

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

UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68



ÉVES BESZÁMOLÓ 2017

A társaság 2017 évi mérlegének aktív és passzív egyező összege: 26 752 523 EFt
A társaság 2017 évi adózott eredménye 82 505 EFt

Budapest, 2018. május 08.



ÚJPESTI
VAGYONKEZELŐ ZRT.
1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.
1.

Dr. Telek Zoltán
vállalkozás vezetője

Eszenyiné Fekete Ágnes
Kamarai tag, könyvvizsgáló.
Nyilvántartási szám 003172
Audit-Line
Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft
Kamarai nyilvántartási szám: 000030

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

átvezetési számjel

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

cégjegyzékszám

Újpesti Vagyonkezelő Zrt

A vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2017-12-31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2016	2017
a	b	c	e
01.	A. Befektetett eszközök (02 +10 +18 sor)	15 736 016	25 047 011
02.	I IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09 sorok)	3 255	48 908
03.	1 Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	
04.	2 Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	
05.	3 Vagyoni értékű jogok	3 255	48 908
06.	4 Szellemi termékek	0	
07.	5 Üzleti vagy cégérték	0	
08.	6 Immateriális javakra adott előlegek	0	
09.	7 Immateriális javak érték helyesbítése	0	
10.	II TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17 sorok)	15 712 254	24 979 104
11.	1 Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 855 116	2 647 734
12.	2 Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	
13.	3 Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	39 409	54 804
14.	4 Tenyésztések	0	
15.	5 Beruházások, felújítások	2 884 552	5 023 748
16.	6 Beruházásokra adott előlegek	481	
17.	7 Tárgyi eszközök érték helyesbítése	9 932 696	17 252 818
18.	III BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-26 sorok)	20 507	18 999
19.	1 Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	7 700	7 700
20.	2 Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	
21.	3 Egyéb tartós részesedés	0	
22.	4 Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	
23.	5 Egyéb tartósan adott kölcsön	12 807	11 299
24.	6 Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	
25.	7 Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	
26.	7 Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	
27.	B. Forgóeszközök (28 +35 +43 + 49 sor)	3 664 645	1 667 768
28.	I KÉSZLETEK (29-34 sorok)	689 970	560 905
29.	1 Anyagok	0	
30.	2 Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	
31.	3 Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	
32.	4 Késztermékek	0	
33.	5 Áruk	689 970	560 905
34.	6 Készletre adott előlegek	0	
35.	II KÖVETELÉSEK (36-48 sorok)	410 948	377 536
36.	1 Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	347 118	350 383
37.	2 Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	327	1 063
38.	3 Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	
39.	4 Váltókövetelések	0	
40.	5 Egyéb követelések	63 503	26 090
41.	6 Követelések értékelési különbözete	0	
42.	7 Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	
43.	III ÉRTÉKPAPIROK (44-48 sorok)	0	0
44.	1 Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
45.	2 Egyéb részesedés	0	
46.	3 Saját részvények, saját üzletrészek	0	
47.	4 Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	
48.	5 Értékpapírok értékelési különbözete	0	
49.	IV PÉNZESZKÖZÖK (50-51 sorok)	2 563 727	729 327
50.	1 Pénztár, csekkek	1 068	228
51.	2 Bankbetétek	2 562 659	729 099
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53-55. sorok)	54 010	37 744
53.	1 Bevételek aktív időbeli elhatárolás	3 687	18 074
54.	2 Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	23	3 020
55.	3 Halasztott ráfordítások	50 300	16 650
56.	ESZKÖZÖK (Aktívák) ÖSSZESEN (01 +27 +52 sor)	19 454 671	26 752 523

Kelt: 2018.05.08

dr. Telek Zoltán



ÚJPESTI
VAGYONKEZELŐ ZRT.

1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.

1.

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

statisztikai számjel

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

cégjegyzékszám

Újpesti Vagyonkezelő Zrt

A vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Források (passzívák)

2017-12-31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2016	2017
a	b	c	e
61.	D. Saját tőke (57-67. sorok)	13 142 680	20 445 307
62.	I. JEGYZETT TŐKE	3 584 000	3 584 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	
64.	II. JEGYZETT DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	
65.	III. TÖKETARTALEK	38 272	38 272
66.	IV. EREDMENYTARTALEK	-1 506 236	-1 171 118
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALEK	722 686	658 830
68.	VI. ERTEKELESI TARTALEK	9 932 696	17 252 818
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartalékra	9 932 696	17 252 818
70.	2. Valós értékelés értékelési tartalékra	0	
71.	VII. ADOZOTT EREDMÉNY	371 262	82 505
72.	E. Céltartalékok (69-71. sorok)	217 879	212 806
73.	1. Céltartalék várható kötelezettségekre	50 000	50 000
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	167 879	162 806
75.	3. Egyéb céltartalék	0	
76.	F. Kötelezettségek (73.+ 77.+ 86. sor)	2 630 737	2 513 329
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76. sorok)	0	0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78-85. sorok)	1 849 337	1 785 756
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	385 922	367 172
84.	2. Átváltoztatható kötvények	0	
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	1 463 415	0
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	1 418 584
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. sz	0	
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87-97. sorok)	781 400	727 573
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	17 582	13 793
94.	- ebből átváltoztatható kötvények	0	
95.	2. Rövid lejáratú hitelek	0	
96.	3. Vevőtől kapott előlegek	308 000	100
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	56 253	138 537
98.	5. Váltótartozások	0	
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	13 144	6 088
100.			
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési visz-ban lévő vállalk. szemben	0	
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	386 421	569 055
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99-101. sorok)	3 463 375	3 581 081
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	129 156	118 860
108.	3. Halasztott bevételek	3 334 219	3 462 221
109.	FORRASOK (PASSZIVAK) ÖSSZESEN (57.+ 68.+ 72.+ 98. sor)	19 454 671	26 752 523

Kelt: 2018.05.08

[Handwritten signature]

dr. Telek Zoltán



ÚJPESTI
VAGYONKEZELŐ ZRT.

1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.

1.

[Handwritten signature]

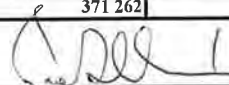
1	0	8	0	4	0	0	1	6	4	2	0	1	1	4	0	1
statizikai számjel																
0	1	-	1	0	-	0	4	2	0	8	3					
cégjegyzékszám																

Újpesti Vagyonkezelő Zrt
 "A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
 (összköltség eljárással)

2017-12-31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2016	2017
a	b	c	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 178 543	2 950 951
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0	
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01 +02)	2 178 543	2 950 951
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03 + 04)	0	0
III.	Egyéb bevételek	1 413 165	735 987
	ebből: visszairt értékvesztés		
05.	Anyagköltség	17 976	19 386
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	122 224	152 452
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	33 640	33 391
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	308 570	498 576
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 373 885	1 461 840
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	1 856 295	2 165 645
10.	Béreköltség	368 609	408 782
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	60 223	80 608
12.	Bérfelrakások	112 620	107 969
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	541 452	597 359
VI.	Értékcsökkenési leírás	420 968	502 566
VII.	Egyéb ráfordítások	280 143	300 364
	ebből: értékvesztés	31 609	41 459
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	492 850	121 004
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	0	
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	0	
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	0	
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	18 220	12 550
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	0	
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	4 135	15 091
	ebből: értékelési különbözet	0	
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13 + 14 + 15 + 16 + 17)	22 355	27 641
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek		
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0	
	ebből: Kapcsolt vállalkozás felé	0	
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	108 623	8 526
	ebből: Kapcsolt vállalkozásnak adott	0	
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	17 468	25 567
	ebből: értékelési különbözet	0	
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	126 091	34 093
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII -IX)	-103 736	-6 452
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-A+-B)	389 114	114 552
XII.	Adófizetési kötelezettség	17 852	32 047
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+-E -XII)	371 262	82 505

Keltezés 2018 05 08


 dr. Telek Zoltán



ÚJPESTI
 VAGYONKEZELŐ ZRT.
 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.



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

UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

1042 Budapest, Munkásotthon u 66-68

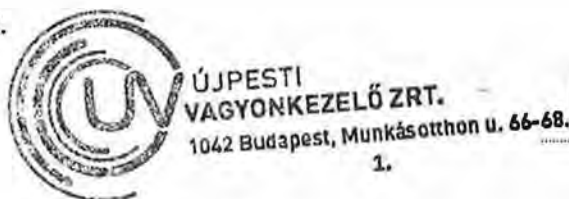


**Kiegészítő melléklet
2017.**

Fordulónap: 2017. december 31.

Beszámolási időszak: 2017. január 01. - 2017. december 31.

Budapest, 2018. május 08.



A gazdálkodó
képviselője

P.h.

Tartalomjegyzék

1. Általános információk a beszámolóhoz	3
1.1. A gazdálkodó bemutatása.....	3
1.2. Befolyás kapcsolt vállalkozásokban.....	5
1.3. Ellenőrzött társaság irányítói.....	6
1.4. Az üzleti évi gazdálkodás körülményei	6
1.5. A beszámoló közreműködői.....	7
1.6. Beszámoló nyilvánossága	7
2. A számviteli politika alkalmazása.....	7
2.1. A könyvvizetés módja	7
2.2. A könyvvizetés és a beszámoló pénzneme.....	7
2.3. Alkalmazott számviteli szabályok.....	7
2.4. A számviteli politika tárgyévi változása	7
2.5. Beszámoló választott formája és típusa	8
2.6. Üzleti jelentés	8
2.7. Mérlegkészítés választott időpontja	8
2.8. Jelentős összegű hibák értelmezése.....	8
2.9. Jelentős összegű különbözetek értelmezése.....	8
2.10. Jelentős összhatás értelmezése	8
2.11. Devizás tételek értékelése	8
2.12. Értékcsökkenési leírás elszámolása.....	9
2.13. Értékvesztések elszámolása.....	9
2.14. Visszairások alkalmazása	10
2.15. Értékhelyesbítések alkalmazása	10
2.16. Valós értéken történő értékelés	10
2.17. Alapítás-át szervezés költségei.....	10
2.18. Kísérleti fejlesztés aktiválása	10
2.19. Vásárolt készletek értékelése	10
2.20. Céltartalék-képzés szabályai	10
2.21. Ki nem emelt tételek értékelésének változása.....	10
2.22. Leltározási szabályok	10
2.23. Pénzkezelési szabályok	10
2.24. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk	11
3. Elemzések.....	12
3.1. Adatok változása	12
3.2. Mérlegtételek megoszlása	13
3.3. Vagyoni helyzet.....	13
3.4. Likviditás és fizetőképesség.....	14
3.5. Jövedelmezőség.....	14
3.6. Cash-flow	15
4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	16
4.1. Előző évek módosítása	16
4.2. Sajátos tételbesorolások	16
4.3. Összehasonlíthatóság	16
4.4. A mérleg tagolása.....	16
4.5. Valós értéken történő értékelés bemutatása	16
4.6. Mérlegen kívüli tételek.....	17
4.7. Befektetett eszközök	17

4.8. Forgóeszközök	20
4.9. Aktív időbeli elhatárolások	21
4.10. Saját tőke	22
4.11. Céltartalékok	25
4.12. Kötelezettségek	25
4.13. Passzív időbeli elhatárolások	27
5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	28
5.1. Előző évek módosítása	28
5.2. Össze nem hasonlítható adatok	28
5.3. Az eredménykimutatás tagolása.....	28
5.4. Bevételek.....	28
5.5. Ráfordítások	30
5.6. Adófizetési kötelezettség.....	32
5.7. Eredmény	33
6. Tájékoztató adatok	33
6.1. Import beszerzések	33
6.2. Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek	33
6.3. Tőkeműveletekhez kapcsolódó tételek.....	33
6.4. Átalakuláshoz, egyesüléshez, szétváláshoz kapcsolódó tételek.....	33
6.5. Vezető tisztségviselők, kiemelt juttatások	33
6.6. Bér- és létszámadatok.....	34
6.7. Környezetvédelem.....	35
6.8. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok.....	35
6.9. Közzolgáltatási feladatok elszámolása	36

1. Általános információk a beszámolóhoz

1.1. A gazdálkodó bemutatása

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

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

A társaság 2014.03.18 óta ÁFA tekintetében csoportos adóalanynak minősül.

A csoport adószáma 17781695-5-41

A csoport tagjai

UV Zrt.

Újpesti Vagyongőr Kft.

Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.

Újpesti Városgondnokság Kft.

Az UV ZRT. tevékenységi főbb tevékenységi körei a következők:

6420 saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

7112 mérnöki tevékenység műszaki tanácsadás

8020 biztonsági rendszer szolgáltatás

8010 személybiztonsági tevékenység

6920 számviteli szolgáltatás

9311 sportlétesítmények működtetése

5590 üdülés, egyéb átmeneti szálláshely szolgáltatás

4778 egyéb m.n.s új áru kiskereskedelme

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

Részvények megoszlása

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

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

Belföldi telephelyek, fióktelepek

Cím	Tevékenység
2640 Szendehely, Dózsa György u. 1	üdülési szálláshely szolgáltatás
1043 Budapest, Pozsonyi u. 4.	sportlétesítmények működtetése
2481 Velence, Tó u. 58	üdülés szálláshely szolg.
1042 Budapest István út 17-19	ajándékbolt
1042 Budapest Petőfi Sándor u 8 71807/2	parkoló üzemeltetés
1046 Budapest Tábor u. 28	Tarzan Park üzemeltetés
8252 Balatonszepezd Petőfi S u. 25	üdülés szálláshely szolgáltatás
1048 Budapest Tóth Aladár u. 16-18	uszoda üzemeltetés
1046 Budapest Blaha Lujza u. 11-13	közrendvédelmi szálló üzemeltetése
1044 Budapest Üdülősor 1	csónakház üzemeltetés
3244 Parád Peres út 30	üdülő

2017-ben döntés született az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont megvalósítása érdekében kibocsátott 1,5 Mrd Ft névértékű dematerializált kötvényt visszavásárlására. A visszavásárlás megtörtént, és több kereskedelmi bankot megversenyeztetve, magasabb összegű forrást sikerült biztosítanunk a nyertes bankkal, az összesen 2,5 Mrd Ft-os összegre kötött kölcsönszerződés révén.

1.2. Befolyás kapcsolt vállalkozásokban

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

összehasonlító adatok			Eft
-----------------------	--	--	-----

ÁRBEVÉTEL ADATOK

Év	UVZRT	Újpesti Vagyonőr Kft.	Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.	összesen:
2015	2 248 431	445 497	64 154	2 758 082
2016	2 178 543	497 742	86 311	2 762 596
2017	2 950 951	587 211	122 963	3 661 125

MÉRLEGFŐÖSSZEG

Év	UVZRT	Újpesti Vagyonőr Kft.	Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.	összesen:
2015	14 314 265	71 312	9 979	14 395 556
2016	19 454 671	77 036	10 318	19 542 025
2017	26 752 522	85 880	30 533	26 868 935

LÉTSZÁM

Év	UVZRT	Újpesti Vagyonőr Kft.	Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.	összesen:
2015	95,7	8,6	3,0	107,3
2016	92,8	9,0	3,0	104,8
2017	94,0	11,0	3,0	108,0

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

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

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

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

Többségi befolyás alatt álló társaságok

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

Az UV ZRT. a fordulónapon az alábbi ellenőrzött társaságokban rendelkezett minősített többséget biztosító befolyással.

Minősített többségi befolyás alatt álló társaságok

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

1.3. Ellenőrzött társaság irányítói

Ellenőrzés az irányításban

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

Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzata

Cím:1041 István út 14.

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

1.4. Az üzleti évi gazdálkodás körülményei

Jelen beszámoló a 2017. január 01. - 2017. december 31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja 2017. december 31.

A Társaság informatikai rendszerét 2017.01.29-én "hacker" támadás érte, amely során jelentős adatvesztés következett be. Az adatállományok helyretételénél elsődleges szempont volt, hogy a 2016. évi beszámoló határidőre elkészülhessen, és párhuzamosan a vevők is egyenlegközlőhöz jussanak. A 2016. évi beszámoló elkészülte után fontos feladat volt a naprakész könyvelés elérése, illetve az ügyfélszolgálat zökkenőmentes működtetése. A felhalmozódott feladatok nagy terhet róttak a szervezetre a teljes helyreállítás körülbelül 2017 szeptemberére ment végbe.

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

1.5. A beszámoló közreműködői

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

Az UV ZRT. számviteli beszámolóját (a mérleget, az eredménykimutatást és a kiegészítő mellékletet) a hely és a kelet feltüntetésével az UV ZRT. képviselőjére jogosult alábbi személy köteles aláírni (név, lakcím): Dr. Telek Zoltán (1047 Bp. Attila u. 128/14)

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

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

1.6. Beszámoló nyilvánossága

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

2. A számviteli politika alkalmazása

2.1. A könyvvezetés módja

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

2.2. A könyvvezetés és a beszámoló pénzneme

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

2.3. Alkalmazott számviteli szabályok

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

2.4. A számviteli politika tárgyévi változása

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

2.5. Beszámoló választott formája és típusa

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

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

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

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

2.6. Üzleti jelentés

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

2.7. Mérlegkészítés választott időpontja

A mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, a tárgyévet vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza. A mérlegkészítés választott időpontja: 2018.02.28

2.8. Jelentős összegű hibák értelmezése

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérlegfőösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1M Ft-ot, akkor az 1M Ft. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

2.9. Jelentős összegű különbözetek értelmezése

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

2.10. Jelentős összhatás értelmezése

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

2.11. Devizás tételek értékelése

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

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

2.12. Értékcsökkenési leírás elszámolása

Értékcsökkenési leírás módja

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

Értékcsökkenési leírás módja

Beszámoló tétel	Leírási mód
épületek	lineáris 2%
egyéb gépek berendezése	lineáris 14,5 %
gépjárművek	lineáris 20%
bérbeadott gépjárművek	lineáris 30%
vagyoni értékű jogok	lineáris 33%
idegen ingatlan felújítás	lineáris 20%

Értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága

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

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása

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

Nem jelentős maradványérték

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

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása

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

Értékcsökkenési leírás elszámolásának változása

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

2.13. Értékvesztések elszámolása

Értékvesztés elszámolására - az előző üzleti évhez hasonlóan - akkor kerül sor, ha a könyv szerinti értékhez képest az egyes tételek esetében a veszteség-jellegű különbözet tartós és jelentős. Jelentősnek minősül a 100 Eft-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó különbözet.

2.14. Visszaírások alkalmazása

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

2.15. Értékhelyesbítések alkalmazása

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

2.16. Valós értéken történő értékelés

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

2.17. Alapítás-átszervezés költségei

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

2.18. Kísérleti fejlesztés aktiválása

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

2.19. Vásárolt készletek értékelése

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

2.20. Céltartalék-képzés szabályai

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

2.21. Ki nem emelt tételek értékelésének változása

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

2.22. Leltározási szabályok

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

2.23. Pénzkezelési szabályok

A pénzkezelés a számviteli politika részeként kialakított pénzkezelési szabályzatban előírt szabályok szerint történik, a pénzkezelés szabályai az előző üzleti évhez képest változott. a változás oka, hogy változtak a társaság pénzzállítási szabályai.

2.24. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk

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

3. Elemzések

3.1. Adatok változása

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Abszolút változás
	ESZKÖZÖK (aktívák)			
A.	Befektetett eszközök	15 736 016	25 047 011	9 310 995
A.I.	Immateriális javak	3 255	48 908	45 653
A.II.	Tárgyi eszközök	15 712 254	24 979 104	9 266 850
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	20 507	18 999	-1 508
A.III.3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
A.III.4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
B.	Forgóeszközök	3 664 645	1 667 768	-1 996 877
B.I.	Készletek	689 970	560 905	- 129 065
B.II.	Követelések	410 948	377 536	-33 412
B.II.3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
B.III.	Értékpapírok	0	0	0
B.III.2.	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
B.IV.	Pénzeszközök	2 563 727	729 327	-1 834 400
C.	Aktív időbeli elhatárolások	54 010	37 744	-16 266
	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	19 454 671	26 752 523	7 297 852
	FORRÁSOK (passzívák)			
D.	Saját tőke	13 142 680	20 445 307	7 302 627
D.I.	Jegyzett tőke	3 584 000	3 584 000	0
D.II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0
D.III.	Tőketartalék	38 272	38 272	0
D.IV.	Eredménytartalék	-1 506 236	-1 171 118	335 118
D.V.	Lekötött tartalék	722 686	658 830	-63 856
D.VI.	Értékelési tartalék	9 932 696	17 252 818	7 320 122
D.VII.	Adózott eredmény	371 262	82 505	- 288 757
E.	Céltartalékok	217 879	212 806	-5 073
F.	Kötelezettségek	2 630 737	2 513 328	- 117 409
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
F.I.2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	1 849 337	1 785 756	-63 581
F.II.7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	781 400	727 573	-53 827
F.III.7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0
G.	Passzív időbeli elhatárolások	3 463 375	3 581 081	117 706
	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	19 454 671	26 752 523	7 297 852

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás %-ban
I.	Értékesítés nettó árbevétele	2 178 543	2 950 951	35.46
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0.00
III.	Egyéb bevételek	1 413 165	735 987	-47.92
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 856 295	2 165 645	16.66
V.	Személyi jellegű ráfordítások	541 452	597 359	10.33
VI.	Értékesítési leírás	420 968	502 566	19.38
VII.	Egyéb ráfordítások	280 143	300 364	7.22
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	492 850	121 004	-75.45
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	22 355	27 641	23.65
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0.00
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	126 091	34 093	-72.96
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	- 103 736	-6 452	93.78
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	389 114	114 552	-70.56
X.	Adófizetési kötelezettség	17 852	32 047	79.51
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY	371 262	82 505	-77.78

3.2. Mérlegtételek megoszlása

Eszközök (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Befektetett eszközök	80.88	93.62
Immateriális javak	0.01	0.18
Tárgyi eszközök	80.76	93.37
Befektetett pénzügyi eszközök	0.11	0.07
Forgóeszközök	18.84	6.24
Készletek	3.55	2.10
Követelések	2.11	1.41
Értékpapírok	0.00	0.00
Pénzeszközök	13.18	2.73
Aktív időbeli elhatárolások	0.28	0.14
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	100.00	100.00

3.3. Vagyoni helyzet

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értéke (használhatósági foka) az előző évben a bruttó érték 79.4%-át, a tárgyévben 79.5%-át tette ki.

A tárgyévben beszerzett tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke és a tárgyévben elszámolt terv szerinti amortizáció aránya 5.4:1.

A befektetett eszközök záró állományát a saját tőke az előző évben 83.5%-ban, a tárgyévben 81.6%-ban fedezte.

A készletek finanszírozására az előző évben 1,904.8 %-ban, a tárgyévben 3,645.1 %-ban a saját tőke nyújtott fedezetet.

A készletek forgási sebessége (az egy naptári napra jutó árbevételhez viszonyítva) az előző évben 115.9 nap, a tárgyévben 69.4 nap volt.

A vevőállomány átlagos futamideje (az egy naptári napra jutó árbevételhez viszonyítva) az előző évben 58.3 nap, a tárgyévben 43.3 nap volt.

A saját tőke az előző évhez képest 7,302,627 EFt értékkel, 55.6%-kal növekedett. A saját tőkén belül a jegyzett tőke az előző évhez képest nem változott.

Az UV ZRT. saját tőke aránya az összes forráson belül az előző évben 67.6%, a tárgyévben 76.4%. A gazdálkodó tőkeerőssége nőtt.

A kötelezettségek az előző évben a saját tőke 20.0%-át, a tárgyévben 12.3%-át tették ki. A tőkeszerkezet az előző évhez képest javult.

Az UV ZRT. kötelezettségei az előző évhez képest 117,409 EFt értékkel, 4.5%-kal csökkentek. Ezen belül a rövid lejáratú kötelezettségek aránya 29.7%-ról 28.9%-ra csökkent.

3.4. Likviditás és fizetőképesség

A pénzeszközök állománya 1,834,400 EFt értékkel, 71.6%-kal csökkent.

A rövid távú likviditást jellemző likviditási gyorsráta (a követelések, az értékpapírok, a pénzeszközök együttes értékének a rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított aránya) értéke az előző évben 3.81, a tárgyévben 1.52 volt. A gazdálkodás rövid távú finanszírozása biztosított.

A rövid távú likviditást befolyásoló eszközök aránya az összes eszközön belül az előző évben 15.3%, a tárgyévben 4.1% volt.

A hosszú távú likviditási ráta (a forgóeszközöknek a kötelezettségekhez viszonyított aránya) az előző évben 1.39, a tárgyévben 0.66 volt. A hosszú távú likviditás gyengült.

A kinnlevőség realizálásával a kötelezettségek 15.0 %-a teljesíthető.

A fordulónapon a likvid eszközök (követelések, értékpapírok, pénzeszközök) 44.0 %-ban fedezték a kötelezettségeket.

Amennyiben az összes kötelezettség kizárólag árbevételből kerülne kiegyenlítésre, úgy erre 311 napi árbevétel nyújtana fedezetet.

3.5. Jövedelmezőség

A gazdálkodó összes, teljes naptári évre számított bevétele az előző évben 3,614,063 EFt, a tárgyévben 3,714,579 EFt volt. Az összes bevétel az előző évhez képest 100,516 EFt értékkel, 2.8 %-kal növekedett.

A gazdálkodó teljes naptári évre számított árbevétele az előző évben 2,178,543 EFt, a tárgyévben 2,950,951 EFt volt. Az árbevétel az előző évhez képest 772,408 EFt értékkel, 35.5%-kal növekedett.

Az adózott eredmény az előző évben a mérlegfőösszeg 1.9%-át, a tárgyévben a 0.3 %-át teszi ki.

Az adózott eredmény és a jegyzett tőke aránya (a jegyzett tőke hozama) az előző évben 10.4%, a tárgyévben 2.3% volt.

Az adózott eredmény és a saját tőke aránya az előző évben 2.8%, a tárgyévben 0.4% volt.

Ezer forint árbevételre jutó adózott eredmény az előző évben 170 Ft, a tárgyévben 28 Ft volt.

Az összes bevétel minden ezer forintjára az előző évben 103 Ft, a tárgyévben 22 Ft adózott eredmény jutott.

A befektetett eszközök nettó értékének minden ezer forintjára az előző évben 24 Ft, a tárgyévben 3 Ft adózott eredmény jutott.

Ezer forint személyi jellegű ráfordításra jutó adózott eredmény az előző évben 686 Ft, a tárgyévben 138 Ft volt.

A működés egy naptári napjára jutó árbevétel az előző évben 5,952 EFt, a tárgyévben 8,085 EFt volt.

Az adózott eredmény az előző évben 371,262 E Ft, a tárgyévben 82,505 E Ft volt. Az előző évhez képest az adózott eredmény 288,757 E Ft értékkel csökkent.

3.6. Cash-flow

Cash flow-kimutatás (Szvt. 7. mell.)

	Megnevezés (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13.sorok)	2 586 102	660 821
1	Adózás előtti eredmény (+)	389 114	114 552
2	Elszámolt amortizáció (+)	420 968	502 566
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+)	31 609	33 918
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (+)	12 478	-5 073
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (nyereség -, veszteség +)	- 501 362	-168 622
6	Szállítói kötelezettség változása (+)	32 283	82 284
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (+)	258 063	- 132 322
8	Passzív időbeli elhatárolás változása (+)	1 872 108	117 706
9	Vevőkövetelés változása (+)	-90 239	-37 183
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása (+)	152 983	165 742
11	Aktív időbeli elhatárolás változása (+)	19 502	16 266
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) (-)	-17 852	-32 047
13	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	6 447	3 034
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow 14-16. sor)	-2 031 733	-2 395 558
14	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-2 570 034	-2 564 180
15	Befektetett eszközök eladása (+)	1 311 894	168 622
16	Befektetett eszközök egyéb (+)	- 773 593	
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sor)	-16 703	- 99 663
17	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele (+)	0	0
18	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	0	-30 767
19	Hitel és kölcsön felvétele (+)	0	1 396 045
20	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elh. bankbetétek törlesztése, megszűnt., bevált.(+)	86 463	1 508
21	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
22	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) (-)	-52 853	100 000
23	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	-36 585	-1 463 415
24	Hitel és kölcsön törlesztése és visszafizetése (-)	-7 281	0
25	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	-6 447	-3 034
27	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása (+)	0	-100 000
IV	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	537 666	-1 834 400

4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

4.1. Előző évek módosítása

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

4.2. Sajátos tételbesorolások

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

4.3. Összehasonlíthatóság

Össze nem hasonlítható adatok

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

Tétel átsorolások

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

Értékelési elvek változása

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

4.4. A mérleg tagolása

Összevont tételek a mérlegben

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

Új tételek a mérlegben

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

Tételek továbbtagolása a mérlegben

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

Tételek elhagyása a mérlegben

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

4.5. Valós értéken történő értékelés bemutatása

Pénzügyi instrumentumok

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

Piaci érték (jelenérték) meghatározása

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

Valós értékelés értékelési tartalékai

Az UV ZRT. a valós értéken történő értékelés lehetőségével élt, így a saját tőkében e címen értékelési tartalék szerepel. Az értékelési tartalék összege: 17.252.818 EFT.

Származékos ügyletek bemutatása

Az UV ZRT. a tárgyévben származékos ügyletet nem bonyolított.

Fedezeti ügyletek hatékonysága

Az UV ZRT. a tárgyévben fedezeti ügyletet nem bonyolított.

4.6. Mérlegen kívüli tételek

Nyitott származékos ügyletek

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

Nem látszó jövőbeni fizetési kötelezettségek

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

Egyéb lényeges mérlegen kívüli tételek

Az UV ZRT. pénzügyi helyzetének megítéléséhez szükséges, lényeges kockázatot vagy előnyt jelentő - mérlegen kívüli vagy a mérlegben nem szereplő további, a számviteli törvény által külön bemutatni nem rendelt, de bemutatást kívánó - tételek és megállapodások nincsenek.

4.7. Befektetett eszközök

Bruttó érték alakulása

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

Bruttó érték alakulása

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	38 183	58 510	0	0	96 693
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	38 183	58 510	0	0	96 693
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4 142 644	298 749	33 377	0	4 408 016
Műszaki berendezések, gépek, járművek	14 313	0	0	0	14 313
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	202 407	30 739	0	0	233 146
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	2 884 552	2 307 818	168 622	0	5 023 748
Beruházásokra adott előlegek	481	0	481	0	0
Tárgyi eszközök összesen	7 244 397	2 637 306	202 480	0	9 679 223
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0

Halmazott értékcsökkenés alakulása

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

Halmozott értékcsökkenés alakulása

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	34 928	12 857	0	0	47 785
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	34 928	12 857	0	0	47 785
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingatlanok és jogok	1 287 528	474 365	1 611	0	1 760 282
Műszaki berendezések, gépek, járművek	14 313	0	0	0	14 313
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	162 998	15 344	0	0	178 342
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	1 464 839	489 709	1 611	0	1 952 937
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0

Terv szerinti értékcsökkenés alakulása

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

Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés

Mérlegtétel (1000HUF)	Lineáris	Degresszív	Telj.arány	Egyéb	Összesen
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	12 857	0	0	0	12 857
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	12 857	0	0	0	12 857
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	474 365	0	0	0	474 365
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	15 344	0	0	0	15 344
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	489 709	0	0	0	489 709
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0

Terven felüli értékcsökkenés

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

Értékcsökkenési leírás utólagos módosítása

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

Értékcsökkenési leírás újbóli megállapítása

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

Befektetett pénzügyi eszközök elszámolt értékvesztései

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

Befektetett pénzügyi eszközök el nem számolt értékvesztései

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

Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásokban

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

4.8. Forgóeszközök

Készletek értékvesztései

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

Készletek értékvesztései

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	ebből: visszairás	Záró
Anyagok	0	0	0	0	0
Késztermékek	0	0	0	0	0
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0	0	0
Állatok	0	0	0	0	0
Áruk	59 594	0	0	0	59 594
Készletekre adott előlegek	0	0	0	0	0
Készletek összesen	59 594	0	0	0	59 594

Követelések alakulása

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

Követelések értékelése

Jogcím (1000HUF)	Eredeti érték	Könyvszerinti érték	Tárgyidőszaki értékvesztés		Halmozott értékvesztés
			elszámolás	visszairás	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	522 231	350 383	41 459	7 541	171 848
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	0	1 063	0	0	0
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0
Váltókövetelések	0	0	0	0	0
Egyéb követelések	0	26 090	0	0	0
Követelések összesen	522 231	377 536	41 459	7 541	171 848

Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben

A fordulónapon a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések megoszlása az alábbi:

Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben

Partner (1000HUF)	Összeg
Anyavállalattal szemben	0
Leányvállalatokkal szemben	1 063
Egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben	0
Összesen:	1 063

Forgatási célú értékpapírok értékvesztései

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

Hátrасorolt eszközök

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

4.9. Aktív időbeli elhatárolások**Bevételek aktív időbeli elhatárolásai**

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

Visszahatárolt bevételek alakulása

Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
bevételek	3 687	18 074
Összesen:	3 687	18 074

Elhatárolt költségek és ráfordítások

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

Elhatárolt ráfordítások alakulása

Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
2017 ben felvett 2018 évi lakástámogatás	0	3 020
egyéb szolgáltatók	23	0
Összesen:	23	3 020

Halasztott ráfordítások

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

Halasztott ráfordítások alakulása

Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
devizaköt. árfolyam veszteség elhat	50 300	16 650
Összesen:	50 300	16 650

4.10. Saját tőke**Saját tőke elemeinek változása**

A saját tőke elemeinek tárgyévi változásait, valamint a változások okait mutatja be az alábbi táblázat:

Saját tőke alakulása

Tőkeelem 1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás	Változás indoka
Jegyzett tőke	3 584 000	3 584 000		
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0		
Tőketartalék	38 272	38 272		
Eredménytartalék	-1 506 236	-1 171 118	335 118	
Lekötött tartalék	722 686	658 830	-63 856	
Értékelési tartalék	9 932 696	17 252 818	7 320 122	
Adózott eredmény	371 262	82 505	- 288 757	
Saját tőke összesen	13 142 680	20 445 307	7 302 627	7 302 627

Jegyzett tőke alakulása

A jegyzett tőke a tárgyidőszakban nem változott.

Kapcsolt vállalkozások által jegyzett tőke

A jegyzett tőke kapcsolt vállalkozások által jegyzett összeget nem tartalmaz.

Jegyzett, de be nem fizetett tőke

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

Visszavásárolt saját részvények

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

Részvénykibocsátás

A kibocsátott részvények számát, névértékét, és az azokhoz kapcsolódó különleges jogokat, valamint az átváltoztatható és átváltozó kötvények adatait mutatja be az alábbi táblázat:

Részvényfajta/típus (kiemelve: tárgyévi kibocsátás)	Száma	Névértéke (1000HUF)
A000001-000023	23	230 000
B000001-033540	33 540	3 354 000
Összesen	33 563	3 584 000

Lekötött tartalék jogcímei

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

Lekötött tőketartalék és eredménytartalék

Jogcím (1000HUF)	Tőke- tartalékból	Eredmény- tartalékból
Nyitó		275 232
Fejlesztési tartalék képzés		57 000
Nem realizált árfolyamveszteség és arra képzett céltartalék különbözete		-30 179
Nem realizált árfolyam vesztt kivezetése értékesítés miatt		9 324
Összesen:	0	311 377

Lekötött tartalék pótbefizetésből

Befizető	Pénzmozgás dátuma	Összeg (1000HUF)
Nyitó		447 453
pótbefizetés	2017.08.10	75 000
pótbefizetés visszafizetése	2017.09.01	-75 000
pótbefizetés visszafizetése	2017.05.30	- 100 000
Összesen:		347 453

Értékelési tartalék jelentős tételei

A mérlegben szereplő értékelési tartalékok közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Értékelési tartalék jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	17 252 818

Értékhelyesbítések alakulása

Az értékhelyesbítések alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Értékhelyesbítések alakulása				
Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	0	0	0	0
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	9 932 696	7 373 777	53 655	17 252 818
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0	0
Tenyészállatok	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	9 932 696	7 373 777	53 655	17 252 818
Tartós tulajdoni részesedést jelentő befektetés	0	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök összesen	0	0	0	0

Értékhelyesbítéssel érintett eszközök

Az egyes, értékhelyesbítés alkalmazásával piaci értéken értékelt egyedi eszközök mérlegkészítéskori piaci értékét, könyv szerinti értékét (elszámolt értékesítéssel, értévesztéssel csökkentett, visszaírással növelt bekerülési értékét), valamint ezek különbözetét mutatja be az alábbi táblázat:

Egyedi eszköz (1000HUF)	Piaci érték	Könyv szerinti érték	Különbözet
ingatlanok értékhelyesbítése	19 900 552	2 647 734	17 252 818
Összesen	19 900 552	2 647 734	17 252 818

Tőke megfelelés

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

4.11. Céltartalékok

Céltartalékok - várható kötelezettségekre

A várható kötelezettségekre képzett céltartalék összege az előző évi összegtől lényegesen nem tér el. Az e jogcímen céltartalékképzés és -felhasználás alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Várható kötelezettségekre képzett céltartalékok

Jogcím (1000HUF)	Nyitó	Céltartalék		Záró
		képzés	felhaszn.	
távhő szolg-ra képzett ct.	40 000	0	0	40 000
garanciális köt-re ct.	10 000	0	0	10 000
Összesen:	50 000	0	0	50 000

Céltartalékok kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségekre

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

Céltartalékok - jövőbeni költségekre

A jövőbeni költségekre képzett céltartalék összege az előző évi összegtől lényegesen nem tér el. Az e jogcímen történt céltartalékképzés és -felhasználás alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Jövőbeni költségekre képzett céltartalék alakulása

Jogcím (1000HUF)	Nyitó	Céltartalék		Záró
		képzés	felhaszn.	
céltartalék képzés GDPR	0	8 000	0	8 000
árfolyam veszteségre képzett ct	20 120	7 326	20 120	7 326
céltartalék pénzügyi lízingre	130 000	0	7 779	122 221
peres ügyekre képzett céltartalék	13 000	0	0	13 000
bérleti jog megváltásra képzett ct.	0	7 500	0	7 500
tőkekedvezményre képzett ct	4 759	0	0	4 759
Összesen:	167 879	22 826	27 899	162 806

Céltartalékok - egyéb címen

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

4.12. Kötelezettségek

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségeket az alábbi táblázat mutatja be.

A beruházási és fejlesztési hitel futamideje 2026-ban jár le, az OTP Lízing futamideje 2031-ben.

Hosszú lejáratú kötelezettségek jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	367 172
2. Beruházási és fejlesztési hitelek	1 418 584

Biztosított kötelezettségek

A mérlegben kimutatott tárgyévi kötelezettségek között zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettség nem szerepel.

Kapottnál nagyobb összegben visszafizetendő kötelezettségek

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

Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tételei

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

Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szembeni hátrasorolt kötelezettség nem állt fenn.

Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben tartós kötelezettség nem állt fenn.

Hosszú lejáratú kötelezettségek - kezelésbe vett eszközökre

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

Kötelezettségek átsorolása

A tárgyévben a hosszú lejáratú kötelezettségeknek a fordulónapot követő egy éven belül esedékes törlesztése átsorolására kerültek

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

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

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozásokkal szemben	
Partner (1000HUF)	Összeg
Anyavállalattal szemben	0
Leányvállalatokkal szemben	6 088
Egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben	0
Összesen:	6 088

4.13. Passzív időbeli elhatárolások

Elhatárolt bevételek

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

Visszahatárolt költségek, ráfordítások

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

Visszahatárolt ráfordítások alakulása

Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
elhatárolt bér és járulékai	33 997	45 801
költségek ráford elhatárolása	69 795	47 695
behajtási ktsg átalány elhat	25 364	25 364
Összesen:	129 156	118 860

Halasztott bevételek

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

Halasztott bevételek alakulása

Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Közrendvédelmi szálló	6 641	0
Ingatlanok jövőbeni költsége	489 054	647 248
Tarzan Park	161 048	71 049
Katalinpuszta	10 190	4 321
Velence	50 638	28 868
Szilágyi út	15 743	11 876
Városgondnokság	83 012	30 745
Orvosi Rendelők	344 889	244 146
Piac és Vásárcsarnok	2 142 649	2 392 649
Sportlétesítmények		1050
Piac Parkoló ÉCS	4 657	4 657
multifunkcionális csarnok	25 698	25 697
Kártyairoda		2 349
Összesen:	3 334 219	3 462 221

5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

5.1. Előző évek módosítása

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

5.2. Össze nem hasonlítható adatok

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

5.3. Az eredménykimutatás tagolása

Összevont tételek az eredménykimutatásban

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

Új tételek az eredménykimutatásban

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

Továbbtagolt tételek az eredménykimutatásban

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

Tételek elhagyása az eredménykimutatásban

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

5.4. Bevételek

Bevételek alakulása

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

Bevételek alakulása és megoszlása

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Árbevétel	2 178 543	60.3	2 950 951	79.5
Aktivált saját teljesítményérték	0	0.0	0	0.0
Egyéb bevételek	1 413 165	39.1	735 987	19.8
Pénzügyi műveletek bevételei	22 355	0.6	27 641	0.7
Bevételek összesen	3 614 063	100.0	3 714 579	100.0

Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételek

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

Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételek

Bevétel (1000HUF)	Anyavállalattól	Leányvállalatoktól	Más kapcsolt vállalkozástól
Értékesítés nettó árbevétele	0	11 428	0
Egyéb bevételek	0	0	0
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0
Összesen:	0	11 428	0

Árbevétel jelentős tételei

Az értékesítés nettó árbevételében a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Értékesítés nettó árbevétele jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 950 951

Export árbevétel bemutatása

Az UV ZRT. a beszámolási időszakban exportértékesítést nem teljesített.

Exporttámogatás felhasználása

Az UV ZRT. a beszámolási időszakban exporttámogatást nem vett igénybe.

Végleges jelleggel kapott támogatások

Az UV Zrt. támogatási program keretében végleges jelleggel kapott, folyósított, elszámolt vissza nem térítendő kompenzációt tevékenysége fenntartására az önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés keretén belül kap. Bevételeit és felmerülő kiadásait a közszolgáltatási elszámolásunkkal összhangban elkülönítetten könyveljük. 2017 -ben kapott kompenzáció 375.000 Eft volt melyből 81.675 Eft működési célú kompenzáció egyéb bevételként a fennmaradó felhalmozási célú 293.325 Eft kompenzáció halasztott bevételként került könyvelésre A bevételek illetve kiadások alakulását a 6.9 pont táblázatai mutatják be.

Visszatérítendő kapott támogatások

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

Támogatásokkal kapcsolatos kiegészítő információk

Jogszabály támogatásokkal kapcsolatos kiegészítő információk közlését az UV ZRT. számára nem írja elő.

Aktivált saját teljesítmények

A beszámolási időszakban aktivált saját teljesítmény nem került elszámolásra.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek

A tárgyidőszakban elszámolt bevételek közül nagysága vagy előfordulása miatt kivételesnek tekintendő tétel nem volt.

5.5. Ráfordítások

Ráfordítások alakulása

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

Ráfordítások alakulása és megoszlása

Ráfordítás-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Anyagjellegű ráfordítások	1 856 295	57.5	2 165 645	60.2
Személyi jellegű ráfordítások	541 452	16.8	597 359	16.6
Értécsökkenési leírás	420 968	13.1	502 566	14.0
Egyéb ráfordítások	280 143	8.7	300 364	8.3
Pénzügyi műveletek ráfordításai	126 091	3.9	34 093	0.9
Ráfordítások összesen	3 224 949	100.0	3 600 027	100.0

Anyagjellegű ráfordítások jelentős tételei

Az eredménykimutatás Anyagjellegű ráfordítások sorának tárgyidőszaki adatában - forgalmi adatként - egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei

Az eredménykimutatás Személyi jellegű ráfordítások sorának tárgyidőszaki adatában - forgalmi adatként - egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Egyéb ráfordítások jelentős tételei

Az egyéb ráfordítások tételeit az alábbi táblázat mutatja be:

Egyéb ráfordítások	1000(HUF)
Értékesített immat. javak, tárgyi eszk.	31 765
Mérleg fordulónap előtt bekövetkezett es	419
Céltartalék képzés	22 826
Értékvesztés	41 462
Adók, illetékek, hozzájárulások	197 228
Különféle egyéb ráfordítások	6 664
ÖSSZESEN	300 364

Költségek költségnemenként

A költségek költségnemenkénti megoszlását mutatja be az alábbi táblázat:

Költségek költségnemenkénti megoszlása, alakulása

Költségnem	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Anyagjellegű ráfordítások	1 856 295	65.9	2 165 645	66.3
Személyi jellegű ráfordítások	541 452	19.2	597 359	18.3
Értécsökkenési leírás	420 968	14.9	502 566	15.4
Költségnemek összesen	2 818 715	100.0	3 265 570	100.0

Igénybe vett szolgáltatások jelentős tételei

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

Igénybe vett szolgáltatás (1000HUF)	Összeg
szállítás-rakodás őrzés takarítás	35 175
bérlet	13 862
eszközök karbantartása	40 636
oktatás és továbbképzés, reklám	3 037
utazás kiküldetés	158
számviteli szolgáltatások, jogi tanácsadás	22 496
egyéb igénybevett szolg	37 088
Összesen	152 452

Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyévi költségei

A tárgyidőszakban kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem került elszámolásra.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások

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

5.6. Adófizetési kötelezettség

Társasági adó megállapítása

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

Adóalap módosító tételek

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

Kiemelt adózás előtti eredményt csökkentő tételek

Módosító tétel (1000HUF)	Összeg
előző időszakról elhatárolt veszteség	12 650
céltartalék felhasználás	27 899
tao. sz. ÉCS	211 870
kivezetett eszközök tao sz. értéke	26 091
fejlesztési tartalék	57 000
behajthatatlan követelés el nem sz. része	4 359
adóévben visszaírt értékvesztés	5 612
Összesen:	345 481

Kiemelt adózás előtti eredményt növelő tételek

Módosító tétel (1000HUF)	Összeg
várható kötelezettségekre képzett ct	22 826
számviteli törvény szerinti ÉCS	502 566
Kivezetett eszközök könyv szerinti ÉCS	31 765
elszámolt értékvesztés	41 462
Nem a vállalkozás érdekében felmerül költség	680
Látványcsapatsport	3 035
Összesen:	602 334

Adóalap módosító tételek jövőbeni hatása

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

Jelentős egyéb és pénzügyi bevételek és ráfordítások hatása az adóalapra

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

Adófizetési kötelezettség változása

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

5.7. Eredmény

Döntés az eredmény felhasználásáról

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

Lezárt származékos ügyletek az eredményben

A gazdálkodónak a beszámolási időszakban származékos ügyletei nem voltak.

Nettó módon elszámolt értékpapírügyletek

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

6. Tájékoztató adatok

6.1. Import beszerzések

A gazdálkodónak a beszámolási időszakban import beszerzése nem volt.

6.2. Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek

A beszámolási időszakban az UV ZRT. kapcsolt felekkel bonyolított lényeges ügyletei a szokásos piaci feltételek között valósultak meg, így azok külön bemutatást nem igényelnek.

6.3. Tőkeműveletekhez kapcsolódó tételek

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

6.4. Átalakuláshoz, egyesüléshez, szétváláshoz kapcsolódó tételek

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

6.5. Vezető tisztségviselők, kiemelt juttatások

Vezető tisztségviselők munkadíja

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

Vezető tisztségviselők járandóságai

Vezető tisztségviselők (1000HUF)	Munkabér összege	Más járandóság	Összesen
Igazgatósági tagok	0	11 342	11 342
Felügyelő Bizottsági tagok	0	9 478	9 478
Összesen:	0	20 820	20 820

Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái

Az UV ZRT. a tárgyidőszakban vezető tisztségviselői részére bemutatást kívánó előleget, kölcsönt nem folyósított, ilyen visszafizetésre, és nevükben garancia vállalására nem került sor.

Korábbi vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kötelezettségek

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

Könyvvizsgáló által felszámított díjak

A tárgyévi üzleti évre vonatkozóan a könyvvizsgáló által kizárólag könyvvizsgálati díj került felszámításra, más szolgáltatásokat ellenérték fejében a könyvvizsgáló nem nyújtott. a könyvvizsgáló díja 2.400.000 Ft.

6.6. Bér- és létszámadatok

Létszámadatok

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

Átlagos statisztikai állományi létszám megoszlása

	Előző időszak	Tárgyidőszak
Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	93	94

Béradatok

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

Bérköltség alakulása

1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak
Bérköltség	368 609	408 782

Munkavállalók személyi jellegű egyéb kifizetései

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

Béren kívüli juttatások megoszlása

Jogcím (1000HUF)	Kifizetések
cafeteria juttatás	38 207
Összesen:	38 207

Bérfjárulékok jogcímenként

A tárgyidőszakban elszámolt bérfjárulékokat mutatja be jogcímenként az alábbi táblázat:

Bérfjárulék (1000HUF)	Összeg
Szociális hozzájárulási adó	90 435
Egészségügyi hozzájárulás	9 130
Szakképzési hozzájárulás	6 453
Egyéb bérfjárulékok	1 951
Összesen	107 969

6.7. Környezetvédelem

Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok

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

Környezetvédelmi költségek

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

Környezetvédelmi céltartalékok

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

Nem látszó környezetvédelmi kötelezettségek

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

6.8. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok

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

6.9. Közszolgáltatási feladatok elszámolása

Az alábbi táblázat mutatja be a közszolgáltatási elszámolás rendszerét:

Közszolgáltatás elszámolása	Lakás	Nem Lakás	Üzemeltetés	összesen
bevételek	942 404	862 301	249 749	2 054 455
kiadások összesen	1 066 774	724 838	637 936	2 429 547
közvetlen kiadások	750 601	435 539	483 993	1 670 133
szervezeti költség összesen	316 173	289 299	153 943	759 415
<i>feladathoz közvetlenül kapcs. szem. jell. költségek</i>			70 153	70 153
<i>bevétel arányos szervezeti költség</i>	316 173	289 299	83 790	689 262
Egyenleg (bevételek -költségek)				375 092

szervezeti költségek arányosítása

Közszolgáltatáson kívüli árbevétel	
<i>Számviteli szolgáltatás</i>	6 000 000
<i>Közbeszerzési tevékenység</i>	2 323 878
<i>Eljárási díj, számla és szerződés másolat</i>	13 291 211
<i>Diszponibilis helyiségek bonyolítási d.</i>	3 975 227
<i>Gépkocsi bérleti díj</i>	6 543 213
<i>TBR</i>	19 938 114
<i>Pályázati dokumentáció</i>	110 000
összesen	52 181 643

Közszolgáltatás keretében elszámolt bevételek

<i>Lakás</i>	942 405 287
<i>Nemlakás</i>	862 300 567
<i>Épületüzemeltetés</i>	249 752 250
összesen	2 054 458 104

bevétel arányszám	2,48%
--------------------------	--------------

összes szervezeti költség	778 727
----------------------------------	----------------

közszolg feladathoz nem tartozó szervezeti ktsg. (2,48 %)	19 312
--	---------------

Közszolgáltatás szervezeti költsége:	759 414
---	----------------



ÜZLETI JELENTÉS

2017. évi számviteli éves beszámoló

Tartalomjegyzék

Bevezetés.....	3
A Társaság piaci helyzetének bemutatása.....	3
A 2017-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.....	11
A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok.....	12
A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása.....	12
Telephelyek bemutatása.....	12
A Társaság foglalkoztatáspolitikája.....	12
A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői.....	14
A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása.....	15
Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek.....	15
Ár-, hitel-, kamat-, likviditási- és cash-flow kockázatok bemutatása.....	15
A Számviteli törvény által előírt további kiegészítések.....	16
Egyéb fontos kiegészítő jellemzők.....	17

Bevezetés

A számvitelről szóló 2015. évi C. törvény 95. §-ának rendelkezése szerint az üzleti jelentés hivatott a vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetének bemutatására az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy, hogy az megbízható és valós képet adjon a tárgyi üzleti évben folytatott üzletmenetről, az elért teljesítményekről, a felmerülő kockázatokról, és a fejlődési irányokról, a vállalkozás méretével, összetettségével összhangban álló részletezettséggel.

A múltbéli adatok alapján előírt elemzést jogszabály szerint elvégeztük a kiegészítő mellékletben, amelyben bemutatásra kerültek a gazdálkodó 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.

A Társaság 2017-es üzleti évét is a 100%-os tulajdonos, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata által elfogadott éves közszolgáltatási tervben kitűzött lakás- és helyiséggazdálkodási, és üzemeltetési célok, feladatok határozták meg. E fő tevékenységi kör mellett a másik cél volt az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházásának folytatása, a szükséges források folyamatos biztosításával.

A Társaság piaci helyzetének bemutatása

A Társaság piaci helyzetét alapvetően a tulajdonos Önkormányzat határozza meg. A tulajdonos szándékai a Közszolgáltatási szerződésben, az adott éves Közszolgáltatási tervben jelennek meg, a következő Önkormányzati rendeleti szabályozók mellett:

- 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

A Társaság tárgyévi feladatait az Önkormányzattal 2012. évben kötött – és 2014-től két évre, majd 2016. évben tíz évre meghosszabbított közszolgáltatási szerződés alapján végezte. A szerződés tíz éves meghosszabbítása a Társaság ázsioja erősödésének irányába hatott.

A közszolgáltatási szerződés és a felsorolt jogszabályok alapján, a 2017. évre elfogadott közszolgáltatási tervben részletezett feladatok szerint láttuk el a portfóliónkba tartozó ingatlanállomány hasznosítását, kezelését, fenntartását és üzemeltetését, a tervszerűen folyósított kompenzáció mellett. Mindezek alapján elmondható, hogy a Társaság fő tevékenysége szabályozott keretek között zajlott.

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

Az elmúlt években megfigyelhető volt a Társaság piaci helyzetének folyamatos erősödése. Az egészségügyi, rekreációs és sportcélú létesítmények üzemeltetése révén szinte minden újpesti lakost érint tevékenységünk, ami további bővülést fog hozni az Önkormányzattal közös finanszírozásban épülő Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont átadásával, mely az UV Zrt. tulajdonaként kezdi meg működését a 2018-as évben.

Az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont megvalósítása érdekében összesen 2,5 Mrd Ft-os összegre kötött kölcsönszerződés alapján a 2017. évben 1,4 Mrd. Ft hitelt hívtunk le a kivitelezés finanszírozására. Az Önkormányzat a tárgyévben 250 M Ft-ot biztosított az üzlethelyiségek kialakításának befejezésére, melynek felhasználása áthúzódik a 2018-as évre. A beruházási kölcsönön, és a korábban és a tárgyévben folyósított önkormányzati hozzájárulásokon felül az UV Zrt. által értékesített ingatlanokból származó bevételek biztosítják a további szükséges forrásokat a beruházás befejezéséhez.

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.

A 2017. évre kitűzött közszolgáltatási terv biztosította a tárgyévi feladatok folyamatos finanszírozását. Az előre nem tervezett feladatokat a szerződés alapján, eseti finanszírozás

és szigorú egyedi elszámolási kötelezettség mellett folyamatosan teljesítettük, teljesítjük. A kialakított rendszerben folytatott tevékenység a tárgyévben is nagyfokú biztonságot és pénzügyi stabilitást eredményezett.

A finanszírozás az ingatlanállomány üzemeltetése során tervezett költségek és a várható bevételek különbségének kompenzálásán alapul, havi ütemezéssel.

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

Az elmúlt év is megerősítette, hogy a lakásággazat üzemeltetési veszteségei a helyiség gazdálkodás eredményével ellensúlyozhatóak. Az ingatlanok működtetése tekintetében önkormányzati kompenzációra az üzemeltetési ágazatban volt szükség, azon belül is a létesítményi őrzési, portaszolgálati, takarítási feladatokhoz, továbbá az üzemeltetett ingatlanok felújításához fűződően.

A 2017. évi árbevétel legnagyobb hányada a lakás és nem lakás állomány bérbeadásából, sportcélú és rekreációs létesítmények üzemeltetéséből származott.

Az ingatlanokkal kapcsolatos bevételeket a Társaság saját nevében szedte be, és a felmerülő költségeket és ráfordításokat saját nevében teljesítette. A rendeleti szabályozással kötöttek a szociális és költségalapú lakások bérleti díjai és a kapcsolódó kedvezményi és támogatási formák. A lakásokra vonatkozó rendeleti szabályozás a 2017. év folyamán változott, melyről még a későbbiekben szót ejtünk.

A piaci lakások és a nem lakások bérleti díjai, és az üzemeltetett létesítmények belépő díjai jogszabályi kötöttség nélkül, a piac diktálta szabályok szerint alakulnak. A sport és szabadidős célt szolgáló létesítmények esetében viszont előnyt élveznek a kerületi lakosok (és csoportok), hiszen kedvezményes áron vásárolhatják meg a jegyüket vagy bérletüket.

A közszolgáltatási főtevékenységen túl saját bevételeink származott pl. a kapcsolt vállalkozásoknak végzett könyvviteli és számviteli szolgáltatásnyújtásból, közbeszerzési tevékenységből, újpestiek számára igénybe vehető távfelügyeleti biztonsági rendszer működtetéséből, eljárási díjakból. A saját bevételekre arányosan jutó szervezeti költséget nem számoljuk el a tulajdonos önkormányzattal a közszolgáltatási szerződésben rögzített

kompenzációt növelő tételek között, melyet egyébként külön kimutatunk az éves közszolgáltatási beszámolóban.

A kezelt ingatlanállomány összetételét a következő táblázat mutatja:

Megnevezés	Darabszám	Alapterület (nm)
Lakások	2456	105.800
Nemlakások	1698	82.198
Bérelhető területek	124	5565
Telkek	11	19.810
Összesen	4289	213.373

A Társaság 2011. évtől minden forgalomképes helyiség, lakás és nem lakás tekintetében él az egyedi piaci érték meghatározásának lehetőségével, évente két városrész értékelésével. A tárgyévben a városközpont és környezete, illetve a központi iparváros átértékelését végzetük el a hatályos értékelési szabályzat szerint, mely alapján 7.320 M Ft került elszámolásra értékhelyesbítésként. A jelentős összeg indoka, hogy e városrészek korábbi, 5 évvel ezelőtti értékelése óta jelentősen emelkedtek az ingatlan értékek, továbbá e két városrészben kiemelkedően sok az ingatlanunk.

A 2017-es üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:

Az UV Zrt. a 2017-es üzleti év során 121.004 E Ft üzemi, és 114.552 E Ft adózás előtti eredményt ért el, így kijelenthető, hogy a Társaság eredményes évet zárt. A 2017. 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 110 M Ft-tal, a nem lakás ágazaté több mint 50 M Ft-tal haladta meg az előző évit, lehetővé téve, hogy kiemelkedő összeget tudtunk visszaforgatni az ágazatokba a tervezettet meghaladó felújítások révén. A lakásbevételek emelkedésének több oka van. Egyrészt a piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díjának növelésével a 2016-os 190 M Ft-os bevételi szint után 2017-re 231 M Ft-ot értünk el. Másrészt a szociális és költségalapú lakások bevételeire kihatottak az Önkormányzati rendelet

változások, amelyek a lakások üzemeltetéséből fakadó költségviselés elveinek módosítását léptették hatályba év közben. A döntések értelmében új közös költség hányadot és emellett adminisztrációs díjat terheltünk ki a szociális- és a költségalapú bérlőknek. Továbbá a határozatlan idejű szerződések szociális bérlői státuszának felülvizsgálata eredményeként a bérlők jelentős hányadát át kellett sorolni költségalapú bérleti díjas kategóriába, amely összességében bevétel növekedést eredményezett.

A nem lakások árbevétele 808 M Ft-ról 862 M Ft-ra nőtt a 2016. évhez képest, melyből 52 M Ft-ot tett ki a szerződéskötési díjak összege. A Tarzan Park bevételei az előző üzleti év szintjén alakultak kisebb látogatottság mellett is, míg az Uszoda esetében 4,5 M Ft-os bevétel növekedést könyvelhettünk el.

A 2017. 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 értékcsökkentő 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

2017. évben indokolt volt a távhődíjak tekintetében fennálló tulajdonosi mögöttes felelősségből adódó kockázatok növekedése miatti 40 M Ft-os céltartalék keret fenntartása, továbbá a folyamatban lévő jogi ügyeink kapcsán képzett 13 M Ft céltartalék

fenntartása, az óvatosság elvének megfelelően akkora összegben, amekkora mértékben maximálisan lehetséges 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 megfelelésig garانتálásához kapcsolódó szolgáltatások várható költségeire 8 M Ft céltartalékot képeztünk. A GDPR felmérés elvégzése, a GDPR megfelelés kialakításának támogatása, az információ biztonsági rendszer felülvizsgálata és kiépítése elkerülhetetlen a cégcsoport jogszabályi megfelelési szintjének eléréséhez. Bérleti jog megváltás kapcsán felmerülő költségek miatt 7,5 M Ft céltartalékot képeztünk a tárgyévi eredmény terhére.

Közel 38 M Ft összegben végeztünk bérekre, továbbá ezek járulékaire elhatárolást a Társaság munkavállalóinak 2017. évi tevékenységéhez kapcsolódó bér-, prémium és járulékok kifizetéseire.

A vevőállomány értékvesztése az eredményt minden esetben negatívan befolyásolja. A 2016. évi értékvesztést az elmúlt 5 év értékvesztési aránya alapján állapítottuk meg tekintettel a Társaság informatikai rendszerét még 2017. 01. 29-én ért „hacker” támadás okozta adatvesztésre. 2017. évben a tételes, a Jogi Osztály bevonásával elvégzett, indokolásokkal alátámasztott minősítések pótlólagosan elkészültek, így a tárgyévre 41.459 E Ft értékvesztést számoltunk el.

A Társaság működésének kockázati tényezői

A Társaság menedzsmentje folyamatosan figyelemmel kísér minden olyan tényezőt, ami a társaság eredményes működését veszélyeztetheti, és kockázatot jelent.

- Mivel az Önkormányzat a költségek és a kiszámlázott bevételek különbségét finanszírozza, állandó kockázatot jelent a bérlők fizetési hajlandósága. A bevételek elmaradása tehát likviditási kockázatot jelent, nem lakások esetében az értékesítéseket terhelő áfa összegét a költségvetés felé a tárgyhónapot követő hónap 20. napjáig be kell fizetnünk. A tárgyévből kiadtuk a Követeléskezelési és behajtási szabályzatot, mellyel az egyes szervezeti egységek feladatainak részletes

rögzítésével, a felelősségi körök megállapításával a Társaság a lehető legnagyobb mértékben tudja minimalizálni a fizetési hajlandóságból adódó kockázatokat. A már említett „hacker” támadás miatt sajnos a hosszú hónapokig szünetelő KKR rendszer sem tudta támogatni a követeléskezelési és behajtási tevékenységet. Ugyanakkor örömteli, hogy e kényszerű leállás ellenére egész éves viszonylatban csupán 1%-os szintre csökkent az éves beszedési mutató, amely még így is 97% volt. Mindez a korábbi törekvéseinket igazolja, hogy sikerült egy jó fizetési hajlandósági szintet elérni a bérlői körben.

- Kiemelt pénzügyi kockázatot jelent a távfűtési szolgáltatás mögöttes felelősségi szabálya, mely szerint Társaságunk, illetve az Önkormányzat felel a tulajdonában lévő ingatlanok távhő díja tekintetében. 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 kellett venni a jogi környezet változását, miszerint a mögöttes felelősségi kört a gáz-, víz- és csatorna közműszolgáltatásokra is kiterjesztette a jogalkotó. Változatlanul célunk a Főtáv havi adatszolgáltatásának felhasználásával kezelhető szinten tartani a távhődíj hátralékokat, hogy a korábbi több tíz millió forintos állomány újratermelődését megakadályozzuk.
- A partner monitoring rendszer változatlan formában történő működésével jól kezelhető az új bérlők jelentette pénzügyi kockázat.
- Változatlanul hosszútávú stratégiai kérdés az ingatlanok műszaki állapotának javítása. A tervezett meghaladó bevételek kínálta többlet források teret adtak a tárgyévre előirányzott ingatlan felújításokat meghaladó mértékű kötelezettség vállalásokra, amely munkálatok befejezése a 2018-as évre fog esni. Emellett folytattuk a bent lakó bérlők felújításait ösztönző stratégiát, aminek alapján a bérlők rövid, általában egy éves határidőn belül vállalják a bérelt ingatlan felújítását – műszaki osztállyal egyeztetett és ellenőrzött módon –, melynek ellentételezésére bérleti díj kedvezményben részesülnek. Pozitív hozadéka ennek az eljárásnak, hogy a bérlők díjfizetési hajlandósága nagyobb az ingatlanba történt befektetésük miatt.

- A komoly pénzügyi kockázatot jelentő, Nagyváradi liget lakóparki ingatlanok svájci frank alapú lízingszerződéseinek tekintetében változatlanul cél a lízingszerződések lezárása. Ezért a zárás várható költségeire megképzett céltartalék fenntartása indokolt.
- A behajtási költségátalány jogintézménye, a késedelmes szállítói kifizetésekből adódó többlet költségek kockázatának mértéke nem változott, ezért indokolt volt a korábbi elhatárolás fenntartása.
- 2017. évi tulajdonos által jóváhagyott béremeléssel igyekeztünk kezelni a 2016. évben megindult munkaerő elvándorlást. Nem elhanyagolható szempont a munkavállalók megfelelő motiváltságának fenntartása, hogy a Társaság feladatait folyamatosan az elvárt színvonalon, szakszerűen tudja teljesíteni.

A Társaság fejlődési lehetőségei

A Társaság 2018. évének egyik kiemelt feladata az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházásának befejezése, felkészülés a létesítmény megnyitására, üzemeltetésére, a bérleti szerződések megkötésével kapcsolatos feladatok lebonyolítása. Az új integrált informatikai rendszer bevezetése átcsúszik a 2018-as évre. Annak ellenére, hogy több modul már használatban van (pénzügyi-számviteli, lakásgazdálkodási, követeléskezelési modul), még további jelentős fejlesztéseket hajtanak végre a rendszeren, amelyekkel még az idei évben kell megbirkóznunk, újabb teszteléseket kell végrehajtanunk.

A korábbiakban már hivatkozott GDPR rendszer megfelelőségi vizsgálatának eredményét, az informatikai biztonsági rendszer kiépítésével kapcsolatos várható feladataink mennyiségét, mélységét egyelőre teljes egészében nem látjuk, de bizonyára jelentős többlet feladatot és költséget fog jelenteni. Ez esetben cél annak elérése, hogy az EU-s normatíváknak megfeleljen a Társaság adatkezelése.

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 2017. évben nem számolt el költséget. Az innovációs járulék fizetési kötelezettségének a jogszabály alapján eleget tesz.

Telephelyek bemutatása

A telephelyeink központi üzemeltetési feladatainak ellátását külön osztály végzi.

A kiegészítő mellékletben cím szerint felsoroltuk Társaság telephelyeit.

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

A rekreációs telephelyeink pedig a Tarzan Park, a velencei és katalinpusztai ifjúsági táborok, a balatonszepezdi, és parádfürdői üdülők szolgálják.

További telephelyünk a főtér parkoló és a Közrendvédelmi szálló.

Főtevékenységünkől távol eső feladatokat igénylő telephelyeinket igyekszünk a megfelelő szakértelemmel rendelkező üzemeltetőkkel működtetni, egyebekben telephelyek egy részét saját személyzettel üzemeltetjük. Minden létesítmény tekintetében az Üzemeltetési Osztály felügyeli a telephely működtetését.

A Társaság foglalkoztatáspolitikája

A 2017. év folyamán összesen 11 fő kolléga munkaviszonya szűnt meg, egy fő nyugdíjba vonult, és egy fő a GYED után nem tért vissza cégünkhöz. 11 fő felvételével sikerült feltölteni az üres álláshelyeket.

A Társaság foglalkoztatottai korcsoporti összetételét a következő táblázat mutatja.

Korcsoport	Foglalkoztatottak létszáma 2017
60 év felett	12
57-60 év között	5
55-57 év között	5
50-55 év között	7
40-50 év között	29
30-40 év között	24
20-30 év között	12
Összesen:	94

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
2006	49
2007	52
2008	55
2009	58
2010	55
2011	65
2012	65
2013	90
2014	97
2015	96
2016	93
2017	94

A munkatársak végzettségeinek összetételét az alábbi táblázat szemlélteti:

Végzettség	Foglalkoztatottak létszáma 2017
Egyetemi, főiskolai	42
Felsőfokú szakképesítés	16
Középfokú szakképesítés	8
Érettségi szakképesítés	14
Érettségi szakképesítés nélkül	5
Szakképesítés	9
Összesen:	94

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: 1 fő
- OKJ szerinti szakképesítés megszerzése tanulmányi szerződéssel: 1 fő
- Tagsághoz kötelezően előírt továbbképzések: 4 fő mérlegképes könyvelői, 3 fő műszaki (TERC – költségvetés készítő oktatás, mérnöki kamarai tanfolyam, építész tervező és épületenergetikai továbbképzés), 2 fő pénztárkezelői tanfolyam 1 fő munkavédelmi 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.

Az árbevétel egy jelentős hányadában tehát nem lehet önálló árpolitikája a Társaságnak, de cél ezen keretek tágítása a közszolgáltatási szerződés adta keretek között.

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 visszlízingszámításból 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 csökkentette a Társaság likviditási kockázatát, egy előre kidolgozott, éves közszolgáltatási terv alapján, havonta egyenlő részletekben, az Önkormányzat a szerződésben vállalt feladatok fedezetének kiegészítésére biztosított kompenzáció váltotta fel a korábbi, utólagos elszámolás rendszerét. Ebben a szerződéses környezetben tehát az adott éves tervben meghatározott feladatok elvégzéséhez szükséges pénzeszközállomány 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 Társaságunknak a számlavezető bankkal kötött kölcsönszerződésből adódóan a tárgyévben nem származott kockázata.

A Számviteli törvény által előírt további kiegészítések

A jegyzett tőke összetételét a kiegészítő mellékletben bemutattuk.

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

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

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

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

Vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között 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) 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.

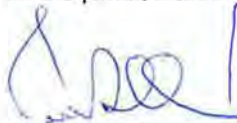
Egyéb fontos kiegészítő jellemzők

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.

Az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházásának megvalósítása céljából 2,5 Mrd Ft-os összegre kötött kölcsönszerződés alapján a 2017. évben 1,4 Mrd. Ft hitelt hívtunk le a kivitelezés finanszírozására. A kölcsönrel kapcsolatban 2017. évre 948 E Ft rendelkezésre tartási jutalékot fizettünk ki. A banki forráson felül az Önkormányzat a tárgyévben 250 M Ft-ot biztosított az üzlethelyiségek kialakításának befejezésére, melynek felhasználása áthúzódik a 2018-as évre.

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

Budapest, 2018. év május 08.


dr. Telek Zoltán
elnök-vezérigazgató



ÚJPESTI
VAGYONKEZELŐ ZRT.
1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.
1.



AUDIT-LINE

KÖNYVELŐ és KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

Cégjegyzék szám: 01-09-661579
1107 BUDAPEST, BALKÁN U. 12. Fsz. 1.
Telefon: 263-2903 E-mail: info@auditline.hu

Iktatószám: AL3962-01/2018

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztem az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt, cégjegyzékszám 01-10-042083 ("a Társaság") 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az

**eszközök és források egyező végösszege
az adózott eredmény**

**26 752 523 E Ft
82 505 E Ft nyereség**

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

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2017. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményem szerint az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerezek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített

számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.

- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2018. május 8.

**AUDIT-LINE KFT.
BUDAPEST**



Eszenyiné Fekete Ágnes

ügyvezető igazgató

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



Eszenyiné Fekete Ágnes

kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 003172