

10804001-6420-114-01

Statisztikai számjele

01-10-042083

Cégjegyzékszám

UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

1042 Budapest Munkásotthon utca 66-68.

2018. év

Éves beszámoló

Budapest, 2019. 05. 16.



**ÚJPESTI
VAGYONKEZELŐ ZRT.**

1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.

1.

Dr. Telek Zoltán

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 vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2018-12-31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2017	2018
a	b	c	e
01.	A. Befektetett eszközök (02+10+18 sor)	25 047 011	28 084 703
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09 sorok)	48 908	28 957
03.	1 Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
04.	2 Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
05.	3 Vagyon értékű jogok	48 908	28 957
06.	4 Szellemi termékek		
07.	5 Üzleti vagy cégérték		
08.	6 Immateriális javakra adott előlegek		
09.	7 Immateriális javak érték helyesbítése		
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17 sorok)	24 979 104	28 037 489
11.	1 Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 647 734	9 293 757
12.	2 Műszaki berendezések, gépek, járművek		
13.	3 Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	54 804	51 869
14.	4 Tenyészállatok		
15.	5 Beruházások, felújítások	5 023 748	211 307
16.	6 Beruházásokra adott előlegek		104 002
17.	7 Tárgyi eszközök érték helyesbítése	17 252 818	18 376 554
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-26 sorok)	18 999	18 257
19.	1 Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	7 700	7 700
20.	2 Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
21.	3 Egyéb tartós részesedés		
22.	4 Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
23.	5 Egyéb tartósan adott kölcsön	11 299	10 557
24.	6 Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
25.	7 Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése		
26.	7 Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
27.	B. Forgóeszközök (28+35+43+49 sor)	1 667 768	1 096 920
28.	I. KÉSZLETEK (29-34 sorok)	560 905	401 926
29.	1. Anyagok		
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		
31.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok		
32.	4. Késztermékek		
33.	5. Áruk	560 905	401 926
	6. Készletre adott előlegek		
35.	II. KÖVETELÉSEK (36-48 sorok)	377 536	413 286
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	350 383	341 580
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 063	3 130
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
39.	4. Váltókövetelések		
40.	5. Egyéb követelések	26 090	68 576
41.	6. Követelések értékelési különbözete		
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
43.	III. ÉRTÉKPAPIROK (44-48 sorok)	0	0
44.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
45.	2. Egyéb részesedés		
46.	3. Saját részvények, saját üzletrészek		
47.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
48.	5. Értékpapírok értékelési különbözete		
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50-51 sorok)	729 327	281 708
50.	1. Pénztár, csekkek	228	292
51.	2. Bankbetétek	729 099	281 416
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53-55. sorok)	37 744	33 673
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolás	18 074	7 969
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 020	7 633
55.	3. Halasztott ráfordítások	16 650	18 071
56.	ESZKÖZÖK (Aktívák ÖSSZESEN) (01+27+52 sor)	26 752 523	29 215 296

Kelt: 2019.05.10

ÚJPESTI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.

1.

dr. Telek Zoltán

Grt

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

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

Újpesti Vagyonkezelő Zrt
A vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Források (passzívák)
2018-12-31

Tétel száma	A tétel megnevezése	2017	2018
a	b	c	e
61.	D. Saját tőke (57-67. sorok)	20 445 307	21 693 471
62.	I. JEGYZETT TŐKE	3 584 000	3 584 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken		
64.	II. JEGYZETT DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
65.	III. TŐKETARTALÉK	38 272	38 272
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-1 171 118	-923 130
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	658 830	493 347
68.	VI. ÉRTEKELÉSI TARTALÉK	17 252 818	18 376 554
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartalékra	17 252 818	18 376 554
70.	2. Valós értékelés értékelési tartalékra		
71.	VII. ADOZOTT EREDMÉNY	82 505	126 428
72.	E. Céltartalékok (69-71. sorok)	212 806	210 900
73.	1. Céltartalék várható kötelezettségekre	50 000	50 000
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	162 806	160 900
75.	3. Egyéb céltartalék		
76.	F. Kötelezettségek (73. + 77. +86. sor)	2 513 329	3 358 805
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74 -76. sorok)	0	0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben		
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78-85. sorok)	1 785 756	2 531 606
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	367 172	309 384
84.	2. Átváltoztatható kötvények		
85.	3. Tartozások kötvénykiadásból	0	0
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	1 418 584	2 222 222
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. sz		
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87-97. sorok)	727 573	827 199
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	13 793	10 525
94.	- ebből átváltoztatható kötvények		
95.	2. Rövid lejáratú hitelek		
96.	3. Vevőtől kapott előlegek	100	0
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	138 537	125 411
98.	5. Váltótartozások		
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	6 088	25 474
100.			
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési visz-ban lévő vállalk szemben		
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	569 055	665 789
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete		
104.	11. Számmazékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99-101. sorok)	3 581 081	3 950 120
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása		
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	118 860	125 326
108.	3. Halasztott bevételek	3 462 221	3 824 794
109.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN (57.+ 68.+ 72.+ 98. sor)	26 752 523	29 215 296

Kelt: 2019.05.16



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

95

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

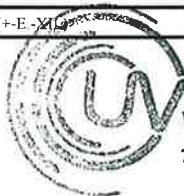
céggjegyzékszám

Újpesti Vagyonkezelő Zrt
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

2018-12-31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2017	2018
a	b	c	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 950 951	2 598 105
02.	Export értékesítés nettó árbevétele		
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	2 950 951	2 598 105
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)	0	0
III.	Egyéb bevételek	735 987	1 084 754
	ebből: visszaírt értékvesztés		
05.	Anyagköltség	19 386	17 004
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	152 452	161 113
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	33 391	36 801
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	498 576	163 150
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 461 840	1 236 669
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	2 165 645	1 614 737
10.	Béreköltség	408 782	423 149
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	80 608	80 200
12.	Bérfelrakások	107 969	101 118
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	597 359	604 467
VI.	Értékesítési leírás	502 566	655 815
VII.	Egyéb ráfordítások	300 364	616 976
	ebből: értékvesztés	41 459	67 510
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	121 004	190 864
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége		
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	12 550	7 341
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	15 091	29 964
	ebből: értékelési különbözet		
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	27 641	37 305
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek		
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége		
	ebből: Kapcsolt vállalkozás felé		
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	8 526	14 249
	ebből: Kapcsolt vállalkozásnak adott		
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	25 567	45 923
	ebből: értékelési különbözet		
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	34 093	60 172
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-6 452	-22 867
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)	114 552	167 997
XII.	Adófizetési kötelezettség	32 047	41 569
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+E.-XII.)	82 505	126 428

Keltetés: 2019.05.16



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

[Handwritten signature]
dr. Telek Zoltán

[Handwritten initials]

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 2018.

Fordulónap: 2018. december 31.

Beszámolási időszak: 2018. január 01. - 2018. december 31.

Budapest, 2019. május 16.

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


A gazdálkodó
képviselője

[EsBo program]



Tartalomjegyzék:

- 1. Általános információk a beszámolóhoz**
 - 1.1. A gazdálkodó bemutatása
 - 1.2. Befolyás kapcsolt vállalkozásokban
 - 1.3. Ellenőrzött társaság irányítói
Ellenőrzés az irányításban
 - 1.4. Az üzleti évi gazdálkodás körülményei
 - 1.5. A beszámoló közreműködői
 - 1.6. Beszámoló nyilvánossága
- 2. A számviteli politika alkalmazása**
 - 2.1. A könyvvizetés módja
 - 2.2. A könyvvizetés és a beszámoló pénzneme
 - 2.3. Alkalmazott számviteli szabályok
 - 2.4. A számviteli politika tárgyévi változása
 - 2.5. Beszámoló választott formája és típusa
 - 2.6. Üzleti jelentés
 - 2.7. Mérlegkészítés választott időpontja
 - 2.8. Jelentős összegű hibák értelmezése
 - 2.9. Jelentős összegű különbözetek értelmezése
 - 2.10. Jelentős összhatás értelmezése
 - 2.11. Devizás tételek értékelése
 - 2.12. Értécsökkenési leírás elszámolása
Értécsökkenési leírás módja
Értécsökkenés elszámolásának gyakorisága
Kisértékű eszközök értécsökkenési leírása
Nem jelentős maradványérték
Terven felüli értécsökkenés elszámolása
Értécsökkenési leírás elszámolásának változása
 - 2.13. Értékvesztések elszámolása
 - 2.14. Visszaírások alkalmazása
 - 2.15. Értékhelyesbítések alkalmazása
 - 2.16. Valós értéken történő értékelés
 - 2.17. Alapítás-átszervezés költségei
 - 2.18. Kísérleti fejlesztés aktiválása
 - 2.19. Vásárolt készletek értékelése
 - 2.20. Céltartalék-képzés szabályai
 - 2.21. Ki nem emelt tételek értékelésének változása
 - 2.22. Értékelési szabályok más változásai
 - 2.23. Leltározási szabályok
 - 2.24. Pénzkezelési szabályok
 - 2.25. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk
- 3. Elemzések**
 - 3.1. Adatok változása
 - 3.2. Mérlegtételek megoszlása
 - 3.3. Vagyoni helyzet

- 3.4. Likviditás és fizetőképesség
- 3.5. Jövedelmezőség
- 3.6. Cash flow-kimutatás
- 4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések**
 - 4.1. Előző évek módosítása
 - 4.2. Sajátos tételbesorolások
 - 4.3. Összehasonlíthatóság
 - Össze nem hasonlítható adatok
 - Tétel átsorolások
 - Értékelési elvek változása
 - 4.4. A mérleg tagolása
 - Összevont tételek a mérlegben
 - Új tételek a mérlegben
 - Tételek továbbtagolása a mérlegben
 - Tételek elhagyása a mérlegben
 - 4.5. Valós értéken történő értékelés bemutatása
 - Pénzügyi instrumentumok
 - Valós értékelés értékelési különbségei
 - Valós értékelés értékelési tartalékai
 - Származékos ügyletek bemutatása
 - Fedezeti ügyletek hatékonysága
 - 4.6. Mérlegen kívüli tételek
 - Nyitott származékos ügyletek
 - Nem látszó jövőbeni fizetési kötelezettségek
 - Egyéb lényeges mérlegen kívüli tételek
 - 4.7. Befektetett eszközök
 - Bruttó érték alakulása
 - Halmozott értékcsökkenés alakulása
 - Terv szerinti értékcsökkenés alakulása
 - Terven felüli értékcsökkenés
 - Értékcsökkenési leírás utólagos módosítása
 - Értékcsökkenési leírás újbóli megállapítása
 - Befektetett pénzügyi eszközök elszámolt értékvesztései
 - Befektetett pénzügyi eszközök el nem számolt értékvesztései
 - Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásokban
 - 4.8. Forgóeszközök
 - Készletek értékvesztései
 - Követelések alakulása
 - Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben
 - Forgatási célú értékpapírok értékvesztései
 - Hátrasorolt eszközök
 - 4.9. Aktív időbeli elhatárolások
 - Bevételek aktív időbeli elhatárolásai
 - Elhatárolt költségek és ráfordítások
 - Halasztott ráfordítások
 - 4.10. Saját tőke
 - Saját tőke elemeinek változása
 - Jegyzett tőke alakulása

- Kapcsolt vállalkozások által jegyzett tőke
- Jegyzett, de be nem fizetett tőke
- Visszavásárolt saját részvények
- Lekötött tartalék jogcímei
- Értékhelyesbítések alakulása
- Értékhelyesbítéssel érintett eszközök
- Tőkemegfelelés
- 4.11. Céltartalékok
 - Céltartalékok - várható kötelezettségekre
 - Céltartalékok kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségre
 - Céltartalékok - jövőbeni költségekre
 - Céltartalékok - egyéb címen
- 4.12. Kötelezettségek
 - Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek
 - Biztosított kötelezettségek
 - Kapottnál nagyobb összegben visszafizetendő kötelezettségek
 - Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben
 - Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben
 - Hosszú lejáratú kötelezettségek - kezelésbe vett eszközökre
 - Kötelezettségek átsorolása
 - Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben
- 4.13. Passzív időbeli elhatárolások
 - Elhatárolt bevételek
 - Visszahatárolt költségek, ráfordítások
 - Halasztott bevételek
 - Átengedett befektetett eszközök bevétele
- 5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**
 - 5.1. Előző évek módosítása
 - 5.2. Össze nem hasonlítható adatok
 - 5.3. Az eredménykimutatás tagolása
 - Összevont tételek az eredménykimutatásban
 - Új tételek az eredménykimutatásban
 - Továbbtagolt tételek az eredménykimutatásban
 - Tételek elhagyása az eredménykimutatásban
 - 5.4. Bevételek
 - Bevételek alakulása
 - Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételek
 - Árbevétel jelentős tételei
 - Export árbevétel bemutatása
 - Exporttámogatás felhasználása
 - Végleges jelleggel kapott támogatások
 - Visszatérítendő kapott támogatások
 - Üzletág értékesítés bemutatása
 - Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek
 - 5.5. Ráfordítások
 - Ráfordítások alakulása
 - Költségek költségnemenként
 - Igénybe vett szolgáltatások jelentős tételei

- Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyevi költségei
- Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások
- 5.6. Adófizetési kötelezettség
 - Társasági adó megállapítása
 - Adóalap módosító tételek
 - Adóalap módosító tételek jövőbeni hatása
 - Jelentős egyéb és pénzügyi bevételek és ráfordítások hatása az adóalapra
 - Adófizetési kötelezettség változása
- 5.7. Eredmény
 - Döntés az eredmény felhasználásáról (osztalék jóváhagyásáról)
 - Lezárt származékos ügyletek az eredményben
 - Nettó módon elszámolt értékpapírügyletek

6. Tájékoztató adatok

- 6.1. Import beszerzések
- 6.2. Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek
- 6.3. Tőkeműveletekhez kapcsolódó tételek
- 6.4. Átalakuláshoz, egyesüléshez, szétváláshoz kapcsolódó tételek
- 6.5. Vezető tisztségviselők, kiemelt juttatások
 - Vezető tisztségviselők munkadíja
 - Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái
 - Korábbi vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kötelezettségek
 - Könyvvizsgáló által felszámított díjak
- 6.6. Bér- és létszámadatok
 - Létszámadatok
 - Béradatok
 - Munkavállalók személyi jellegű egyéb kifizetései
 - Bérfelrakások jogcímenként
- 6.7. Környezetvédelem
 - Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok
 - Környezetvédelmi költségek
 - Környezetvédelmi céltartalékok
 - Nem látszó környezetvédelmi kötelezettségek
- 6.8. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok

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 vagyont 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.

2014.03.18 óta ÁFA tekintetében csoportos adóalanyok vagyunk.

A csoport adószáma 17781695-5-41

csoport tagjai

UV Zrt.

Újpesti Vagyonőr 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 árú 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.	sport létesítmények 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
1042 Budapest Szent István tér 13-14	Piac és vásárcsarnok

1.2. Befolyás kapcsolt vállalkozásokban

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

összehasonlító adatok

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
2018	2 598 105	403 206	818 732	3 820 043

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	26 752 523	85 880	30 533	26 868 936
2018	29 214 871	82 623	222 850	29 520 344

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
2018	91,0	16,0	8,0	115,0

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 Vásárcs. 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 (mely által anyavállalatnak minősül):

Minősített többséggel ellenőrzött társaságok

Név és székhely	Jegyzett tőke (1000HUF)	Szavazati arány (%)
Újpesti Vagyonőr Kft	3 000	100.00
Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft	3 000	100.00

Leányvállaltok bemutatása (EFT)

	Újpesti Vagyonőr Kft.	Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.
Neve		
Székhelye	1042 Munkásotthon utca 66-68	1042 Munkásotthon utca 66-68
tulajdoni hányad	100%	100%
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Saját tőke	34 973	6 808
adózott eredmény	-957	870

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 Önkormányzat

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

1.4. Az üzleti évi gazdálkodás körülményei

Jelen beszámoló a 2018. január 01. - 2018. december 31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja 2018. december 31.

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 valódiságát könyvvizsgáló ellenőrizte. A beszámolót hitelesítő könyvvizsgáló adatai:

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: 2019.02.28

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, de legalább az 1 MFt, vagy ennek megfelelő devizaösszeget meghaladja. 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 különbözeteket is figyelembe kell venni, ha a különbözetek 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:

Értécsökkenési 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%

Értécsökkenés elszámolásának gyakorisága

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

Kisértékű eszközök értécsökkenési leírása

A 100 E Ft, vagy ennek megfelelő devizaösszeg alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értécsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értécsökkenési 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 értécsökkenés elszámolása

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

Értécsökkenési leírás elszámolásának változása

Az értécsökkenési leírás elszámolásának módjában, az alkalmazott eljárásokban a jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számviteli politikai 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 E Ft-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó különbözet.

2.14. Visszaírások alkalmazása

A terven felüli értécsökkenési 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. Értékelési szabályok más változásai

A számviteli politika más, az alkalmazott értékelési elveket és eljárásokat meghatározó elemeiben a jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt jelentős módosítás nem történt.

2.23. 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.

2.24. Pénzkezelési szabályok

A pénzkezelés a számviteli politika részeként kialakított pénzkezelési szabályzatban előírt szabályok szerint történik, a pénzkezelés szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

2.25. 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

Mérlegadatok változása

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Abszolút változás
	ESZKÖZÖK (aktívák)			
A.	Befektetett eszközök	25 047 011	28 084 703	3 037 692
A.I.	Immateriális javak	48 908	28 957	-19 951
A.II.	Tárgyi eszközök	24 979 104	28 037 489	3 058 385
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	18 999	18 257	- 742
B.	Forgóeszközök	1 667 768	1 096 920	- 570 848
B.I.	Készletek	560 905	401 926	- 158 979
B.II.	Követelések	377 536	413 286	35 750
B.III.	Értékpapírok	0	0	0
B.IV.	Pénzeszközök	729 327	281 708	- 447 619
C.	Aktív időbeli elhatárolások	37 744	33 673	-4 071
	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	26 752 523	29 215 296	2 462 773
	FORRÁSOK (passzívák)			
D.	Saját tőke	20 445 307	21 695 471	1 250 164
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	-1 171 118	- 923 130	247 988
D.V.	Lekötött tartalék	658 830	493 347	- 165 483
D.VI.	Értékelési tartalék	17 252 818	18 376 554	1 123 736
D.VII.	Adózott eredmény	82 505	126 428	43 923
E.	Céltartalékok	212 806	210 900	-1 906
F.	Kötelezettségek	2 513 329	3 358 805	845 476
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	1 785 756	2 531 606	745 850
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	727 573	827 199	99 626
G.	Passzív időbeli elhatárolások	3 581 081	3 950 120	369 039
	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	26 752 523	29 215 296	2 462 773

Eredménykimutatás adatainak változása

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Abszolút változás
I.	Értékesítés nettó árbevétele	2 950 951	2 598 105	- 352 846
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	735 987	1 084 754	348 767
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	2 165 645	1 614 737	- 550 908
V.	Személyi jellegű ráfordítások	597 359	604 467	7 108
VI.	Értékesőkkézési leírás	502 566	655 815	153 249
VII.	Egyéb ráfordítások	300 364	616 976	316 612
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	121 004	190 864	69 860
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	27 641	37 305	9 664
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	34 093	60 172	26 079
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-6 452	-22 867	-16 415
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	114 552	167 997	53 445
X.	Adófizetési kötelezettség	32 047	41 569	9 522
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY	82 505	126 428	43 923

3.2. Mérlegtételek megoszlása

Eszközök összetétele és annak változása

Eszközök (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Befektetett eszközök	93.62	96.13
Immateriális javak	0.18	0.10
Tárgyi eszközök	93.37	95.97
Befektetett pénzügyi eszközök	0.07	0.06
Forgóeszközök	6.24	3.75
Készletek	2.10	1.38
Követelések	1.41	1.41
Értékpapírok	0.00	0.00
Pénzeszközök	2.73	0.96
Aktív időbeli elhatárolások	0.14	0.12
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	100.00	100.00

3.3. Vagyoni helyzet

Vagyoni helyzet

Befektetett eszközök használhatósága

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értéke (használhatósági foka) az előző évben a bruttó érték 79.5 %-át, a tárgyévben 77.8 %-át tette ki.

Befektetett eszközök pótlása

A tárgyévben beszerezett tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke és a tárgyévben elszámolt terv szerinti amortizáció aránya 27.3:1.

Befektetett eszközök fedezettsége

A befektetett eszközök záró állományát a saját tőke az előző évben 81.6 %-ban, a tárgyévben 77.3 %-ban fedezte.

Készletek fedezettsége

A készletek finanszírozására az előző évben 3,645.1 %-ban, a tárgyévben 5,397.9 %-ban a saját tőke nyújtott fedezetet.

Készletek forgási sebessége

A készletek forgási sebessége (az egy naptári napra jutó árbevételhez viszonyítva) az előző évben 69.4 nap, a tárgyévben 56.5 nap volt.

Vevőállomány átlagos futamideje

A vevőállomány átlagos futamideje (az egy naptári napra jutó árbevételhez viszonyítva) az előző évben 43.3 nap, a tárgyévben 48.0 nap volt.

Saját tőke változása

A saját tőke az előző évhez képest 1,250,164 Eft értékkel, 6.1 %-kal növekedett. A saját tőkén belül a jegyzett tőke az előző évhez képest nem változott.

Tőkeerősség

Az UV ZRT. saját tőke aránya az összes forráson belül az előző évben 76.4 %, a tárgyévben 74.3 %. A gazdálkodó tőkeerőssége csökkent.

Tőkeszerkezeti mutató

A kötelezettségek az előző évben a saját tőke 12.3 %-át, a tárgyévben 15.5 %-át tették ki. A tőkeszerkezet az előző évhez képest a külső források felé toldott el.

Kötelezettségek dinamikája

Az UV ZRT. kötelezettségei az előző évhez képest 845,476 Eft értékkel, 33.6 %-kal növekedtek. Ezen belül a rövid lejáratú kötelezettségek aránya 28.9 %-ról 24.6 %-ra csökkent.

3.4. Likviditás és fizetőképesség

Pénzeszközök változása

A pénzeszközök állománya 447,619 Eft értékkel, 61.4 %-kal csökkent.

Likvid eszközök aránya

A rövid távú likviditást befolyásoló eszközök aránya az összes eszközön belül az előző évben 4.1 %, a tárgyévben 2.4 % volt.

Hosszú távú likviditás

A hosszú távú likviditási ráta (a forgóeszközöknek a kötelezettségekhez viszonyított aránya) az előző évben 0.66, a tárgyévben 0.33 volt. A hosszú távú likviditás gyengült.

Kötelezettségek és kinnlevőség

A kinnlevőség realizálásával a kötelezettségek 12.3 %-a teljesíthető.

Kötelezettségek és likvid eszközök

A fordulónapon a likvid eszközök (követelések, értékpapírok, pénzeszközök) 20.7 %-ban fedezték a kötelezettségeket.

Kötelezettségek és bevételek

Amennyiben az összes kötelezettség kizárólag árbevételből kerülne kiegyenlítésre, úgy erre 472 napi árbevétel nyújtana fedezetet.

3.5. Jövedelmezőség

Bevétel alakulása

A gazdálkodó összes, teljes naptári évre számított bevétele az előző évben 3,714,579 E Ft, a tárgyévben 3,720,164 E Ft volt. Az összes bevétel az előző évhez képest 5,585 E Ft értékkel, 0.2 %-kal növekedett.

Az árbevétel dinamikája

A gazdálkodó teljes naptári évre számított árbevétele az előző évben 2,950,951 E Ft, a tárgyévben 2,598,105 E Ft volt. Az árbevétel az előző évhez képest 352,846 E Ft értékkel, 12.0 %-kal csökkent.

Vagyonarányos adózott eredmény (ROA)

Az adózott eredmény az előző évben a mérlegfőösszeg 0.3 %-át, a tárgyévben a 0.4 %-át teszi ki.

Jegyzett tőke arányos adózott eredmény

Az adózott eredmény és a jegyzett tőke aránya (a jegyzett tőke hozama) az előző évben 2.3 %, a tárgyévben 3.5 % volt.

Saját tőke arányos adózott eredmény (ROE)

Az adózott eredmény és a saját tőke aránya az előző évben 0.4 %, a tárgyévben 0.6 % volt.

Árbevétel arányos adózott eredmény

Ezer forint árbevételre jutó adózott eredmény az előző évben 28 Ft, a tárgyévben 49 Ft volt.

Bevétel arányos adózott eredmény

Az összes bevétel minden ezer forintjára az előző évben 22 Ft, a tárgyévben 34 Ft adózott eredmény jutott.

Befektetett eszközök hatékonysága

A befektetett eszközök nettó értékének minden ezer forintjára az előző évben 3 Ft, a tárgyévben 5 Ft adózott eredmény jutott.

Az élőmunka hatékonysága

Ezer forint személyi jellegű ráfordításra jutó adózott eredmény az előző évben 138 Ft, a tárgyévben 209 Ft volt.

Egy napra jutó árbevétel

A működés egy naptári napjára jutó árbevétel az előző évben 8,085 E Ft, a tárgyévben 7,118 E Ft volt.

Az adózott eredmény dinamikája

Az adózott eredmény az előző évben 82,505 E Ft, a tárgyévben 126,428 E Ft volt. Az előző évhez képest az adózott eredmény 43,923 E Ft értékkel növekedett.

3.6. Cash flow-kimutatás

Cash flow-kimutatás (Szvt. 7. mell.)

	Megnevezés (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13.sorok)	660 821	964 600
1	Adózás előtti eredmény (+-)	114 552	167 997
2	Elszámolt amortizáció (+)	502 566	655 852
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+-)	33 918	55 443
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (+-)	-5 073	-1 906
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (nyereség -, veszteség +)	- 168 622	- 693 398
6	Szállítói kötelezettség változása (+-)	82 284	-13 126
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (+-)	- 132 322	96 634
8	Passzív időbeli elhatárolás változása (+-)	117 706	369 039
9	Vevőkövetelés változása (+-)	-37 183	165 932
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása (+-)	165 742	116 493
11	Aktív időbeli elhatárolás változása (+-)	16 266	4 071
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) (-)	-32 047	41 569
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés (-)	3 034	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow 14-16. sor)	-2 395 558	-2 091 791
14	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-2 564 180	-2 551 953
15	Befektetett eszközök eladása (+)	168 622	460 162
16	Kapott osztalék, részesedés (+)	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sor)	-99 663	679 572
17	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele (+)	0	-83 138
18	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	-30 767	0
19	Hitel és kölcsön felvétele (+)	1 396 045	1 039 746
20	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elh. bankbetétek törlesztése, megszűnt., bevált.(+)	1 508	742
21	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
22	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) (-)	100 000	0
23	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	-1 463 415	0
24	Hitel és kölcsön törlesztése és visszafizetése (-)	0	- 277 778
25	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	-3 034	0
27	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása (+-)	- 100 000	0
IV	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	-1 834 400	- 447 619

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.

Valós értékelés értékelési különbözetei

A beszámolóban valós értéken történő értékelés értékelési különbözete egyetlen pénzügyi instrumentum esetében sem szerepel.

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: 18.376.554.EFt.

Származékos ügyletek bemutatása

Az UV ZRT. - mivel a valós értéken történő értékelés lehetőségével nem élt - származékos ügyletei bemutatására nem kötelezett.

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-át szervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	96 693	916	0	0	97 609
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	96 693	916	0	0	97 609
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4 408 016	7 439 469	189 451	0	11 658 034
Műszaki berendezések, gépek, járművek	14 313	0	0	0	14 313
Egyéb berendezések,	233 146	34 608	25 187	0	242 567

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
felszerelések, járművek					
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	5 023 748	10 305 124	15 117 565	-15 117 565	211 307
Beruházásokra adott előlegek	0	104 002	0	0	104 002
Tárgyi eszközök összesen	9 679 223	17 883 203	15 332 203	-15 117 565	12 230 223
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0

Halmozott értékcsökkenés alakulása

Az immateriális javak, tárgyi eszközök halmozott 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	47 785	20 867	0	0	68 652
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	47 785	20 867	0	0	68 652
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingatlanok és jogok	1 760 282	606 478	2 483	0	2 364 277
Műszaki berendezések, gépek, járművek	14 313	0	0	0	14 313
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	178 342	28 471	16 115	0	190 698
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	1 952 937	634 949	18 598	0	2 569 288
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0

Terv szerinti értékcsökkenés alakulása

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

Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés

Mérlegfőnyel (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	20 867	0	0	0	20 867
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	20 867	0	0	0	20 867
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	606 478	0	0	0	606 478
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	28 471	0	0	0	28 471
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	634 949	0	0	0	634 949
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: visszaírás	Záró
Anyagok	0	0	0	0	0
Késztermékek	0	0	0	0	0
Befejezetlen termelés és félkész termékek	42 847	0	0	0	42 847
Állatok	0	0	0	0	0
Áruk	16 748	0	0	0	16 748
Készletekre adott előlegek	0	0	0	0	0
Készletek összesen	59 595	0	0	0	59 595

Követelések alakulása

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

Jogcím (1000HUF)	Eredeti érték	Könyvszerinti érték	Tárgyidőszaki értékvesztés		Halmazott értékvesztés
			elszámolás	visszaírás	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	563 619	341 580	67 510	12 067	222 038
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	0	3 130	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	68 151	0	0	0
Követelések összesen	563 619	412 861	67 510	12 067	222 038

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	3 130
Egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben	0
Összesen:	3 130

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 visszaírásra 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	18 074	7 969
Összesen:	18 074	7 969

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	3 020	0
2019 terhére felvett cafeteria és járulékai	0	7 633
Összesen:	3 020	7 633

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	16 650	18 071
Összesen:	16 650	18 071

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

A saját tőke elemeinek tárgyévi változásai, valamint a változások okai az alábbiak:

Saját tőke alakulása

Tőkeelem (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás
Jegyzett tőke	3 584 000	3 584 000	
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	
Tőketartalék	38 272	38 272	
Eredménytartalék	-1 171 118	- 923 130	247 988
Lekötött tartalék	658 830	493 347	- 165 483
Értékelési tartalék	17 252 818	18 376 554	1 123 736
Adózott eredmény	82 505	126 428	43 923
Saját tőke összesen	20 445 307	21 695 471	1 250 164

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.

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		311 377
Saját elhatározás alapján, fejlesztési tartalék címén		86 000
Fejlesztési tartalék feloldása		- 251 556
Nem realizált árfolyamvesztés és arra képzett céltartalék különbözete		9 397
Nem realizált árfolyam veszteség előző évi feloldása	0	-9 324
Összesen:	0	145 894

Lekötött tartalék pótbefizetésből

Befizető	Pénzmozgás dátuma	Összeg (1000HUF)
Nyitó		347 453
Összesen:		347 453

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
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	17 252 818	1 255 652	131 916	18 376 554
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0	0
Tenyészállatok	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	17 252 818	1 255 652	131 916	18 376 554
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 értékcsökkenéssel, értévesztéssel csökkentett, visszairással növelt bekerülési értékét), valamint ezek különbözetét mutatja be az alábbi táblázat:

Egyedi eszköz (1000HUF)	Piaci érték	Könyv szerinti érték	Különbözet
Belső kertváros ingatlanrész	466 456	1 722 108	-1 255 652
Összesen	466 456	1 722 108	-1 255 652

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 történt céltartalékképzés és -felhasználás alakulását mutatja be jogcímenként az alábbi táblázat.

Várható kötelezettségekre képzett céltartalékok

Jogcím (1000HUF)	Nyitó	Céltartalék		Záró
		képzés	felhaszn.	
Garanciális kötelezettségekre	10 000	0	0	10 000
távhő tartozásokra képzett ct.	40 000	0	40 000	0
Közmű tartozásokra képzett ct.	0	40 000	0	40 000
Összesen:	50 000	40 000	40 000	50 000

Céltartalékok kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettsége

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.	
Peres ügyekre képzett céltartalék	13 000	13 000	0	26 000
Bérleti jog megváltása	7 500	0	7 500	0
Tőkekedvezményre képzett céltartalék	4 759	4 600	4 759	4 600
GDPR megfelelés költségeire képzett ct.	8 000	0	5 880	2 120
árfolyam veszteségre képzett céltartalék	7 326	8 674	7 325	8 675
céltartalék pénzügyi lízingre	122 221	0	2 716	119 505
Összesen:	162 806	26 274	28 180	160 900

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 kötelezettség beruházási hitelfelvételből illetve OTP lízing kötelezettségből származik. A beruházási hitel lejáratára 2026 -ban van, míg az OTP lízing lejáratára 2031.

Beruházási és fejlesztési hitel 2018 -ban felvett része 1.081.416.152 Ft volt. A tárgyévi törlesztés 277.777.776 Ft volt.

OTP Lízing 2018-ban törlesztett összege: 47.323.287 Ft volt

Hosszú lejáratú kötelezettségek

megnevezés	összeg
Hosszú lejáratra kapott kölcs.	309 385
Beruházási és fejl. hitel.	2 222 222
Összesen	2 531 607

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 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 nem került sor.

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	25 474
Egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben	0
Összesen:	25 474

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	45 801	53 725
költségek ráford elhatárolása	47 695	46 237
behajtási ktsg átalány elhat	25 364	25 364
Összesen:	118 860	125 326

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
Ingtatlanok jövőbeni költsége	647 249	771 630
Tarzan Park	71 049	0
Katalinpuszta	4 322	0
Velence	28 868	6 351
Sportlétesítmények écs	9 438	25 037
Városgondnokság	30 746	0
Orvosi Rendelők	244 146	180 177
Piac és Vásárcsarnok	2 392 649	0
Piac Parkoló ÉCS	4 657	4 657
multifunkcionális csarnok	25 698	0
sportlétesítmények	1 050	0
Kártyairoda értékcsökkenés	2 349	2 349
Piac és Vásárcsarnok	0	2 346 770
Ingtatlan használati jog	0	138 800
KRK Piac	0	344 005
Parád felújítás	0	5 018
Összesen:	3 462 221	3 824 794

Átengedett befektetett eszközök bevétele

Az UV ZRT. befektetett eszköz használati, üzemeltetési, kezelési jogát ellenérték fejében tartósan nem engedte át, így ilyen címen halasztott bevétel a mérlegben nem jelenik meg.

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	2 950 951	79.5	2 598 105	69.8
Aktivált saját teljesítményérték	0	0.0	0	0.0
Egyéb bevételek	735 987	19.8	1 084 754	29.2
Pénzügyi műveletek bevételei	27 641	0.7	37 305	1.0
Bevételek összesen	3 714 579	100.0	3 720 164	100.0

Egyéb bevételek	
Halasztott bevétel feloldása	518 540
Ért. immat javak tárgyi eszk. értékesítés	387 188
Káresemény kötbér végrehajtás bevételei	54 041
DHK követelésekre befolyt árbevétel	11 308
Céltartalék felhasználás	68 181
Visszaírt értékvesztések	12 068
Kapott támogatás	30 297
egyéb	3 131
Bevételek összesen	1 084 754

Kapcsolat 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	9 434	0
Egyéb bevételek	0	0	0
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0
Összesen:	0	9 434	0

Árbevétel jelentős tételei

Az eredménykimutatás Értékesítés nettó árbevétele sorának tárgyidőszaki adatában - forgalmi adatként - egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

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.

Bevételek megoszlása a közszolgáltatási elszámolás rendszerében

BEVÉTELEK	Közszolgáltatás keretén belül elszámolt bevételek	Nem közszolgáltatás alá tartozó bevételek	Egyéb bevételek
<i>Lakás</i>	1 053 321		
<i>Nemlakás</i>	890 570		
<i>Épületüzemeltetés</i>	380 240		
<i>Számviteli szolgáltatás</i>		6 000	
<i>Közbeszerzési tevékenység</i>		2 969	
<i>Eljárási díj, számla és szerződés másolat</i>		2 633	
<i>Diszponibilis helyiségek bonyolítási d.</i>		3 933	
<i>Gépkocsi bérleti díj</i>		6 253	
<i>TBR</i>		18 799	
<i>Pályázati dokumentáció</i>		20	
<i>továbbszámlázott közvetített szolgáltatások</i>			61 439
<i>Hasznosításra szánt ingatlanok értékesítése</i>			225 510
<i>Tárgyi eszköz értékesítés</i>			387 188
<i>Önkormányzattól kapott kompenzáció</i>			1 344
<i>Halasztott bevétel feloldása</i>			518 540
<i>kapott késedelmi kamat, kártérítés</i>			37 871
<i>Piac és vásárcsarnok szerződés kötési díj</i>			32 323
<i>visszaírt értékvesztés</i>			12 067
<i>Egyéb nem részletezett bevételek</i>			72 643
ÖSSZESEN	2 324 131	40 607	1 348 925

**Költségek megoszlása a közszolgáltatási
elszámolás rendszerében**

KÖLTSÉGEK/ RÁFORDÍTÁSOK	Közszolgáltatás keretén belül elszámolt közvetlen kiadások	Feladathoz közvetlenül kapcsolódó szervezet	szervezeti költségek arányos része	Nem közszolgáltatás alá tartozó költségek ráfordítások
<i>Lakás</i>	785 055		326 406	
<i>Nemlakás</i>	396 752		275 972	
<i>Épületüzemeltetés</i>	667 067	58 520	59 310	
<i>Hasznosításra szánt ingatlanok értékesítése</i>				158 911
<i>egyéb egyedi megrendelések</i>				58 841
<i>Kapcsolt feleknek nyújtott közvetített szolg</i>				33 761
<i>munkavállalóknak nyújtott közvetített szolg</i>				1 270
<i>értékcsökkenés</i>				597 646
<i>értékesített tárgyi eszközök</i>				212 330
<i>szervezeti költségek</i>				13 812
<i>(ct kép, látványcs., bírságok kés kam.)</i>				65 274
<i>egyéb nem közszolgáltatás alá tartozó költségek</i>				18 953
ÖSSZESEN	1 848 874	58 520	661 688	1 160 798

2018-ban kapott összeg: 244.950 EFt.

működési célú: 1.344 EFt

felhalmozási célú: 243.606 EFt

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.

Üzletág értékesítés bemutatása

Az UV ZRT. a tárgyidőszakban üzletágot nem értékesített, e jogcímen sem egyéb bevételt nem számolt el, sem eszközöket vagy kötelezettségeket nem vezetett ki.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek

A tárgyidőszakban bemutatást kívánó, kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel nem került elszámolásra.

A kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, illetve ráfordítások küszöbértékét ügyletenként 300 Millió Ft-ban határozzuk meg. Ingatlan értékesítésnél és vásárlásnál egy ügyleteknek egy hrsz -ot tekintünk. A kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételeket, illetve ráfordításokat a Kiegészítő mellékletben tételesen bemutatjuk.

5.5. Ráfordítások

Ráfordítások alakulása

Az UV ZRT. ráfordításainak megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat. Az anyag jellegű ráfordítások jelentős csökkenését az eladott árúk beszerzési értékének csökkenése okozza, mely abból fakad hogy 2017 -ben lényegesen nagyobb értékű ingatlanok (telkek) értékesítésére került sor.

Ráfordítások alakulása és megoszlása

Ráfordítás-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Anyagjellegű ráfordítások	2 165 645	60.2	1 614 737	45.4
Személyi jellegű ráfordítások	597 359	16.6	604 467	17.0
Értécsökkenési leírás	502 566	14.0	655 815	18.5
Egyéb ráfordítások	300 364	8.3	616 976	17.4
Pénzügyi műveletek ráfordításai	34 093	0.9	60 172	1.7
Ráfordítások összesen	3 600 027	100.0	3 552 167	100.0

Költségek költségnemenként

A költségek költségnemenkénti megoszlását mutatja be az alábbi táblázat:

Költségek költségnemenkénti megoszlása, alakulása

Költségnem	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Anyagjellegű ráfordítások	2 165 645	66.3	1 614 737	56.2
Személyi jellegű ráfordítások	597 359	18.3	604 467	21.0
Értécsökkenési leírás	502 566	15.4	655 815	22.8
Költségnemek összesen	3 265 570	100.0	2 875 019	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
Igénybe vett szállítás őrzés takarítás	16 129
Bérleti díjak	11 825
Karbantartás	46 288
Hirdetés reklám propaganda költségek	1 178
Oktatás továbbképzés	2 475
Utazás kiküldetés	125
Számviteli szolgáltatások költségei	5 400
Jogi tanácsadás költségei	12 947
posta költségek	6 844
Telefon költségek	4 042
Informatikai szolgáltatások	3 442
Piac üzemeltetési díj	32 907
egyéb igénybe vett szolgáltatások	17 510
Összesen	161 112

Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyevi 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.

A kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, illetve ráfordítások küszöbértékét ügyletenként 300 Millió Ft-ban határozzuk meg. Ingatlan értékesítésnél és vásárlásnál egy ügyleteknek egy hrsz -ot tekintünk. A kivételes nagyságú vagy

előfordulású bevételeket, illetve ráfordításokat a Kiegészítő mellékletben tételesen bemutatjuk.

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
Céltartalék felhasználás	68 181

Módosító tétel (1000HUF)	Összeg
Tao szerinti écs	379 320
Kiveztett eszközök tao. szerinti értéke	176 913
Fejlesztési tartalék képzés	86 000
Behajthatatlan követelés még el nem számolt része	5 235
Adóévben visszaírt értékvesztés még el nem számolt része	11 084
Összesen:	726 733

Kiemelt adózás előtti eredményt növelő tételek

Módosító tétel (1000HUF)	Összeg
Várható kötelezettségekre képzett céltartalék	66 274
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	655 815
Kivezetett eszközök könyv szerinti értékcsökkenése	196 041
Elszámolt értékvesztés	67 510
végleges jelleggel adott támogatás	34 975
Összesen:	1 020 615

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 (osztalék jóváhagyásáról)

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

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

Vezető tisztségviselők (1000HUF)	Munkabér összege	Más járandóság	Összesen
Igazgatósági tagok	11 496	0	11 496
Felügyelő Bizottsági tagok	9 612	0	9 612
Összesen:	21 108	0	21 108

Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái

A vezető tisztségviselők, az igazgatóság, a felügyelő bizottság tagjai részére az üzleti évben semmiféle előleg, kölcsön folyósítása és visszafizetése nem történt, 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. 2018 év vonatkozásában felszámított díj 2.400. - Eft

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)	94	91

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	408 782	423 149

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	37 538
munkabajárás költségtérítése	55
Összesen:	37 593

Bérbírálatok jogcímenként

A tárgyidőszakban elszámolt bérbírálatokat mutatja be jogcímenként az alábbi táblázat:

Bérbírálat (1000HUF)	Összeg
Szociális hozzájárulási adó	83 969
Egészségügyi hozzájárulás	8 557
Szakképzési hozzájárulás	6 728
Egyéb bérbírálatok	1 864
Összesen	101 118

6.7. Környezetvédelem**Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok**

A tevékenység jellegéből adódóan az UV ZRT. közvetlenül nem termel. Az üzemeltetésében lévő Újpesti Piac és Vásárcsarnokban a hulladék gyűjtés szelektíven történik. Az esetleges veszélyes hulladékok tárolása illetve annak elszállítása az üzemeltetéssel megbízott Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft által történik a jogszabályoknak megfelelő formában.

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.

ÜZLETI JELENTÉS

2018. évi számviteli éves beszámoló

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	2
Bevezetés.....	3
A Társaság piaci helyzetének bemutatása	3
A 2018-es üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:	8
Tárgyévi eredményünket negatív irányba befolyásolták a következő jelentősebb tényezők.....	9
A Társaság működésének kockázati tényezői	10
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	13
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	16
A Számviteli törvény által előírt további kiegészítések.....	17
Egyéb fontos kiegészítő jellemzők	18

Bevezetés

Társaságunk 2018. évi gazdálkodásáról szóló üzleti jelentését a számvitelről szóló 2015. évi C. törvény 95. §-ának rendelkezéseinek figyelembevételével készítettük el, melynek alapján bemutatjuk a vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy, hogy az megbízható és valós képet adjon a tárgyi üzleti évben folytatott üzletmenetről. Ismertetjük továbbá az elért teljesítményeinket, a felmerülő kockázatokat, és a fejlődési irányokat a vállalkozás méretével, összetettségével összhangban álló részletezettséggel.

A kiegészítő mellékletben a jogszabály szerinti tartalommal elvégeztük a múltbéli adatok elemzését, amelyen keresztül bemutatásra kerültek a Társaság főbb adatai, tevékenységi körei, a részvények megoszlása, a társaság irányítása, a belföldi telephelyek köre, a kapcsolt vállalkozások főbb adatai, a részesedések, többségi befolyások feltüntetése mellett.

Az elmúlt évekhez hasonlóan a társaság 2018-as üzleti évét is a 100%-os tulajdonos, Budapest, Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata által elfogadott éves közszolgáltatási tervben kitűzött lakás- és helyiséggazdálkodási, és üzemeltetési célok, feladatok határozták meg. E fő tevékenységi kör mellett a másik cél volt az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházásának befejezése a szükséges források folyamatos biztosításával, majd az ingatlan átadását követően az épület üzemeltetése mind a bérlők, mind az épületben megforduló vásárlók és látogatók igényeinek megfelelően.

A Társaság piaci helyzetének bemutatása

Társaságunk piaci helyzetét nagyban befolyásolják a tulajdonos Önkormányzat szándékai, amelyek a tárgyév vonatkozásában a Közszolgáltatási szerződésen keresztül, az adott éves Közszolgáltatási tervben jelennek meg.

Az Önkormányzat egyes rendeletei szabályozzák Társaságunk fő tevékenységét:

- 07/1994 sz. rendelet a lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről
- 26/2004 sz. rendelet a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól
- 39/2011. sz. rendelet az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről
- 40/2011. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről
- 48/2012. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról (vagyonrendelet)

A 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
- Szabályzat az UV Zrt. folyamatba épített előzetes, utólagos és vezetői ellenőrzési (FEUVE) rendszeréről, az ellenőrzési nyomvonalakról, a kockázatkezelési és értékelési szabályokról, a szabálytalanságok és szervezeti integritást sértő események kezelésének eljárásrendjéről

(A „Szabályzat az elektronikus megfigyelőrendszeréről” a beszámoló évében előkészítés alatt volt, hatályba csak 2019-ben lépett.)

Társaságunk a beszámoló időszakának feladatait döntően az Önkormányzattal 2012. évben kötött – és 2014-től két évre, majd 2016. évben tíz évre meghosszabbított közszolgáltatási szerződés, és a 2018. évi közszolgáltatási tervben részletezett feladatok alapján végezte.

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

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

Az elmúlt évek tendenciáiban megfigyelhető volt a Társaság piaci helyzetének fokozatos erősödése. Az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont, egészségügyi, rekreációs és sportcélú létesítmények üzemeltetése révén szinte minden újpesti lakost érint tevékenységünk, és többségük Újpest vonzáskörzetének lakossága számára is nyújt szolgáltatásokat.

Az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont megvalósítása érdekében összesen 2,5 Mrd Ft-os összegre kötött kölcsönszerződés alapján a 2017-2018-as években a forrást teljes összegben lehívtuk a kivitelezés finanszírozására. Az Önkormányzat egyedi megrendelés alapján további forrásokat biztosított az üzlethelyiségek kialakítására, és a

Kulturális Rendezvényközpont befejező munkálatainak elvégzésére. A beruházási kölcsönön, és az önkormányzati hozzájáruláson felül az UV Zrt. által értékesített ingatlanokból származó bevételek biztosították a további szükséges forrásokat a beruházás befejezéséhez.

A 2018. évi közszolgáltatási terv alapján folyósított kompenzációval biztosított volt a tárgyévi feladatok folyamatos finanszírozása. A tervben nem szereplő egyedi Önkormányzati megrendelésekre külön forrást igényelt társaságunk, szigorú elszámolási kötelezettség mellett. E konstrukcióban tehát a portfóliónkba tartozó ingatlankezelési, hasznosítási feladatok ellátását, és az ehhez kapcsolódó pénzügyi elszámolások metodikáját a közszolgáltatási szerződés rendelkezései biztosítják, az átláthatóság, a hatékonyság és a kiszámíthatóság jegyében. Alapvetően a fő tevékenységet jelentő lakás és nem lakás állomány üzemeltetése nem igényelt az Önkormányzat részéről támogatást, kizárólag a létesítmény üzemeltetési feladatok ellátása igényelt többlet forrásokat, mivel a létesítményi ingatlanok üzemeltetése során felmerült költségek meghaladták az ágazat realizált bevételeit.

A 2018. év fordulópontnak tekinthető a tekintetben, hogy ebben az évben a nem lakás ágazaton túl már a lakáságazat üzemeltetése is önfinanszírozóvá vált, így nagyobb számban tudtunk végrehajtani lakásfelújításokat, illetve indítottunk el ilyen munkálatokat a tárgyévben. E stratégiai cél megvalósulása egy közel tíz éves munka eredményeként könyvelhető el. Hiszen mintegy 10 évvel ezelőtt a lakásállomány és nem lakás állomány portfólió együttesen is negatív eredményt hozott, majd 5 évvel később már a nem lakás állomány nyereségével finanszírozható volt a lakás állomány vesztesége.

Elmondható tehát, hogy 2018-ban önkormányzati kompenzációra már kizárólag csak az üzemeltetési ágazatban volt szükség, azon belül is az egészségügyi létesítmények működtetéséhez, az intézményi őrzési, portaszolgálati, takarítási feladatokhoz fűződően.

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

A 2018. évi árbevétel döntően a lakás és nem lakás állomány bérbeadásából, sportcélú és rekreációs létesítmények hasznosításából származott.

Az ingatlanokkal kapcsolatos bevételeket a Társaság saját nevében szedi be, és a felmerülő költségeket és ráfordításokat saját nevében teljesíti. A rendeleti szabályozással kötöttek a szociális és költségalapú lakások bérleti díjai és a kapcsolódó kedvezményi és támogatási formák, így mozgástér a piaci lakások és nem lakások bérleti díjainak, és egyes létesítmények belépő díjainak megállapításában van, a piac diktálta szabályok figyelembevételével. E tekintetben a társaság piaci helyzetét már a hazai, ezen belül a budapesti ingatlanpiac határozza meg. A fővárosi ingatlanpiaci tendenciák egyértelműen lekövethetőek a 2018. évben elért eredményeink alapján. Az ingatlanpiacon belül a lakáspiacon további növekedést tudtunk elérni, míg az üzlethelyiségek piacánál már csekélyebb volt a bevételeink növekedése, látható tehát e részpiac stabilizációja.

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

A kezelt ingatlanállomány összetételét a következő táblázat mutatja:

Megnevezés	darabszám	Alapterület (nm)
Lakások	2395	105.299
Nemlakások	1714	82.101
Bérelhető területek	166	23.051
Telkek	9	16.174
Összesen	4284	226.625

A Társaság 2011 évtől minden forgalomképes helyiség, lakás és nem lakás tekintetében él az egyedi piaci érték meghatározásának lehetőségével, évente meghatározott városrészek értékelésével. A tárgyévben a kertvárosi ingatlanok átértékelését végzetük el a hatályos

értékelési szabályzat szerint, mely alapján 1.256 M Ft került elszámolásra érték helyesbítésként.

A 2018-as üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:

Az UV Zrt. a 2018-es üzleti év során 190.864 E Ft üzemi, és 167.997 E Ft adózás előtti eredményt ért el, így kijelenthető, hogy a Társaság eredményes évet zárt. A 2018. 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 111 Mft-tal, a nem lakás ágazaté 29 Mft-tal haladta meg az előző évit. E két ágazatban 7,8 %-al több bevételt tudtunk realizálni a megelőző üzleti évhez képest, lehetővé téve ezáltal, hogy a tervezettet meghaladó összeget tudtunk visszaforgatni az ágazatok fejlesztésére, felújítások formájában. A Társaság teljes értékesítési bevétele kizárólag azért nem érte el a 2017-es szintet, mivel 2017-ben az Íves úti telekingatlanokkal kapcsolatban jelentős árbevételt realizáltunk.

Az üzemeltetett ingatlanok tekintetében a Tarzan Park és az Uszoda esetében kisebb bevétel növekedést értük el. Alapvetően az üzemeltetési bevételek és kiadások változását befolyásolta az Újpesti Piac és Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont átadása, és a Szennyvízhőművel kapcsolatos bevételek és kiadások elszámolása. A piac épületének üzemeltetése az átadást követő időszakban, az év utolsó harmadában nyereséget hozott, az adósságszolgálatból fakadó kamatfizetési kötelezettséget is kitermelte, az üzemeltetési költségeken felül.

A 2018. év során elszámolt egyéb bevételek jelentős részét a kompenzáció egyéb bevételként elszámolható része tette ki. Számvitelileg az idegen (haszonkölcsönbe vett önkormányzati), valamint az UV Zrt. tulajdonát képező ingatlanokon elvégzett, és aktivált értéknövelő beruházások értékét elhatároltuk, és ezek gyorsított (5 éves), értékcsökkenése arányában feloldott elhatárolást jelenítettük meg egyéb bevételként, amely a következő évi kompenzáció igényünket nem fogja érinteni.

Egyéb bevételeink származtak továbbá tárgyi eszköz értékesítésből, a Főtáv és DHK-s tartozások kapcsán Társaságunk jogi fellépése eredményeként beszedett összegek, a korábban képzett, és a tárgyévben – a ténylegesen elszámolt költségekkel párhuzamosan – feloldott céltartalékok (pl. tőkekedvezmény, árfolyam veszteség), feloldott elhatárolások, perköltségre, illetékre befolyt összegek, jelentettek egyéb bevételt. Minimális növekedés volt az anyagköltségekben az előző évhez képest.

Tárgyévi eredményünket negatív irányba befolyásolták a következő jelentősebb tényezők

A 2018. évben indokolt volt a távhődíj tartozások tekintetében fennálló tulajdonosi mögöttes felelősségből adódó kockázatok növekedése miatti 40 Mft-os céltartalék keret fenntartása. A céltartalék keretet átsoroltuk „közmű tartozásokra képzett céltartalék”-ra, mert a hatályos jogszabályi környezetben a tulajdonosi mögöttes felelősség már nem csak a távhő, hanem a gáz- víz-, és csatorna közmű szolgáltatásokra egyaránt vonatkozik.

Indokolt volt továbbá a folyamatban lévő jogi ügyeink kapcsán képzett 13 Mft céltartalék kiegészítése további 13 Mft-tal, 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 megfelelés garantálásához kapcsolódó szolgáltatások várható költségeire 2017. évben 8 Mft céltartalékot képeztünk. A GDPR felmérés elvégzése, a GDPR megfelelés kialakításának támogatása, az információ biztonsági rendszer felülvizsgálata és kiépítése elkerülhetetlen volt a cégcsoport jogszabályi megfelelési szintjének eléréséhez. Ebből a 2018. évben teljesült kiadások után fennmaradó 2,1 Mft-os céltartalék egyenleg fenntartása még indokolt, a GDPR rendszer kiépítésének befejezése kapcsán még további kiadások várhatóak 2019. évben.

Mintegy 53,7 Mft összegben végeztünk bérekre, továbbá ezek járulékaira elhatárolást a társaság munkavállalóinak 2018. évi tevékenységéhez kapcsolódó bér-, prémium és járulékok kifizetéseire.

A vevőállomány értékvesztése az eredményt minden esetben negatívan befolyásolja, melyre a 2018-as évben 67 MFt-os összegben került sor.

A Társaság működésének kockázati tényezői

A Társaság eredményes működését veszélyeztető, kockázatokat jelentő tényezőket a menedzsment folyamatosan figyelemmel kíséri.

- Állandó likviditási kockázatot jelent a bérlők fizetési hajlandósága. A tárgyév folyamán eredményesen használtuk a KKR rendszert, amely támogatja a követelés kezelési és behajtási tevékenységet. Ennek nyomán a beszedési mutató 97%-ról 98%-ra javult a megelőző évhez képest. A Társaság tehát az informatikai rendszer támogatásával és a vonatkozó belső szabályzat alkalmazásával eredményesen tudta minimalizálni a bérlők fizetési hajlandóságából adódó kockázatokat.
- Társaságunknak, illetve az Önkormányzatnak mögöttes felelőssége áll fenn a tulajdonában lévő ingatlanok távhő díja tekintetében, ami jelentős pénzügyi kockázatot hordoz magában. 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 kell venni a jogi környezet változását, miszerint a mögöttes felelősségi kört a gáz-, víz- és csatorna közműszolgáltatásokra is kiterjesztette a jogalkotó. Ahogy korábban már említettük, ennek érdekében az átsorolást követően a céltartalékot már „közmű tartozásokra képzett céltartalék” címszóval tartjuk nyilván könyveinkben.
- A beszedési mutató javulása alapján továbbra is elmondható, hogy jól kezelhető az új bérlők jelentette pénzügyi kockázat, a partner monitoring rendszer fenntartása tehát indokolt.
- Változatlanul fontos stratégiai kérdés az ingatlanok műszaki állapotának javítása. Főként a lakás ingatlan portfólió minősége a jelenlegi ingatlan környezetben kockázatot rejt magában. Ugyanis a lakáspiacon a jelenlegi bérleti díjak mellett már a bérlők komolyabb elvárásokat támasztanak az ingatlan műszaki állapotával kapcsolatosan, így szinte esélytelen megfelelő piaci árat elérni egy nem felújított,

rossz műszaki színvonalú lakással, sőt ilyen ingatlan akár huzamosabb ideig üresen is maradhat, ami nettó veszteség forrása. A tervezettet meghaladó bevételek kínálta többlet források teret adtak idén is a tárgyérve előirányzott ingatlan felújításokat meghaladó mértékű kötelezettség vállalásokra, amely munkálatok egy részének befejezése a 2019-es évre fog esni.

- A Nagyváradi liget lakóparki ingatlanok svájci frank alapú lízingszerződéseinek tekintetében változatlanul cél a lízingszerződések lezárása, mert e szerződések pénzügyi kockázatot hordoznak magukban. Ezért a zárás várható költségeire megképzett céltartalék fenntartása indokolt.
- Indokolt volt a korábbi elhatárolás fenntartása a behajtási költségátalány tekintetében, mivel e jogintézmény, azaz a késedelmes szállítói kifizetésekből adódó többlet költségek kockázatának mértéke nem változott.

A Társaság fejlődési lehetőségei

A társaság fejlődési irányai az alapvető közép, és rövid távú stratégia célkitűzésekben fogalmazódnak meg.

Középtávú célunk az ingatlanok koncentrációjának növelése, az ingatlan állomány műszaki színvonalának emelése, lakások komfortfokozat növelését eredményező beruházások végrehajtása. Tovább kell növelni a piaci alapon hasznosított ingatlan állományt. E stratégiai célok mentén haladva a portfólióban további bevétel növelésre számíthatunk. A régóta nem hasznosított, üzleti szempontból értéktelen ingatlanok csoportos értékesítését folytatni kell, főként az értékesítésre szánt lakásokkal érdemes mielőbb a piacra lépni.

A Társaságnál használt informatikai rendszerek tovább fejlesztésével a papírmentes adminisztráció felé kell orientálni az ügyintézését.

Az ISO 50000-50002 vagyongazdálkodási szabványok folyamatos bevezetésével további lépéseket tud megtenni Társaságunk a feladatok korszerű és hatékony szintű ellátása irányába.

A társaság fejlődésének egyik alapköve az erőforrások tekintetében a stabil, képzett munkaerő rendelkezésre állása.

Ahhoz, hogy a Társaság az elért szakmai színvonalat tudja tartani, és képes legyen a kitűzött stratégiai célokat elérni, szükség van a jelenlegi munkavállalói „keresleti piac”-hoz alkalmazkodni. Ennek érdekében intézkedéseket kell hozni a munkaerő motiválására a megtartásuk érdekében.

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 2018. évben nem számolt el költséget. Az innovációs járulék fizetési kötelezettségének a jogszabály alapján eleget tesz.

Telephelyek bemutatása

A kiegészítő mellékletben cím szerint felsoroltuk Társaság telephelyeit.

Az Újpesti Piac és Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont átadásával egy új telephellyel gyarapodott Társaságunk, melynek üzemeltetését leányvállaltunkon, az UPV Kft-n keresztül látjuk el. További telephelyeink központi üzemeltetési feladatainak ellátását külön osztály végzi.

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

Rekreációs telephelyeink közé tartozik a Tarzan Park, a velencei és katalinpusztai ifjúsági táborok, a balatonszepezdi, és parádfürdői üdülők. További telephelyünk a főtér parkoló és a Közrendvédelmi szálló.

A főtevékenységünktől távolabb eső feladatokat igénylő telephelyeinket a megfelelő szakértelemmel rendelkező üzemeltetőkkel működtetjük, egyebekben a telephelyek egy részét saját személyzettel üzemeltetjük. Minden létesítmény tekintetében az Üzemeltetési Osztály felügyeli a telephely működtetését.

A Társaság foglalkoztatáspolitikája

A 2018. év folyamán összesen 7 fő kolléga munkaviszonya szűnt meg, 3 fő került felvételre. 4 fő vonult nyugdíjba, de 2018-ban mindannyian nyugdíjasként maradtak a cég állományában.

A Társaság foglalkoztatotti korcsoporti összetételét a következő táblázat mutatja.

Korcsoport	Foglalkoztatottak létszáma 2018
60 év felett	13
57-60 év között	6
55-57 év között	7
50-55 év között	7
40-50 év között	33
30-40 év között	19
20-30 év között	10
Összesen:	95

A 2013-2014. évi létszámnövekedés óta jelentősebb változás nem volt a foglalkoztatotti összlétszám alakulásában. Az átlagos statisztikai létszámunk 2018-ban 91 fő volt.

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
2018	95

A munkatársak végzettségeinek összetételét az alábbi táblázat szemlélteti:

Végzettség	Foglalkoztatottak létszáma 2018
Egyetemi, főiskolai	40
Felsőfokú szakképesítés	16
Középfokú szakképesítés	10
Érettségi szakképesítés	14
Érettségi szakképesítés nélkül	6
Szakképesítés	9
Összesen:	95

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: 2 fő
- egyéb továbbképzések: 5 fő mérlegképes könyvelői, 3 fő műszaki mérnöki kamarai tanfolyam, 2 fő pénztárkezelői tanfolyam, 2 fő társasházkezelői tanfolyam, 1 fő JAVA programozó tanfolyam, 4 fő közbeszerzési oktatás, 1 fő adatvédelmi tisztviselői 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.

Már utaltunk rá, hogy a társaságnak a 2006-ban saját kivitelezésben épített Nagyváradi liget lakóparkban található lakás és nem lakás célú helyiségek svájci frank alapú visszlízíngjéből 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 csökkenti a Társaság likviditási kockázatát, egy előre kidolgozott, éves közszolgáltatási terv alapján, havonta egyenlő részletekben, az Önkormányzat a szerződésben vállalt feladatok fedezetének kiegészítésére biztosítja a szükséges kompenzációt. Ebben a szerződéses környezetben tehát az adott éves tervben meghatározott feladatok elvégzéséhez a saját forrásokat meghaladóan szükséges pénzeszközállomány is biztosított.

Az előre nem tervezett, a tulajdonos egyedi megrendelése alapján elvégzett feladatokra a közszolgáltatási szerződésben van lehetőség többlet kompenzáció (és akár kompenzációs előleg) lehívására, amely csökkenti a likviditási kockázatot.

A Társaságunk számlavezető bankkal kötött kölcsönszerződés adósságszolgálatát a következőképpen befolyásolta likviditásunkat. A tárgyidőszaki közszolgáltatási beszámolóban rögzítettük, hogy az Újpesti Piac és Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont átadását követően az év hátralévő harmadában az épületet nyereségesen működtettük, az elért bevételek fedezték az épület üzemeltetésének költségeit, és banki kölcsönszerződés alapján fizetendő kamatokat. A tőketörlesztéshez szükséges anyagi fedezetet a tulajdonos Önkormányzat költségvetési forrásból biztosítja.

Az épület üzembehelyezését megelőző időszak adósságszolgálatát Társaságunk saját erőből teljesítette. A Tárgyévben 277.777 eFt tőketörlesztés teljesítésével év végén 2.222.222 eFt a fennálló tőketartozásunk.

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, önköltségszámításra vonatkozó utasítás) rendelkezik társaságunk, de a kötelezően előírtakon túlmenően, önkéntesen alkalmazott belső szabályzatok is, pl. partner

monitoring szabályzat, méltányossági szabályzat, követeléskezelési és behajtási szabályzat segítik a társaság feladatainak szabályozott keretek között történő elvégzését.

A társaságnál belső ellenőrzés működik, a Felügyelő Bizottság fogadja el az éves belső ellenőrzési tervet, majd az erről készült éves belső ellenőri beszámolót. A társaság belső ellenőrzési rendszerét kiegészíti, hogy az Igazgatóság Elnöke eseti ellenőrzéseket rendel el.

A társaság kockázatkezelési tevékenységét a korábbiakban részletesen bemutattuk.

Egyéb fontos kiegészítő jellemzők

- A társaság csoportos áfa adóalanyiságot alkot az Újpesti Városgondnokság Kft-vel, az Újpesti Vagyonőr Kft-vel és az Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft-vel. A csoport képviselője az UV Zrt.
- A Társaság a teljes tárgyévben az EU-s irányelveknek való megfelelést vizsgáló szerv, a Támogatásokat Vizsgáló Iroda jóváhagyásával megkötött közszolgáltatási szerződés keretében látta el az ingatlankezelési feladatait.
- Társaságunkat a 2018. év folyamán a 2015-2017-es évek tekintetében vizsgálat alá vonta az Állami Számvevőszék. A vizsgálat a vagyongazdálkodás szabályszerűségének, és elszámoltathatóságának, továbbá a nemzeti vagyon megőrzésének, gyarapításának, hasznosításának, a nyilvántartások vezetésének ellenőrzésére irányult. A vizsgálat 2018. évben lezajlott, melynek eredményéről végleges vizsgálati jelentést Társaságunk még nem kapott.

Budapest, 2019. év május 16.


dr. Telek Zoltán
elnök-vezérigazgató


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



AUDIT-LINE

KÖNYVELŐ ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

1107. Budapest Balkán u. 1/2. fszt. 1.

Tel: 263-29-03

e-mail: info@auditline.hu

www.auditline.hu

cgysz: 01-09-661579

Iktatószám: AL4032-01/2019

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztem az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt, cégjegyzékszám 01-10-042083 ("a Társaság") 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az

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

**29 215 296 e Ft,
126 428 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 2018. 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 2018. 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 lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges 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 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt 2018. 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 Könyvvizsgálati 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 Könyvvizsgálati 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 eredőé, 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 könyvvizsgálati 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, 2019. május 16.

AUDIT-LINE KFT.
BUDAPEST



Eszenyiné Fekete Ágnes

ügyvezető igazgató

Audit-Line Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft
1107 Budapest, Balkán u. 12. fszt. 1.
nyilvántartási szám: 000030



Eszenyiné Fekete Ágnes

kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 003172