



**Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
FELÜGYELŐ BIZOTTSÁGÁNAK
JELENTÉSE
A TÁRSASÁG 2017. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL**

Budapest, 2018. május 16.

(A)

Az UV Zrt. Felügyelő Bizottságának jelentése a Társaság 2017. évi tevékenységéről

1. A Felügyelő Bizottság összetétele

Az UV Zrt. (a továbbiakban: Társaság) Felügyelő Bizottságának munkájában a 2017. 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 2017. üzleti évben a Társaság Igazgatóságával együttműködve kísérte figyelemmel a Társaság gazdálkodási tevékenységét. A Felügyelő Bizottság 2017-ben 4 ülésen összesen 27 határozatot hozott, tevékenységét a jogszabályok alapján végezte.

3. A Társaság 2017. évi működésének és az arról szóló beszámolóknak az értékelése

A Felügyelő Bizottság az éves beszámoló keretében megvizsgálta

- a számviteli törvény szerinti 2017. 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 2017. évi gazdálkodás főbb adatai

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2016.	Előző évek módosításai	2017.
Értékesítés nettó árbevétele	2 178 543	0	2 950 951
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
Egyéb bevételek	1 413 165	0	735 987
Anyagjellegű ráfordítások	1 856 295	0	2 165 645
Személyi jellegű ráfordítások	541 452	0	597 359
Értékcsökkenési leírás	420 968	0	502 566
Egyéb ráfordítások	280 143	0	300 364
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	492 850	0	121 004
Pénzügyi műveletek bevételei	22 355	0	27 641
Pénzügyi műveletek ráfordításai	126 091	0	34 093
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-103 736	0	-6 452
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	389 114	0	114 552
Adófizetési kötelezettség	17 852	0	32 047
ADÓZOTT EREDMÉNY	371 262	0	82 505

A tétel megnevezése ESZKÖZÖK	2016.	Előző évek módosításai	2017.
A. Befektetett eszközök	15 736 016	0	25 047 011
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	3 255	0	48 908
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	15 712 254	0	24 979 104
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	20 507	0	18 999
B. Forgóeszközök	3 664 645	0	1 667 768
I. KÉSZLETEK	689 970	0	560 905
II. KÖVETELÉSEK	410 948	0	377 536
III. ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	2 563 727	0	729 327
C. Aktív időbeli elhatárolások	54 010		37 744
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	19 454 671	0	26 752 523

A tétel megnevezése FORRÁSOK	2016.	Előző évek módosításai	2017.
D. Saját tőke	13 142 680	0	20 445 307
I. JEGYZETT TŐKE	3 584 000		3 584 000
III. TŐKETARTALÉK	38 272		38 272
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-1 506 236		-1 171 118
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	722 686		658 830
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	9 932 696		17 252 818
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	371 262		82 505
E. Céltartalékok	217 879		212 806
F. Kötelezettségek	2 630 737		2 513 329
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 849 337		1 785 756
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	781 400		727 573
G. Passzív időbeli elhatárolások	3 463 375		3 581 081
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	19 454 671	0	26 752 523

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

A Társaság szervezeti struktúrája alkalmas a jogszabályi és szerződéses kötelezettségek hosszú távon történő teljesítésére. A munkatársak viszonylag alacsony fluktuációja, valamint képzettsége megfelelő alapot ad a feladatok ellátásához. A közszolgáltatási szerződésen, illetve az éves közszolgáltatási tervek elfogadásán keresztül a tulajdonos Önkormányzat megfelelően tudja saját gazdaságpolitikai céljait átültetni a Társaság üzletpolitikájára, melynek a szervezet a beszámolók alapján 2017-ben megfelelt. Az Önkormányzat és a Társaság közötti pénzügyi és gazdasági kapcsolatok szabályozott keretűek és megfelelően átláthatók. A Társaság egy időközi és egy évet záró beszámolót készített az üzleti évvel kapcsolatban a tulajdonos részére.

A Felügyelő Bizottság a belső ellenőrzésen keresztül, a feladatok meghatározása, valamint a beszámolók elfogadása kapcsán ellenőrizte a Társaság operatív működését, mely tervezett ellenőrzés az alábbi pontokra terjedt ki a tárgyévben:

- A 2017. január 1-től bevezetett új iktatórendszer, iktatási folyamat vizsgálata
- A piaci alapon bérebe adott lakások bérbeadási folyamatának vizsgálata
- A bérleti szerződéskötés folyamata a bevezetett LG (létesítménygazdálkodási) rendszer alkalmazásával

- A bérleményellenőrzés folyamata, az LG rendszer által biztosított lehetőségek használata
- A bejövő számlák kezelési rendje Az önkormányzat, illetve a Társaságunk 100%-os tulajdonában lévő házak költségtervezésének vizsgálata.
- A bérlőkkel a bérlemények felújításával, javítási feladatokkal kapcsolatos költségek viselésére kötött megállapodások vizsgálata

A Felügyelő Bizottság a fenti témákban elvégzett ellenőrzések megállapításairól, az ezzel kapcsolatos vezetői intézkedésekről szóló beszámolót 2/2018. (II.26.) FB sz. határozatával fogadta el.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a Társaság megfelelően szabályozott környezetben a szabályoknak eleget téve működött a 2017-es üzleti év folyamán.

A Felügyelő Bizottság a tárgyévvel, valamint a Társaság gazdasági-pénzügyi helyzetével kapcsolatban az alábbi fontosabb megállapításokat teszi.

A Társaság eredeti alaptevékenysége, a lakás és nem lakás bérbeadás jövedelemtermelő képessége a 2017-es évben tovább emelkedett, lévén a bérbeadható alapterületek csökkenése mellett is sikerült a Társaságnak a bevételeit növelni. Ez egyrészt a tulajdonos Önkormányzat döntéseinek, másrészt a Társaság hatékony működésének köszönhető. A Társaság a különböző eljárásrendekkel tovább tudta csökkenteni kitétségét a tőle független gazdasági szereplőkkel kapcsolatban (lsd. közműcégek, stb.), miközben a kompenzációs szükséglet csökkenésével az Önkormányzat pénzügyi lehetőségeit segítette.

A legnagyobb futó projekt az új piac és vásárcsarnok, valamint rendezvényközpont építése az eredetileg tervezett ütemnél lassabban haladt a tárgyévben, és ez a tény nem tervezett terhet okozott a Társaságnak, hiszen a hitel törlesztése a tárgyév utolsó negyedévében megkezdődött, de a beruházás még nem képes megtermelni a szükséges forrásokat. A beruházás jelenlegi állása szerint még legalább két negyedévi törlesztést kell finanszírozni a Társaságnak a bevételek nélkül. Erre a források a rendelkezésre állnak, azaz várhatóan likviditási zavart ez nem okoz. Megnyugtató tény, hogy a kiadható üzletek döntő többsége már szerződött bérlővel rendelkezik, így a nyitás utáni bevétel termelés – a kihasználtságból eredő – kockázatot csak minimálisan tartalmaz. A beruházás befejezéséhez szükséges források a Társaság rendelkezésére állnak.

Pénzügyi kockázatként kisebb léptékben bár, de továbbra is jelen van a Társaság életében a svájci frank alapú lízingszerződés. A korábban képzett céltartalék, valamint az a tény, hogy több szerződés a tárgyévben lezárásra került, a kockázati tényező csökkenését eredményezi.

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 2017. 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 2017. évi számviteli törvény szerinti beszámolóját – a könyvvizsgáló korlátozás nélküli hitelesítő záradékára tekintettel – a Társaság közgyűlésének elfogadásra ajánlja a következő főbb adatokkal:

- 26.752.523 eFt egyező mérlegfőösszeggel
- 82.505 eFt adózott eredménnyel

(B)

A Felügyelő Bizottság álláspontja a 2017. évi adózott eredmény felosztásáról

A Társaság adózott eredménye a 2017. évi beszámoló szerint 82.505 eFt.

A Társaság Igazgatósága az adózott eredmény teljes összegét eredménytartalékba javasolja helyezni.

A Felügyelő Bizottság az Igazgatóság javaslatával egyetért.

Budapest, 2018. május 16.


Hegedűs Miklós András
a Felügyelő Bizottság elnöke