



**Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
FELÜGYELŐ BIZOTTSÁGÁNAK
JELENTÉSE
A TÁRSASÁG 2016. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL**

Budapest, 2017. május 25.

(A)
Az UV Zrt. Felügyelő Bizottságának
jelentése a Társaság 2016. évi tevékenységéről

1. A Felügyelő Bizottság összetétele

Az UV Zrt. (a továbbiakban: Társaság) Felügyelő Bizottságának munkájában a 2016. üzleti évben az alábbi személyek vettek részt:

- Hegedűs Miklós András FB elnök
- Czigler László FB tag
- Dr. Dabous Fayez FB tag
- Portrusching Tamás FB tag
- Renge Zoltán FB tag
- Dr. Hollósi Antal Gábor FB tag

2. A Felügyelő Bizottság működése

A Felügyelő Bizottság a 2016. üzleti évben a Társaság Igazgatóságával együttműködve kísérte figyelemmel a Társaság gazdálkodási tevékenységét. A Felügyelő Bizottság 2016-ban 3 ülésen és 1 alkalommal ülés tartása nélkül, írásbeli szavazással összesen 28 határozatot hozott, tevékenységét a jogszabályok alapján végezte.

3. A Társaság 2016. évi működésének és az arról szóló beszámolóinak az értékelése

A Felügyelő Bizottság az éves beszámoló keretében megvizsgálta

- a számviteli törvény szerinti 2016. évi beszámolót,
- a kiegészítő mellékletet,
- az üzleti jelentést,
- az Igazgatóság jelentését,

valamint figyelembe vette a könyvvizsgálat eredményét (könyvvizsgálói jelentés), melynek alapján kialakította álláspontját a Társaság működéséről.

A Felügyelő Bizottság a rendelkezésre bocsátott dokumentumok, valamint a Társaság könyvvizsgálata alapján megállapította, hogy a Társaság eleget tett a számviteli törvényben foglaltaknak, és a számviteli politikájában rögzített szabályok szerint készült számlarend alapján vezetett nyilvántartásai megfelelő alapot nyújtanak a mérleg- és eredménykimutatás elkészítéséhez.

A 2016. évi gazdálkodás főbb adatai

Eredménykimutatás

adatok eFt-ban

| A tétel megnevezése | 2015. | Előző évek módosításai | 2016. |
|---|------------------|------------------------|------------------|
| Értékesítés nettó árbevétele | 2 248 431 | 0 | 2 178 543 |
| Aktivált saját teljesítmények értéke | 0 | 0 | 0 |
| Egyéb bevételek | 776 541 | 0 | 1 413 165 |
| Anyagjellegű ráfordítások | 1 607 487 | 0 | 1 856 295 |
| Személyi jellegű ráfordítások | 554 565 | 0 | 541 452 |
| Értékcsökkenési leírás | 333 836 | 0 | 420 968 |
| Egyéb ráfordítások | 487 643 | 0 | 280 143 |
| ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE | 41 441 | 0 | 492 850 |
| Pénzügyi műveletek bevételei | 54 450 | 0 | 22 355 |
| Pénzügyi műveletek ráfordításai | 20 866 | 0 | 126 091 |

| A tétel megnevezése | 2015. | Előző évek módosításai | 2016. |
|-------------------------------------|---------------|------------------------|-----------------|
| PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE | 33 584 | 0 | -103 736 |
| ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY | 75 025 | 0 | 389 114 |
| Adófizetési kötelezettség | 17 755 | 0 | 17 852 |
| ADÓZOTT EREDMÉNY | 57 270 | 0 | 371 262 |

Mérlegadatok

adatok eFt-ban

| A tétel megnevezése ESZKÖZÖK | 2015. | Előző évek módosításai | 2016. |
|---------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| A. Befektetett eszközök | 11 019 421 | 0 | 15 736 016 |
| I. IMMATERIÁLIS JAVAK | 6 636 | 0 | 3 255 |
| II. TÁRGYI ESZKÖZÖK | 10 905 814 | 0 | 15 712 254 |
| III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK | 106 971 | 0 | 20 507 |
| B. Forgóeszközök | 3 221 332 | 0 | 3 664 645 |
| I. KÉSZLETEK | 831 014 | 0 | 689 970 |
| II. KÖVETELÉSEK | 364 257 | 0 | 410 948 |
| III. ÉRTÉKPAPIROK | 0 | 0 | 0 |
| IV. PÉNZESZKÖZÖK | 2 026 061 | 0 | 2 563 727 |
| C. Aktív időbeli elhatárolások | 73 512 | | 54 010 |
| ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN | 14 314 265 | 0 | 19 454 671 |

adatok eFt-ban

| A tétel megnevezése FORRÁSOK | 2015. | Előző évek módosításai | 2016. |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|
| D. Saját tőke | 10 133 340 | 0 | 13 142 680 |
| I. JEGYZETT TŐKE | 3 584 000 | | 3 584 000 |
| III. TŐKETARTALÉK | 38 272 | | 38 272 |
| IV. EREDMÉNYTARTALÉK | -1 378 637 | | -1 506 236 |
| V. LEKÖTÖTT TARTALÉK | 590 670 | | 722 686 |
| VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK | 7 241 765 | | 9 932 696 |
| VII. ADÓZOTT EREDMÉNY | 57 270 | | 371 262 |
| E. Céltartalékok | 205 401 | | 217 879 |
| F. Kötelezettségek | 2 384 257 | | 2 630 737 |
| II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 1 893 050 | | 1 849 337 |
| III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 491 207 | | 781 400 |
| G. Passzív időbeli elhatárolások | 1 591 267 | | 3 463 375 |
| FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN | 14 314 265 | 0 | 19 454 671 |

A Felügyelő Bizottság a társaság működésével kapcsolatban az alábbi megállapításokat tartja kiemelőnek:

Az új piac, vásárcsarnok és kulturális központ építése megfelelő ütemben zajlik, az esetlegesen eddig felmerült csúszások az ilyen volumenű projekteknél elfogadható mértékűek. A projekt szerződésekkel már vállalt finanszírozása az önkormányzat 2 mrd forint értékű támogatásával, a tárgyévben megkötött 2,5 mrd Ft értékű hitelfelvétellel, valamint a Társaság ingatlanértékesítési tevékenységéből származó 1 mrd Ft

nagyságrendű saját forrása mellett biztosítható. Az esetleges további kötelezettségek (befejező munkák, berendezés, stb.) finanszírozásáról a tulajdonos önkormányzattal egyeztetve viszont még gondoskodni kell.

Az év során megkötött 2,5 mrd Ft nagyságrendű hitelszerződés visszafizetését a projekt az indulása után biztosítani tudja. Kockázatot a pénzügyi helyzet jelentős romlása okozhat. Az Önkormányzati kezességvállalás a pénzügyi kockázatot csökkentette, ennek következtében fizetendő 0,92%+0,15% nagyságrendű kamatszint a jelenlegi piaci helyzetben is alacsonynak tekinthető.

Pénzügyi kockázatként továbbra is jelen van a Társaság életében a svájci frank alapú lízingszerződés. Ennek megszüntetésére a Társaság – a számviteli veszteségekre céltartalék képzésével – felkészült, a szükséges finanszírozás az érintett ingatlanok értékesítésével, a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben valószínűsíthető.

A Társaság a tulajdonos önkormányzattal közösen meghozott döntésében a leginkább az UTE által használt sportlétesítmények egyesület részére történő átadásával a továbbiakban mentesül ezen ingatlangazdálkodói feladatoktól, ami az eredményesség növekedéséhez és egyben a munkavállalói létszám csökkenéséhez is vezetett. A Társaságnál a munkavállalói fluktuáció a korábbiakhoz képest jelentősen nőtt, így szükségessé vált a juttatási rendszer áttekintése és rendezése, annak érdekében, hogy az elvándorlás ne okozzon a feladatellátásban problémákat.

A Társaság az alaptevékenységét a korábban kitűzött célnak megfelelően önfinanszírozóvá tudta tenni, azaz a lakásgazdálkodási veszteségek kisebbek, mint a nem lakás ágazat nyereségtermelő képessége. Az üzemeltetési feladatok – lévén azok egy jelentős része szorosabban kötődik önkormányzati feladathoz – finanszírozása a közszolgáltatási szerződésen keresztül biztosított. Az éves beszámolóval párhuzamosan a közszolgáltatási feladatokról a beszámoló elkészült, az megfelelően mutatja be a kezelt ingatlanállomány helyzetét és az önkormányzattól kompenzációként kapott támogatás felhasználását. A kompenzáció felhasználása a tervezetthez képest lényegesen nagyobb arányban történt beruházási céllal, mint működési kiadások fedezetére, mely tény a felelős ingatlangazdálkodást tükrözi.

A mérlegben kimutatott eszközök értékét az analitikus nyilvántartások alapján, leltározással, illetve egyeztetéssel állapították meg. A készletértékelés módja megfelel a törvényi előírásoknak, a vevőállomány a szokásosnál nagyobb kockázatot nem rejt. A Társaságnál a számviteli és bizonylati rend kielégítő, a 2016. december 31-i mérleg valódisága biztosított, amit a könyvvizsgálói jelentés alátámaszt. Mindezek alapján a Felügyelő Bizottság nem lát olyan helyzetet, mely a beszámoló elfogadását akadályozná.

A Felügyelő Bizottság a Társaság 2016. évi számviteli törvény szerinti beszámolóját – a könyvvizsgáló korlátozás nélküli hitelesítő záradékára tekintettel – a Társaság közgyűlésének elfogadásra ajánlja a következő főbb adatokkal:

- 19.454.671 eFt egyező mérlegfőösszeggel
- 371.262 eFt adózott eredménnyel

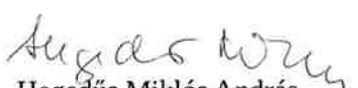
(B)

A Felügyelő Bizottság álláspontja a 2016. évi adózott eredmény felosztásáról

A Társaság adózott eredménye a 2016. évi beszámoló szerint 371.262 eFt. A Társaság Igazgatósága az adózott eredmény teljes összegét eredménytartalékba javasolja helyezni.

A Felügyelő Bizottság az Igazgatóság javaslatával egyetért.

Budapest, 2017. május 25.


Hegedűs Miklós András
a Felügyelő Bizottság elnöke