.

A 2012-es üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:

A Társaság a 2012-es üzleti év folyamán 95.592 E Ft nyereséget ért el, az ezt megelőző üzleti év 43.559 E Ft nyereséggel zárt. Az üzemi szintű nyereség 94.878 E Ft volt. Ezen eredmény mellett mintegy 70 mFt-os fejlesztést hajtottunk végre az elmúlt évben, és 52,5 mFt-os kötelezettséget tartunk nyilván az Önkormányzati lakásértékesítések eredményeként.

Összegezve elmondható, hogy a Társaság eredményes évet zárt. Sikerült a 2012. évi feladatokat a közszolgáltatási tervben rögzített kompenzációs igény mellett teljesíteni. Az értékesítés nettó árbevételének tervszáma 99,58%-on teljesült.

Az aktív hasznosítási tevékenység eredményeként könyvelhető el, hogy a megelőző üzleti évhez képest közel 40 mFt-os többletbevételt értünk el az üres lakások, és a korábban szociális alapúak piaci kiadásából. Az egyes árbevételi kategóriákról a későbbiekben még részletesen beszámolunk.

A pozitív eredményhez hozzájárult, hogy az igénybe vett szolgáltatásoknál és az eladott szolgáltatásoknál is a tervhez képest kisebb igénybevétel történt.

A lízingelt lakások árfolyamvesztesége 11.120 E Ft értékben rontotta az eredményünket. A lízingelt lakások vissza nem igényelhető áfája 2.786 eFt költséget jelentett a Társaságnak, mely egyéb ráfordításként került könyvelésre. Gépkocsik lízingszerződéseinek lezárása kapcsán árfolyam-differenciaként 1.523 eFt összeg került kifizetésre a 2012. év során. Az operatív deviza (svájci frank, vagy

euró) alapú lízingek esetében a lízing lejáratát követő elszámoláskor a devizában megadott maradványértéket forintban kell rendezni a szerződések értelmében, így árfolyam-veszteséget kellett elkönyvelnünk. A vevőállomány értékelése során a kétes állomány értékvesztését el kellett számolnunk egyéb ráfordításként, mely összességében 4.725 eFt-ot tett ki. Sajnos az elmúlt évek tapasztalatai alapján már szokványos eredményt rontó tényezőként kell számításba venni a Társaság távfűtési díjakkal kapcsolatos mögöttes felelősségét. Ugyan a vonatkozó törvényi szabályozás kedvezően változott, de idővel sajnos mégis helyt kell állnunk a bérlők távfűtési díj hátralékai tekintetében. Így a várható kötelezettségekre 25 M Ft céltartalék képzése vált indokolttá. Az Újpest Kft-től átvállalt garanciális kötelezettségekre 16 M Ft céltartalékot képeztünk.

A Társaság működésének kockázati tényezői

Kockázatként kell kezelni mindazon tényezőket, amelyek veszélyeztethetik a Társaság eredményes működését.

- A fizetési hajlandóság, illetve a fizetési készség mindig komoly kockázatot rejt magában. Egyrésztől likviditási gondokat okoz a bevételek pénzügyi rendezésének csúszása, elmaradása, nem lakások esetében a számlákat terhelő áfa összegét a költségvetés felé el kell számolnunk, abban az esetben is, ha az nem folyt be Társaságunkhoz. Másrészt többlet feladatokat és költséget generál a beszédési tevékenység. A későbbiekben a bevételek alakulásánál említést teszünk a Társaság követelés kezelési stratégiájáról, mely az elmondottak miatt kiemelt jelentőségű.
- Ismét utalnánk a távfűtési szolgáltatás mögöttes felelősségi szabályára, melynek alapján Társaságunk, illetve az Önkormányzat felel a tulajdonában lévő, kerületi távfűtési bérletek távhő díja tekintetében. Elmondható,

hogy távhődíjakkal kapcsolatos fizetési hajlandóság nagyjából együtt mozog a bérleti díjához kapcsolódó fizetési morál alakulásával. E tekintetben a közeljövőben kötendő megállapodással rendszeresen információt fogunk kapni a szolgáltatótól a bérlők aktuális távhődíj tartozásairól, és így lehetőségünk lesz beavatkozni a tartozás felhalmozását megelőzően.

- A tárgyévben a nem lakás állomány potenciális bérlői piaca szűkült, s az év elején tapasztalható volt egy visszaadási hullám, mely bevételkieséssel járt.
- Az új, „aktív” ingatlan hasznosítási eljárási rend új kockázati tényezőt hozott a felszínre, nevezetesen nem egy esetben bekerült a rendszerbe olyan bérlő, akiről rövid időn belül kiderült, hogy erején felül vállalta a bérleménnyel járó díjak és költségek megfizetését. Ezek a bérlők a fizetési képesség és/vagy hajlandóság hiánya miatt jelentős kockázatot hordoznak a későbbi kintlévőségek újratermelése terén. A kockázatok csökkentését a Társaság egy ún. partner monitoring rendszer működtetésével kívánja elérni a jövőben.
- Az ingatlanok műszaki állapotának kérdését szintén kezelniük kell. Nyilvánvaló, hogy tovább kell növelni a fejlesztéseket, de helyes stratégia a bérlői felújítások ösztönzése.
- Az ingatlanállomány decentralizáltsága változatlanul problémát jelent, ez az ingatlan értékesítésekkel kezelhető.

A Társaság fejlődési lehetőségei

A beszámoló évében az SZMSZ módosításával végrehajtottunk egy szervezetfejlesztést. Az új SZMSZ megalkotásával a projektfeladatok hatékonyabb megvalósítása, a piackonformabb, rugalmasabb ingatlanhasznosítás új lehetőségeket biztosít a Társaság számára.

A projektfeladatok megvalósulását nagyban elősegíti, hogy lezárult az ingatlanállomány műszaki felmérése, amely értékes információkkal szolgál a beruházások, felújítások előkészítéséhez, tervezéséhez, ütemezéséhez.

A képviseleti feladatok hatékonyságának növelése kapcsán még 2011. évben megvalósult a közös képviseleték 99%-ával való rendszeres kapcsolattartás (korábban ez kb. 60%-os volt), és ez a mérték a tárgyévben is megmaradt. Az átszervezés révén a szerződéskötéssel kapcsolatos feladatok elkerültek az osztálytól, így több kapacitása marad a kezelési szakfeladatok ellátására.

Az SZMSZ módosítás egy új szervezeti egységet hívott életre, az Ügyfélkapcsolati Osztályt, amely jelentős feladatköröket vett át a szakmai osztályoktól.

Itt zajlik a jogi eljárásokat megelőzően a hátralékok beszedésére irányuló követeléskezelési tevékenység is. E feladatkört folyamatosan fejlesztjük, és alakítjuk. A tárgyévben vezettük be a hátralékkal rendelkezők első körös értesítéseként az automatikus SMS küldést. Ezt követően személyes telefonos megkeresésekkel, majd felszólító levelek kiküldésével folytatódnak a hátralékkezelési feladatok. Ezután már a Jogi Osztály folytatja a behajtási feladatokat.

A fejlődés iránya egyértelműen kirajzolódik e feladatok esetében is: minél aktuálisabb és minél pontosabb adatokkal kell rendelkeznie a követelés kezelőknek, és e fejlődési igényt minden bizonnyal kielégítik az új informatikai fejlesztések.

Az Ügyfélkapcsolati Osztályra telepítettük a követelés kezelésén túl az iktatási, a szerződéskötési, hibabejelentési feladatokat, és a házi pénztár kezelését. Ezen túl az osztály természetesen ellátja a klasszikus, ügyfélszolgálati teendőket is.

Az értéknövelő és a működtetési költségeket csökkentő felújítások, korszerűsítések költségeinek a bérlővel történő megosztására törekedtünk a vonatkozó törvényi előírások szem előtt tartása mellett.

A fejlődés alapkövét szervezeti szinten már letettük, de a továbblépéshez szükséges a szervezeti folyamatok informatikai támogatottságának megvalósítása a folyamatban lévő új fejlesztésekkel. A szoftver beszerzések terén ki kell emelni a CRM rendszer és egy integrált pénzügyi rendszer üzembe állítását.

A Társaság árbevételének alakulása 2012-ben

Megnevezés	Összeg (e Ft)	Megoszlás
Önkormányzati nem lakás állomány bérlete	329 375	21,41%
Apportált lakásokhoz kapcsolódó bevételek	268 717	17,46%
Apport nem lakás állomány bevétele	259 830	16,89%
Önkormányzati lakások bérlete	239 140	15,54%
Megyeri úti lakások bérlete	129 033	8,39%
Ingyenértékesítések Rt	106 800	6,94%
Önálló rendelkezésű ingatlanok bevétele	61 848	4,02%
Egyéb közvetített szolgáltatások	37 553	2,44%
Szerződéskötési díj	30 633	1,99%
Biztonságtechnikai szolgáltatások	18 293	1,19%
Megyeri u. nemlakás	16 363	1,06%
Egyéb bevétel	10 818	0,70%
Blaha L.u. 9-11	10 583	0,69%
Számviteli szolgáltatás	5 270	0,34%
Diszponibilis helyiségek bonyolítás	3 390	0,22%
Piac parkoló	2 608	0,17%
Petőfi parkoló	2 492	0,16%
Eszközök bérbeadása	906	0,06%
Ajándékbolt	794	0,05%
Eljárási díj, számla és szerződés másolat	640	0,04%
Katalinpuszta üdülési díj	567	0,04%
Halassy Olivér Sportcentrum	444	0,03%
Velencei Gyermek és Ifjúsági Tábor	444	0,03%
Tábor u. 26-28.	438	0,03%
Műszaki tevékenység	390	0,03%
Blaha L. u. 9.	385	0,03%
Parád	348	0,02%
Közbeszerzési tevékenység	313	0,02%
Hajdúszoboszló	263	0,02%
Csónakház	94	0,01%
Összesen:	1 538 772	100,00%

A fenti bevételeken túl a tárgyévben egyéb bevételeket is elszámoltunk. Itt összegszerűségében a legnagyobb hányadot a kompenzáció egyéb bevételként elszámolható része jelentette, amely 220.636 E Ft-ot tett ki. Számvitelileg az idegen (haszonkölcsönbe vett önkormányzati) ingatlanokon elvégzett, és aktivált értéknövelő beruházások értékét elhatároltuk, és ezek gyorsított (5 éves), értékcsökkenése arányában feloldott elhatárolás fog megjelenni egyéb bevételként, amely a következő évi kompenzáció igényünket nem fogja érinteni.

További főbb, egyéb bevételeink származtak a következőkből.

Főtáv és DHK-s tartozások kapcsán Társaságunk 16.497 E Ft-ot szedett be a hatékony jogi fellépés eredményeként.

A korábban képzett, és a tárgyévben feloldott céltartalékok (pl. Megyeri házak) 31.362 E Ft értékben jelentettek egyéb bevételt. Egyéb eszköz értékesítések 5,8 mFt-ot tettek ki. Perköltségre, illetékre befolyt 4,2 M Ft, kapott kötbér és késedelmi kamat, kártérítés címén 1,7 M Ft, és elszámolt értékvesztésre befolyt 2 M Ft. Egyéb kisebb tételek 9.975 E Ft.

A bérleti díjakhoz kapcsolódó fizetési hajlandóságot a következő táblázat mutatja.

2012	Kiszámlázott	Befizetett	Tárgyhavi befizetés	%	Előző havi b.	%	Régebbi hátralék befizetések	%	Összesen %
Lakás Önkorm.	378 756 301	353 818 248	245 350 238	64,78	74 387 331	19,64	34 080 679	9,00	93,42
Lakás UV Zrt	301 333 089	286 426 665	180 254 949	59,82	68 941 273	22,88	37 230 443	12,36	95,05
Nemlakás Önkorm.	439 582 263	422 784 205	312 913 743	71,18	74 916 437	17,04	33 951 025	7,72	96,18
Nemlakás UV Zrt	365 547 200	338 903 628	249 493 312	68,25	63 998 937	17,51	25 411 379	6,95	92,71
Összesen:	1 485 218 853	1 401 932 746	988 012 242	66,52	282 243 978	77,07	130 673 526	36,03	94,39

A korábbi üzleti év adataival történő összevetések elemzésekor megállapítható, hogy az összes beszédési mutató 96,24%-ról 94,39%-ra, azaz 1,85 % ponttal ugyan romlott, de e mutató értékelésekor nem hagyhatjuk figyelmen kívül azt a tény, hogy a 2012-es évben több díjat szedtünk be, mint amennyit a 2011-es évben kiszámláztunk. A tárgyévi befizetések 185 mFt-al haladták meg a 2011. évi díjbefizetéseket.

3,54% ponttal (62,98-ról 66,52-re) javult viszont a tárgyhavi összes befizetés aránya a megelőző üzleti évhez képest, amely azt mutatja, hogy a követeléskezelési tevékenységnek megvan a hatása, hiszen fő célkitűzés volt a friss hátralékok csökkentése. A régebbi hátralékok beszedésének esélye az idő múlásával csökken.

A követeléskezelés témaköréhez tartozik a méltányossági ügyintézés. Ilyen jellegű kérelem lakás ingatlanra: 6 db érkezett összesen 913.565,-Ft tartozásra. A kérelmeknek 100%-ban helyt adtunk. Nem lakás helyiségre 15 db kérelem érkezett, melyből 6 db elutasításra került, 1 db ügy folyamatban van. Az érintettek összes tartozása 7.409.596.Ft-ot tett ki. A társaságunk a nem lakások és a piaci alapon kiadott lakások kérelmeit intézi, egyebekben az Önkormányzat illetékes szervezete jár el.

A Társaság költségstruktúrájának bemutatása

Anyagköltségek

Az anyagköltségek között az alábbi tételek kerültek elszámolásra:

adatok Ft-ban

	2 011	2012	Változás
Közüzemi díjak	6 633 453	7 626 733	114,97%
Üzemanyag	4 725 896	4 954 565	104,84%
Nyomtatványok, irodaszerek	2 212 835	2 061 358	93,15%
Egyéb anyag	370 307	827 979	223,59%
Tisztítószer	235 273	556 407	236,49%
Szakkönyvek	75 454	0	0,00%
Összesen:	14 253 218	16 027 042	112,45%

Az anyagköltségek egyes tételeinek növekedése az átvett létesítményekhez kapcsolható plusz kiadásokkal magyarázható, de még így sem érik el a 2010. évi 19,9 mFt-os költség szintet.

Eladott áruk beszerzési értéke

A következő táblázat az ingatlanok értékesítése kapcsán elszámolt nyilvántartási értékeket tartalmazza:

	Nyilvántartási érték	Eladási ár
Hajló u. 42-46. TRÖK	2 146 376	51 900 000
Petőfi u. 18. 2/9	351 818	7 470 000
Külső Szilágyi u. 34. 3/5	764 702	7 380 000
Pozsonyi u. 2/a. Fsz. 4.	13 571	6 210 000
Berda J. u. 36. 7/44.	321 510	5 460 000
Nyár u. 26. 10/62	3 325 338	4 860 000
Erkel u. 7. Fsz. 15.	37 100	3 960 000
Nádor u. 18. fsz. 1.	35 295	3 780 000
Attila u. 70. fszt. 1.	55 475	3 120 000
Lázár V. u. 14. műhely	21 810	3 000 000
Baross u. 33. Fsz. 11.	35 085	2 600 000
Pici u. 4. 6. sz. garázs	2 433 000	2 500 000
Baross u. 33. Fsz. 1.	36 489	2 400 000
Vasvári P. u. 70. fszt. 1.	40 027	2 160 000
Összesen:	9 617 596	106 800 000

Pénzügyi tevékenység eredményét befolyásoló tételek

Ráfordítások	
Lízingelt lakások kamata	18 138 378
Lízingelt lakások realizált árfolyamvesztesége	11 120 377
ÉPÍT RT részvényv	10 000 000
Egyéb kamatok	1 729 721
Lízingelt gépkocsik árfolyamvesztesége	1 522 793
Lízingelt gépkocsik kamata	516 226
Összesen:	43 027 495

ÉPIT Zrt. részvény-értékesítés	8 000 000
Lízing árfolyamnyeresége	3 045 675
Állampapírok kamata	2 668 461
Betétlekötés kamata	1 250 643
Egyéb kamatok	176 432
Összesen:	46 455 963

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

Pénzügyi tevékenység eredménye 3.428.468 Ft

Kétes vevőállomány értékvesztése

4.725.235 Ft

A vevőkövetelések értékvesztése pontosan előre nem kalkulálható ráfordítást eredményez, amely szintén befolyással volt a tárgyévi eredményre. A fizetési hajlandóság a jövőben is jelentős kockázatot jelent.

Céltartalék képzések

adatok ezer forintban

	Nyitó	Céltartalék		Záró
		képzés	felhasználás	
Garanciális köt-re képzett céltartalék	18 000	16 000	18 000	16 000
Távhő szolg-ra képzett céltartalék	850	24 150	0	25 000
Egyéb várható köt-re képzett céltartalék	13 069	0	5 000	8 069
Tőkekedvezményre képzett céltartalék	14 169	0	1 730	12 439
Céltartalék árfolyamvesztésre	8 360	2 774	8 360	2 774
Gyertyaláng u-i illeték kamata	0	1 400	0	1 400
Összesen:	54 448	44 324	33 090	65 682

Az igénybe vett szolgáltatások alakulását a következő táblázat foglalja össze.

adatok ezer forintban

Megnevezés	2011. év	2012. év	Változás
Üres ingatlan őrzés	0	25 525	
Csatomadíj, távfűtés	20 575	18 855	91,64%
Szakértői díj, ügyvédi díj	13 191	17 888	135,61%
Bérelti díj	40 154	14 180	35,31%
Posta, telefon, internet szolg. Költség	12 198	10 217	83,76%
Helyiségek javítása, karbantartása	17 717	9 976	56,31%
Eszközök javítása, karbantartása	12 906	8 284	64,19%
Takarítás, terület tisztítás	3 492	5 138	147,14%
Egyéb, kisebb tételű igénybe vett szolgáltatások	8 831	4 736	53,63%
Vagyonkataszter	1 200	1 543	128,58%
Utazási költség	484	1 410	291,32%
Tagsági és előfizetési díjak	1 499	899	59,97%
Hirdetési díj, reklám	256	424	165,63%
Oktatás, továbbképzés	1 499	259	17,28%
Szállítási költség	594	32	5,39%
Helyiségek és vásárolt lakások üzemeltetési ktg-e	171 640	0	0,00%
Összesen:	306 236	119 366	38,98%

Az üres ingatlanok őrzése a 2011-es évben az ingatlanok üzemeltetési költségei között kerültek elszámolásra. A helyiségek és vásárolt lakások üzemeltetési költsége az önkormányzati elszámolási rendszerünk változása miatt az elmúlt évben a közvetített szolgáltatások között lett elszámolva.

Az egyéb szolgáltatásokat és azok előző évekhez viszonyított arányát a következő tételek alkották 2012-ben.

Megnevezés	2011. év	2012. év	Változás
Bankköltség	5 510 242	8 602 000	156,11%
Biztosítási díjak	4 998 290	3 106 000	62,14%
Különféle egyéb költségek	973 000	1 086 000	111,61%
Illetékek, hatósági díjak	5 166 523	422 000	8,17%
Összesen:	16 648 055	13 216 000	79,38%

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

Egyéb tekintetben nincs olyan információ birtokunkban, mely további lényeges hatással lenne a Társaság jövőbeni helyzetére.

A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása

A Társaság kutatás fejlesztési tevékenységre 2012. évben nem számolt el költséget. Az innovációs járulék fizetési kötelezettségének a jogszabály alapján eleget tesz.

Telephelyek bemutatása

A Társaság telephelyei a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerültek.

A Társaság foglalkoztatáspolitikája

A 2012-es év folyamán 3 kolléga nyugdíjazására került sor. A kollégák feladatait már állományban lévő munkatársak vették át.

A módosított SZMSZ kapcsán betöltendő munkaköröket sikerült a piacon gyakorlattal rendelkező, és szakirányú végzettségűekkel betölteni.

A Társaság foglalkoztatottai korcsoporti összetételét a következő táblázat mutatja.

Korcsoport:	Foglalkoztatottak létszáma 2012
60 év felett	1
57-60 év között	12
55-57 év között	4
50-55 év között	8
40-50 év között	19
30-40 év között	16
20-30 év között	5
Összesen:	65

Az átlagos foglalkoztatotti létszám alakulása az elmúlt években

ÉV	Létszám
2006	49
2007	52
2008	55
2009	58
2010	55
2011	55
2012	65

A 2012-es növekedés oka a létesítményekkel átvett, továbbá a létszámfejlesztés során felvett új munkatársak.

A munkatársak végzettsége az alábbiak szerint alakul:

Végzettség	Foglalkoztatottak létszáma 2012
Egyetemi, főiskolai	33
Felsőfokú szakképesítés	7
Középfokú szakképesítés	4
Érettségi szakképesítés	11
Érettségi szakképesítés nélkül	7
Szakképesítés	3
Nyolc általános vagy alatta	0
Összesen:	65

A létszámfejlesztéssel, a létesítményi dolgozók átvételével kijelenthető, hogy a létszám a működéshez szükséges minimális munkaerőigény szerint alakul.

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

- Felsőfokú végzettség megszerzése tanulmányi szerződéssel: 1 fő
- Tagsághoz kötelezően előírt továbbképzések: 3 fő mérlegképes könyvelői
- Társasházkezelői és ingatlan értékbecslő tanfolyam: 1 fő

- Műszaki ellenőrzési képzés: 2 fő (a képzés 2012-ben kezdődött, 2013-ban fejeződik be)

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

Cégünk fontosnak tartja a munkatársak képzését, ezért pályázati úton igyekszünk erre a célra támogatást elnyerni. Tervbe vettük az Ügyfélkapcsolati Osztály munkatársainak pénztárosi képzését (a házipénztár működtetését átvették a Gazdasági Osztálytól), illetve biztosítani kívánjuk részvételüket konfliktus kezelői tréningen.

A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői

Nincs tudomásunk az UV Zrt. tulajdonában álló ingatlanokkal kapcsolatban az éves beszámoló készítésekor környezetvédelmi kötelezettségről, illetve veszélyhelyzetről, ehhez kapcsolódó felelősségről. 2012-es évben a környezetvédelemhez kapcsolódó árbevételünk, illetve költségünk nem volt.

A 2012-es évre környezetvédelemmel kapcsolatos fejlesztést, illetve ez irányú kapott támogatást, összességében környezetvédelmi intézkedést nem terveztünk.

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

A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása

A Társaság tulajdonában a következő pénzügyi eszközök voltak a fordulónapon

Megnevezés	Nyilvántartási érték
Budapest Bank bankszámla	11 969
Raiffeisen Bank bankszámla	170 511
Pénztáregyenleg	551

A Társaság az elmúlt üzleti évben is, értékpapírként kizárólag magas biztonságot jelentő állampapírokat, illetve rövid futamidőre repo ügyletekben banki kötvényeket vásárol. (Értékpapírral a fordulónapon nem rendelkezett Társaságunk, ezért volt magas összegű a számlapénz állománya.) A folyószámlákhoz kapcsolódóan rendszeres a kisebb-nagyobb összegű (akár több millió forintos) betétlekötés.

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

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

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

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

Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek

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

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

Társaságunk lakásokkal kapcsolatos tevékenységét hatósági ármegállapítás köti. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata helyi rendeletében szabályozza a lakás ingatlanok bérleti díját, míg nem lakásoknál a piaci szemlélet érvényesül. Mindezek alapján megállapítható, hogy az árbevétel egy jelentős részében a Társaságnak önálló árpolitikája nem lehet, a hasznosítási módozatok arányának változásával a keretek tágíthatók, s eme szemléletben lett megalkotva a közszolgáltatási szerződés.

Az UV Zrt-nek két ügyletből származik kamat és árfolyamkockázata. A 2006-ban saját kivitelezésben épített Nagyváradi liget lakóparkban található lakások és garázsok és egy üzlethelyiség svájci frank alapú visszlízingjéből, valamint a bérbe adott és saját használatban levő gépkocsik szintén svájci frank alapú lízingkonstrukciójából. 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 teljesen a kockázatokat.

adatok ezer forintban

Megnevezés	2011. év	2012. év
Ingyenlízingszolgáltatáshoz kapcsolódó kamat törlesztési árfolyamon	17 649	18 138
Ingyenlízingszolgáltatás tőketörlesztés árfolyam különbözete	-2 245	11 120
Gépkocsi lízing tőketörlesztés árfolyam különbözete	2 186	1 523
Gépkocsi lízingjéhez kapcsolódó kamat törlesztési árfolyamon	947	516

A cash-flow kockázat elemzéséhez a korábbi táblázat bemutatta a Társaság rendelkezésére álló pénzeszközök értékét 2012. december 31-én.

A Társaság tulajdonában levő értékpapír állomány teljes egészében forgatási célú, rövid lejáratú, ahogy a bankbetétek is.

A kiegészítő mellékletben bemutatásra került a kötelezettség állomány összetétele. A tulajdonos Önkormányzat felé fennálló kötelezettségek közül kiemelendő az ingatlanértékesítésből származó 52,5 mFt-os összeg, továbbá a nem lakás állomány felújítására képzett alap, melynek nagysága a fordulónapon 38.213 E Ft volt. Az alap felhasználásról az Önkormányzat megfelelő testülete nagyrészt döntött, és a nem lakás állomány, kiemelten a szolgáltatóházak szükséges műszaki (lapostetők, felépítmények) felújításának, és a pavilonok beszerzésének végrehajtását engedélyezte. Ezek tárgyévi realizálásából adódóan a felújítási alapból 69.785 E Ft-ot használtunk fel.

A szokásos alapműködéshez szükséges pénzeszközállománnyal a Cég rendelkezik, így az alaptevékenységhez szükséges likviditás biztosított.

Egyéb fontos kiegészítő jellemzők

A jegyzett tőkét megtestesítő kibocsátott részesedések átruházásának bármilyen korlátozását (ideértve a részesedésszerzéshez kapcsolódó korlátozásokat, vagy a társaság, illetve a kibocsátott részesedések más birtokosai beleegyezésének szükségességét is):

A társaság törzstőkéje átruházásának korlátozása nincs.

Befektetők, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a vállalkozó saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is), akkor is, ha a befektetők a részesedéssel részvényeket megtestesítő igazolások útján rendelkeznek:

A társaság tulajdonosa: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedés birtokosai és ennek jogai:

A társaságban nincs különleges irányítási jogokat megtestesítő részesedés.
Szavazati jogok bármely korlátozása (különösen a meghatározott részesedéshez vagy szavazatszámhoz kapcsolódó szavazati jog korlátozást, szavazati jogok gyakorlására vonatkozó határidőket, valamint azon rendszereket, amelyek által a részesedésekhez fűződő pénzügyi előnyök - a vállalkozó együttműködésével - elkülönülnek a kibocsátott részesedések birtoklásától):

A társaságnál nincs olyan részesedés, amely a szavazati jog korlátozásával járna.

Tulajdonosok közötti bármely megállapodást, amelyről a vállalkozónak tudomása van, és amely a kibocsátott részesedések, illetve a szavazati jogok átruházásának korlátozását eredményezheti:

Nincs ilyen megállapodás

Vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályok:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Szervezeti és működési szabályzatában megfogalmazottak szerint.

Vezető tisztségviselők hatásköre, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkör:

A vezető tisztségviselők nem rendelkeznek a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkörrel.

Vállalkozó részvételével kötött bármely lényeges megállapodást, 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:

A társaságnak ilyen dokumentum nem áll rendelkezésére.

Vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodást, 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:

A vezető tisztségviselőkkel munkavállalókkal kapcsolatban ilyen különmegállapodás nincs hatályban. A Gt. és az Mt. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A Társaság a teljes tárgyévben a közszolgáltatási szerződés keretében látta el az ingatlankezelési feladatait. Ehhez igazodóan változott a pénzügyi elszámolások rendszere. Az EU-s irányelveknek való megfelelést vizsgáló szerv, a Támogatásokat Vizsgáló Iroda jóváhagyásával megkötött közszolgáltatási szerződés keretében a szociális lakásszektor működtetésére 328 mFt-os kompenzációs igénye volt Társaságunknak az Önkormányzattól. A nem lakás állomány nyeresége a beszámoló évében teljes egészében finanszírozta az épületüzemeltetési feladatokat.

Budapest, 2013. év május 7.

dr. Telek Zoltán
az Igazgatóság elnöke

Terv-tény összehasonlító táblázat

Sorszám	A tétel megnevezése	2012 Terv	2012 Tény	Változás	Változás (%)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 545 269	1 538 772	-6 497	99,58%
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	1 545 269	1 538 772	-6 497	99,58%
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke (+/-03.+04.)	0	0		
III.	Egyéb bevételek	331 818	292 176	-39 642	88,05%
	ebből: visszaírt értékvesztés	0	2 000	2 000	
05.	Anyagköltség	11 407	16 027	4 620	140,50%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	179 274	119 366	-59 908	66,58%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	8 527	13 216	4 689	154,99%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	16 000	9 618	-6 382	60,11%
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 166 280	874 468	-291 812	74,98%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	1 381 488	1 032 695	-348 793	74,75%
10.	Béreköltség	263 000	272 550	9 550	103,63%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	56 932	52 403	-4 529	92,04%
12.	Bérráfordítások	85 841	95 072	9 231	110,75%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	405 773	420 025	14 252	103,51%
VI.	Értéksökkenési leírás	37 765	52 513	14 748	139,05%
VII.	Egyéb ráfordítások	30 870	230 837	199 967	747,77%
	ebből: értékvesztés	0	4 725		
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+/-II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	21 191	94 878	73 687	447,73%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			0	
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			0	
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		8 000	8 000	
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		8 000	8 000	
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége		0	0	
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		0	0	
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	17 485	32 742	15 257	187,26%
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	5 714		
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	17 485	46 456	28 971	265,69%
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	4 300	10 000	5 700	232,56%
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	10 000		
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	29 327	20 384	-8 943	69,51%
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		12 643	12 643	
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+/-20.+21.)	33 627	43 027	9 400	127,95%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-16 142	3 429	19 571	-21,24%
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+/-A.+/-B.)	5 049	98 307	93 258	1947,06%
X.	Rendkívüli bevételek				
XI.	Rendkívüli ráfordítások			0	
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0	0	0	
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-C.+/-D.)	5 049	98 307	93 258	1947,06%
XII.	Adófizetési kötelezettség		2 715		
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-E.-XII.)	5 049	95 592	90 543	1893,29%
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre				
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés				
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+/-F.+22.-23.)	5 049	95 592	90 543	1893,29%