# ÜZLETI JELENTÉS

## 2020. 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 2020-as üzleti év eredményét befolyásoló tényezők: ..... 7

A Társaság működésének kockázati tényezői ..... 9

A Társaság fejlődési lehetőségei ..... 11

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok 12

A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása ..... 13

Telephelyek bemutatása ..... 13

A Társaság foglalkoztatáspolitikája ..... 13

A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői ..... 15

A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása ..... 16

Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek ..... 16

Ár-, hitel-, kamat-, likviditási- és cash-flow kockázatok bemutatása ..... 16

A Számviteli törvény által előírt további kiegészítések ..... 17

Egyéb fontos kiegészítő jellemzők ..... 18

## Bevezetés

A számvitelről szóló 2015. évi C. törvény 95. §-a rendelkezéseinek figyelembevételével készítettük el Társaságunk 2020. évi gazdálkodásáról szóló üzleti jelentését, amelyben az éves beszámoló adatainak értékelésével mutatjuk be a vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét úgy, hogy az megbízható és valós képet adjon a 2020-es üzleti évben folytatott üzletmenetről. A vállalkozás méretével, összetettségével összhangban álló részletezettséggel ismertetjük az elért teljesítményeinket, a felmerülő kockázatokat, és a fejlődési irányokat, és értékeljük a mérleg készítés dátumát követően is folytatódó pandémiából fakadó helyzetet.
A kiegészítő mellékletben jogszabály szerinti tartalommal elvégeztük a múltbéli adatok elemzését, amelyben 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 2020-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, amely kihívásoknak a pandémiás helyzet ellenére teljesítenünk kellett.

## A Társaság piaci helyzetének bemutatása

Társaságunk piaci helyzetét alapvetően a tulajdonos Önkormányzat szándékai befolyásolják, amelyek a tárgyév vonatkozásában a Közszolgáltatási szerződésen keresztül, az adott éves Közszolgáltatási tervben jelennek meg.
Az Önkormányzat egyes rendeletei szabályozzák Társaságunk fő tevékenységét:

- 07/1994 sz. rendelet a lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről
- 26/2004 sz. rendelet a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól
- 39/2011. sz. rendelet az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről
- 40/2011. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről

- 48/2012. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról (vagyonrendelet)

A fentieken túl a Társaság következő belső szabályzatainak keretei között látja el és látta el a beszámoló évében is 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
- Vezetői javadalmazási szabályzat
- Szabályzat az UV Zrt. folyamatba épített előzetes, utólagos és vezetői ellenőrzési (FEUVE) rendszeréről, az ellenőrzési nyomvonalakról, a kockázatkezelési és értékelési

szabályokról, a szabálytalanságok és szervezeti integritást sértő események kezelésének eljárásrendjéről

- Szabályzat az elektronikus megfigyelőrendszerről
- Informatikai Biztonsági Szabályzat

A Pandémiás helyzet során születtek olyan helyi rendeletek is, amelyek kihatással voltak a tárgyévi üzleti tevékenységünkre:

- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt jogköre alapján a Képviselő-testület feladat-és hatáskörben meghozott Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2020. (IV.01.) önkormányzati rendelete az új koronavírus-járvány okozta helyi gazdasági és társadalmi hatások enyhítését célzó intézkedésekről
- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt jogköre alapján a Képviselő-testület feladat-és hatáskörben meghozott Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2020. (III.31.) rendelete az Újpesti Koronavírus Krízisalap (KKA) létrehozásáról

Egyéb, a tárgyévben jelentőséggel bíró helyi rendelet:

- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt jogköre alapján a Képviselő-testület feladat-és hatáskörében meghozott Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2020. (IV.30.) önkormányzati rendelete az Újpest + Megbecsülési Program Bevezetéséről

Társaságunk a beszámoló időszakának feladatait döntően az Önkormányzattal kötött, és 2016. évben tíz évre meghosszabbított közszolgáltatási szerződés, továbbá a 2020. évi közszolgáltatási és üzleti tervben részletezett feladatok alapján végezte.

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

A portfóliónkba tartozó ingatlan állomány hasznosítását, kezelését, fenntartását és üzemeltetését, saját, és a tervszerűen folyósított kompenzációs források felhasználásával láttuk el, a fenti szabályozók adta keretek között.

Az elmúlt évek tendenciáiban megfigyelhető volt a Társaság piaci helyzetének fokozatos erősödése. Az ingatlan üzemeltetési portfólió számos eleme szinte minden újpesti lakost érint, és többségük a kerület vonzáskörzetében élőknek is nyújt szolgáltatásokat, kiemelve például az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpontot, és az egészségügyi, rekreációs és sportcélú létesítményeket.
A 2020. évi közszolgáltatási terv alapján folyósított kompenzációval biztosított volt a tárgyévi feladatok folyamatos finanszírozása, amely állapotot veszélyeztette a pandémiás helyzet. A bevezetőben hivatkozott önkormányzati rendeletekkel viszont a járványügyi helyzetben elengedett és mérsékelt bérleti díjak miatt kieső bevételeinket az Önkormányzat kompenzálta, és ugyanez volt igaz a járvány első hulláma alatt kifejezetten a járványügyi helyzet kapcsán tett védekezés során felmerült nem tervezett kiadásokkal is. E helyi rendeletek, és a menedzsment által meghozott belső költségmegtakarítási intézkedések nyomán biztosított volt a Társaság éves közszolgáltatási tervének teljesítése.
A hivatkozott rendeletek szerinti a Társaság részéről lehívott külön forrásokat szigorú elszámolási kötelezettség mellett hatottuk végre.
A tárgyévi eseti megrendeléseket és forrásigényléseket az éves közszolgáltatási beszámoló külön mellékletében bemutatjuk.
E konstrukcióban tehát a portfóliónkba tartozó ingatlankezelési, hasznosítási feladatok ellátását, és az ehhez kapcsolódó pénzügyi elszámolások metodikáját a közszolgáltatási szerződés rendelkezései biztosítják, az átláthatóság, a hatékonyság és a kiszámíthatóság jegyében. Alapvetően a fő tevékenységet jelentő lakás és nem lakás állomány üzemeltetése nem igényelt az Önkormányzat részéről támogatást, kizárólag a létesítmény üzemeltetési feladatok ellátása igényelt többlet forrásokat, mivel a létesítményi ingatlanok üzemeltetése során felmerült költségek meghaladták az ágazat realizált bevételeit. A lakásállomány megújítására a tervezettnél több forrást biztosítottunk, és emiatt igényelt ez az ágazat kompenzációt.

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

A 2020. évi árbevétel döntő része a lakás és nem lakás állomány bérbeadásából, sportcélú és rekreációs létesítmények hasznosításából származott, amelyben nem kis volument képvisel a piac és KRK épülete, a félmilliárd forintot meghaladó éves bevételével.
Az ingatlanokkal kapcsolatos bevételeket a Társaság saját nevében szedi be, és a felmerülő költségeket és ráfordításokat saját nevében teljesíti. A rendeleti szabályozással kötöttek a szociális és költségalapú lakások bérleti díjai és a kapcsolódó kedvezményi és támogatási formák, így mozgástér a piaci lakások és nem lakások bérleti díjainak, és egyes létesítmények belépő díjainak megállapításában van, a piac diktálta szabályok figyelembevételével. E tekintetben a társaság piaci helyzetét már a hazai, ezen belül a budapesti ingatlanpiac határozza meg, és a tárgyévben jelentős volt a vírushelyzet hatása. Figyelemmel a már említett bérleti díj alapra, ki kell emelni, hogy az 50 MFt-os keretösszeget felhasználását megközelítettük, a kieső bérleti díjakra kapott önkormányzati többlet forrást a bérleti díj bevételek között kompenzációt csökkentő tételként könyveltük el. E kompenzáció nélkül a vírushelyzet miatt szerényebb eredményt tudtunk volna felmutatni a bevételek terén.

A közszolgáltatási tevékenységen túl saját bevételünk származott a kapcsolt vállalkozásoknak végzett könyvviteli és számviteli szolgáltatásnyújtásból, közbeszerzési tevékenységből, távfelügyeleti biztonsági rendszer működtetéséből, eljárási díjakból. E saját bevételekre eső arányos szervezeti költséget nem számoljuk el a tulajdonos önkormányzattal a közszolgáltatási szerződésben rögzített kompenzációt növelő tételek között, melyet számszakilag külön kimutatunk az éves közszolgáltatási beszámolóban.

A Társaság minden tulajdonában lévő forgalomképes helyiség, lakás és nem lakás tekintetében él az egyedi piaci érték meghatározásának lehetőségével 2011 óta. Évente értékelünk két meghatározott városrészt. A tárgyévben Káposztásmegyeren 216 darab ingatlan átértékelését végeztük el a hatályos értékelési szabályzat szerint, mely alapján 3.766 M Ft került elszámolásra értékhelyesbítésként.

**A 2020-as üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:**

Az UV Zrt. a 2020-as üzleti év során 192.105 E Ft üzemi, és 158.673 E Ft adózás előtti eredményt ért el, így kijelenthető, hogy a Társaság eredményes évet zárt.

A társaság éves árbevétele kevesebb volt a bázis évhez képest, amelynek fő oka, hogy a bevételek nagyságrendjét befolyásolják az ingatlan értékesítések is, amelyek az egyes években eltérő volumenben jelentkeznek, és 2020. évben jelentősen a megelőző évi mérték alatt maradtak.

A 2020. 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. A feloldott és képzett céltartalékok egyenlege mintegy 100 MFt-ot jelentett, eredményt rontó irányban. Elhatárolást kellett képeznünk a Vásárcsarnok és Kulturális rendezvényközpont beruházáshoz kapcsolódó kölcsön moratóriuma következtében a 2020. évet terhelő, de még meg nem fizetett kamatokra, bér és prémium, valamint ezek járulékainak elhatárolásaira, amelyek szintén eredményt rontó tényezők.

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

A 2020. évi közszolgáltatási feladatokat teljesítettük, a lakásságazat lakbér bevétele a bázis évhez képest 16 MFt, míg a nem lakás ágazat bérleti díjbevétele 71 MFt-tal haladta meg az előző évi szintet. A tervezetthez képest is magasabb bevételeket realizáltunk, lakásoknál mindössze 6 MFt-al, viszont a nem lakásoknál 56 MFt-tal, amelyek fedezetet nyújtottak a tervezetthez képest magasabb összegű felújítási kiadásokra.

A koronavírus helyzet a legnagyobb bevétel kiesést a létesítmények közül a Halassy Uszodában és Tarzan parkban okozta, az elsőben 18 MFt, míg a másikban 23 MFt bevétel kiesést okozva (az Önkormányzat által térített bevétel kieséseken felül). Mintegy 12 MFt bevétel kiesést könyvelhettünk el a Vásárcsarnok parkolóban, a piac kereskedői asztalainál és a Piac Placcon.

A 2020. évben az ingatlan értékesítéseink eredménye 282 MFt-ot jelentett.

Társaságunk céltartalék állományának változásait a kiegészítő mellékletben bemutattuk.

Mivel a társaság már nyereséggel tudta lezárni a svájci frank alapú ingatlan lízing ügyleteit, az ingatlan árak magas szintje miatt, így a lízing ügyletekre képzett céltartalék összeget feloldottuk. Céltartalékot kellett képeznünk a Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont épületének várható műszaki kiadásaira, figyelemmel arra, hogy a generálkivitelező felszámolás alá került, s a felszámoló a garanciális igényeink teljesítését megtagadta annak okán, hogy a cég már gazdasági tevékenységet nem folytat.

**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. Főként hangsúlyossá vált ez a kérdés a járványhelyzet alatt. Ezen a kockázaton nagymértékben enyhített a bérleti díj alap létrehozása, és a rászoruló bérlők bérleti díjkedvezményben részesítése. A rendkívüli méltányossági eljárási rend biztosította, hogy a ténylegesen rászorulók juthattak csak kedvezményhez, lehetővé téve e vállalkozások talpon maradását.

  A tárgyév folyamán is eredményesen használtuk a KKR rendszert, amely támogatja a követelés kezelési és behajtási tevékenységet. Ennek nyomán a beszedési mutatót sikerült a COVID helyzet ellenére magas szinten tartani, amely 2020. december 31-i állapot szerint elérte a 90%-ot. E mutató a 2019-es bázis évben 98,11% volt. A beszámoló készítésének időpontjára a 2020. év beszedési mutatója már elérte a 98 %-ot. Mindez annak tudható be, hogy a vírus második hulláma alatt átmeneti ideig romlott a fizetési hajlandóság, amelyet erősített a 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet rendelkezése, miszerint az önkormányzati bérleti díjak korlátlanul enyhíthetőek.
- A beszedési mutató alakulása alapján továbbra is elmondható, hogy jól kezelhető az új bérlők jelentette pénzügyi kockázat, a partner monitoring rendszer fenntartása tehát indokolt.
- Társaságunknak, illetve az Önkormányzatnak mögöttes felelőssége áll fenn a tulajdonában lévő ingatlanok távhő díja tekintetében, ami pénzügyi kockázatot hordoz magában. Mivel a Főtáv 2015. évtől már a nem lakásbérlők távhődíj hátralékait is faktorálja a DHK Zrt.-re, indokolt céltartalék keret fenntartása a tárgyévre is. A céltartalék összegének meghatározásakor figyelembe kell venni a jogi környezet változását, miszerint a mögöttes felelősségi kört a gáz-, víz- és csatorna 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.

- Változatlanul fontos stratégiai kérdés az ingatlanok műszaki állapotának javítása. Főként igaz ez azért, mivel a portfóliónk véges, a hasznosítható üres ingatlanok elfogytak, és az ingatlanpiaci helyzet alakulása miatt további növekedés már csak minőségi javulással érhető el. Az ingatlan portfólió minősége jelenlegi ingatlan környezetben kockázatot rejt magában, ugyanis a lakáspiacon a jelenlegi bérleti díjak mellett már a bérlők komolyabb elvárásokat támasztanak az ingatlan műszaki állapotával kapcsolatosan, így szinte esélytelen megfelelő piaci árat elérni egy nem felújított, rossz műszaki színvonalú lakással, sőt ilyen ingatlan akár huzamosabb ideig üresen is maradhat, ami nettó veszteség forrása. A tervezettet meghaladó bevételek kínálta többlet források teret adtak idén is a tárgyévre előirányzott ingatlan felújításokat meghaladó mértékű kötelezettség vállalásokra.

A vészhelyzet időszaka kiemelt kockázatot jelentett az UV Zrt. gazdálkodása szempontjából. A vészhelyzet több irányból jelentett kockázatot, amelyeket a menedzsmentnek kezelnie kellett, melynek érdekében az év folyamán a járvány első és második hulláma alatt 13 vezérigazgatói utasítás került kiadásra, az alábbi főbb intézkedésekkel:

<u>Munkavállalók egészségvédelmével kapcsolatos intézkedések:</u>

- ügyfélfogadási rendet a szükséges mértékre szűkítettük, korlátoztuk
- az ügyféltérbe történő belépésre és ott tartózkodásra korlátozásokat vezettünk be
- munkatársakat folyamatosan elláttuk védőeszközökkel (arcmaszk, kesztyű, fertőtlenítő szerek)
- a beérkező postai küldemények bontását 24 órás időtartamra kitoltuk
- a második hullám alatt további korlátozásokat hoztunk vissza az ügyfélfogadási rendben, és csak hőmérséklet mérés, kézfertőtlenítést követően lehetett az épületbe lépni, valamint ügyfelek csak maszkban látogathatják az ügyfélteret
- felfüggesztettük a soros bérlemény ellenőrzéseket
- szükség esetén elvégeztettük a kollégák koronavírus tesztelését.

<u>Munkaidő, távmunka szabályozása:</u>

- a távolmaradásokat a vírushelyzet időszaka alatt szabályoztuk, a kiskorú gyermeket nevelő munkavállalóknál egyedi intézkedésekkel biztosítottuk az otthoni munkavégzést,

vagy munkaidőkedvezményt biztosítottunk, továbbá megteremtettük a lehetőségét plusz szabadnap igénybevételének a cafeteria keret terhére

- egyedi intézkedésekkel bevezetésre került a munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás több munkavállaló esetében, akiket külön feladatok elvégzésével bíztunk meg

Likviditás menedzsment:

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

Egyéb, pl. kárenyhítő intézkedések:

- a COVID helyzettel kapcsolatban felmerült többlet kiadások nyilvántartását külön vezettük, lehetővé téve azok elszámolását az Önkormányzat vonatkozó rendelete alapján történő külön forrás biztosítása érdekében, amely közel 10MFt összegben teljesült
- az önkormányzati 50 MFt bérleti díj alap felhasználást folyamatosan nyilvántartottuk, a kieső bevételek rendeletben foglalt elszámolását végrehajtottuk a forrás biztosítása érdekében, amelyből az UV Zrt. bérlői 41 MFt támogatásban részesültek
- a leányvállaltokra is több utasítást kiterjesztettünk, a kormányzati intézkedéshez igazodva alakítottuk a Vásárcsarnokba történő belépéseket.

**A Társaság fejlődési lehetőségei**

A társaság fejlődési irányai az alapvető közép, és rövid távú stratégia célkitűzésekben fogalmazódnak meg. A rövidebb távú stratégiai céljaink megvalósítását háttérbe szorította a járványhelyzet, alapvető cél volt a társaság alap működésének biztosítása, és a likviditás fenntartása. Kiemelten óvatos stratégiai döntések meghozatalát igényelte az állandóan változó veszélyhelyzeti jogszabálykörnyezet.

Középtávú célunk változatlanul az ingatlanok koncentrációjának növelése, az ingatlan állomány műszaki színvonalának emelése, lakások komfortfokozat növelését eredményező beruházások végrehajtása. E stratégiai célok mentén haladva számíthatunk csak a portfólióban további

bevétel növelésre. A régóta nem hasznosított, üzleti szempontból értéktelen ingatlanok csoportos értékesítését be kell fejezni. A Társaság működése hatékonyságának növelését várjuk az integrált rendszer szoftver váltásától.
A társaság fejlődésének egyik alapköve az erőforrások tekintetében a stabil, képzett munkaerő rendelkezésre állása. Itt a jelenlegi járványhelyzetben mindenképpen pozitívumként értékelhető, hogy emiatt egyetlen egy főtől sem kellett megválnunk, létszámleépítést nem kellett eszközölni. Kiemelt szempont továbbiakban is a folytatódó pandémia alatt a munkaerő megtartása, fokozott védelme.

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

A menedzsment a mérleg fordulónapját követően bekövetkezett lényeges eseménynek tekinti a COVID-19 járványügyi helyzet folytatódását, a vészhelyzeti időszak meghosszabbítását, ugyanis a 2020. év végi önkormányzati lakásrendelet módosítással a 2020. üzleti évre tervezett költségalapú lakbérek bevezetését a kormányzat a vészhelyzetet követő 90 napig felfüggesztette. Csak a csökkent lakbérek bevezetése volt engedélyezve, amely a szociális lakbéreket érintette, viszont e bevétel kiesés fedezetét is jelentő költségalapú lakbér emelést nem lehetett végrehajtani. E kormányzati döntéssel bizonytalanná vált a 2021-es üzleti év tervének teljesítése, a költségalapú lakbérek bevezetésének kezdő időpontja bizonytalan.
További lényeges eseménynek tekintjük, hogy a Kormány a második hullám alatt egyes tevékenységi körökben tevékenykedő vállalkozók és vállalkozások bérleti díjait elengedte az Önkormányzat és cégeinek bérlői esetében több hónap vonatkozásában úgy, hogy erre semmiféle kompenzációt nem biztosított sem az Önkormányzat sem annak társaságai és így az UV Zrt. számára sem. Az 52/2021-es számú kormányrendelet mintegy 70 bérlő tekintetében a februártól június hónapig terjedő időszak és kb. 245 bérlő esetében a március és április havi bérleti díjainak elengedését írta elő, közel 100 MFt bevétel kiesést okozva Társaságunknak.

A fenti kormányzati intézkedések nyomán kieső bérleti díjbevételek pótlása kizárólag ingatlan értékesítés útján valósítható meg.

A menedzsment értékelése alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a járvány második hullámából és a kormányzati intézkedésekből fakadó hatások nincsenek olyan jelentős hatással,

amelyek döntően befolyásolnák, vagy lényegesen bizonytalanná tennék a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében. A menedzsment intézkedési és döntései vélelmezhetően elégségesek lesznek a helyzet kezelésére.

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

A Társaság kutatás fejlesztési tevékenységre 2020. évben nem számolt el költséget. Az innovációs járulék fizetési kötelezettségének a jogszabály alapján eleget tesz.

**Telephelyek bemutatása**

A kiegészítő mellékletben cím szerint felsoroltuk Társaság telephelyeit.
Az Újpesti Piac és Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont üzemeltetését változatlanul leányvállalatunkon, az UPV Kft-n keresztül látjuk, láttuk el. További telephelyeink központi üzemeltetési feladatainak ellátását külön osztály végzi.
Sportcélú telephelyeink között tartjuk számon a Halassy Olivér Városi Uszodát, Halassy Olivér Sportközpontot, a Tábor utcai és Szilágyi úti sporttelepet, és a csónakházat. Szintén e csoportba soroljuk a Szilas Aktív Parkot, amelyet a tárgyévben már saját állománnyal üzemeltettünk, jelentős költségmegtakarítást eredményezve. Ugyanez igaz a rekreációs telephelyeink közül a Tarzan Parkra is. További rekreáció létesítményeink a velencei és katalinpusztai ifjúsági táborok maradtak külső üzemeltetésben, a balatonszepezdi, és parádfürdői üdülőket viszont változatlanul saját állományú munkatársakkal üzemeltetjük. További telephelyünk a főtér parkoló és a Közrendvédelmi szálló.
Minden létesítmény tekintetében a Létesítmény Üzemeltetési Csoport és a Hasznosítási Osztály felügyelik a telephely működtetését.

**A Társaság foglalkoztatáspolitikája**

A 2020. év folyamán összesen 16 fő kolléga munkaviszonya szűnt meg, és 31 fő került felvételre. A felvettek nagy számát az indokolja, hogy a 2019 év végén és a tárgyév során kilépők helyeit sikerült feltölteni, továbbá a Tarzan Park és Szilas Aktív Park üzemeltetését saját állománnyal

láttuk el már ez évben. Az állományi létszámból 2020-ban 12 fő volt nyugdíjas, akiknek többsége valamely létesítményben dolgozott.

**A Társaság átlagos statisztikai létszáma 95,3 fő (ez a megelőző évben 86,5 fő volt).**

A fordulónapon a teljes munkaviszonyos létszám 98 fő volt – ebből 4 fő GYED-en –, amely létszámot egyes szempontok szerint a következőkben mutatunk be.

A Társaság foglalkoztatotti korcsoporti összetételét az alábbi táblázat mutatja.

| Korcsoport | Foglalkoztatottak létszáma 2020 |
|---|---|
| 60 év felett | 14 |
| 57-60 év között | 10 |
| 55-57 év között | 2 |
| 50-55 év között | 10 |
| 40-50 év között | 36 |
| 30-40 év között | 18 |
| 20-30 év között | 8 |
| **Összesen:** | **98** |

A munkatársaink átlag életkora: 46 év, és a 98 főből 62 nő, 36 férfi, felsőfokú végzettséggel 56 fő, míg középfokú végzettséggel 42 fő rendelkezik.

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

| Év | Létszám |
|---|---|
| 2010 | 55 |
| 2011 | 65 |
| 2012 | 65 |
| 2013 | 90 |
| 2014 | 97 |
| 2015 | 96 |
| 2016 | 93 |
| 2017 | 94 |
| 2018 | 95 |
| 2019 | 100 |
| 2020 | 98 |

A munkatársak végzettségeinek összetételét az alábbi táblázat szemlélteti:

| Végzettség | Foglalkoztatottak létszáma 2020 |
|---|---|
| Diplomás | 37% |
| szakképzett (felső vagy középfokú,érettségi) | 46% |
| szakképesített (érettségi nélkül) | 17% |

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

- 2 fő ingatlanmenedzser, 3 fő műszaki szakmai továbbképzés, 1 fő társasház kezelői tanfolyam, 2 fő jogi továbbképzés, 1 fő munkavédelmi képviselő, továbbá 2 fő bér, TB oktatás, 2 fő közbeszerzési referens tanfolyam.

A járványhelyzetben támogattuk a 12 év alatti kiskorú gyermeket nevelő munkatársakat, akiknek a száma 17 fő. Számukra volt biztosított a munkaidőkedvezmény, ebből 7 fő home office-ban dolgozott, 6 fő pedig 3 munkanap/2 igazolt; 4 fő pedig 2 munkanap/3 igazolt nap munkaidő kedvezményben részesült.

**A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői**

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

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

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

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

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

**A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása**

A Társaság pénzügyi instrumentumainak összetételét a kiegészítő mellékletben részletesen bemutattuk.

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

Olyan szavazati jogot megtestesítő értékpapírokkal, melyek tőzsdei kereskedelme engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (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 származott. 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. Az ingatlanok áremelkedése viszont magával vonta,

hogy e kockázat elhanyagolható mértékűvé vált, az ingatlanok eladásával már pozitív szaldóval tudunk ilyen lízing szerződést lezárni. A kapcsolódó céltartalék fenntartása így már nem volt indokolt, azt feloldottuk.
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 adósságszolgálata a hitel moratórium miatt a tárgyévben szünetelt, így ez kedvezően befolyásolta likviditásunkat. A tőketörlesztéshez szükséges anyagi fedezetet így a tulajdonos Önkormányzatnak nem kellett biztosítania költségvetési forrásból. A Tárgyévben tőketörlesztés hiányában az év végén 1.875.000 eFt a fennálló tőketartozásunk.
Társaságunk 2019. decemberében 200 MFt előleget igényelt az Önkormányzattól a közszolgáltatási kötelezettségeinek zavartalan teljesítése érdekében, amelynek rendezése a 2020. üzleti évben teljesült, melynek fedezetét ingatlan értékesítésből származó bevétel jelentette.

**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, az alapszabály módosítására, a vezető tisztségviselők hatáskörére vonatkozó szabályok a hatályos törvényi rendelkezések szerint alakulnak.

A társaság részvételével kötött bármely lényeges megállapodás, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a vállalkozás irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg, valamint ezen események hatásai, kivéve, ha ezen információk nyilvánosságra hozatala súlyosan sértené a vállalkozó méltányos üzleti érdekeit, feltéve, hogy más jogszabály alapján sem kell nyilvánosságra hoznia azokat: Társaságunk nem rendelkezik ilyen megállapodással.

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 számviteli politika, pénzkezelési szabályzat, bizonylati rend, értékelési szabályzat, leltározási szabályzat, 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, Felügyelő Bizottság 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 megfelelőséget vizsgáló szerv, a Támogatásokat Vizsgáló Iroda jóváhagyásával megkötött közszolgáltatási szerződés keretében látta el az ingatlankezelési feladatait.

Budapest, 2021. május 10.

Hock Zoltán s.k.

vezérigazgató