

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

statisztikai számjel

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

cégjegyzékszám

UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

A vállalkozás megnevezése

1042. Budapest Munkásotthon u. 66-68.

A vállalkozás címe

2015

ÉVES BESZÁMOLÓ

A Társaság 2015. éves mérlegének aktív és passzív egyező végösszege:
A Társaság 2015. évi mérleg szerinti eredménye:

14 314 265 eFt
57 270 eFt

Kelt: 2016. május 11.


UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.
Cégjegyzékszám: 01-10-042083
Adószám: 10804001-4-41
Csoportos adószám: 17781695-5-41
1.



Dr. Telek Zoltán

Vállalkozás vezetője

AUDIT-LINE KFT.
BUDAPEST



Eszenyiné Fekete Ágnes

Kamarai tag, könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: 003172

Audit-Line

Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.

Kamarai nyilvántartási szám: 0 0 0 3 0

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

statisztikai számjel

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

cégjegyzékszám

UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

A vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2015.12.31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2014	2015
a	b	c	e
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	9 152 428	11 019 421
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)	7 542	6 636
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	
05.	3. Vagyoni értékű jogok	7 542	6 636
06.	4. Szellemi termékek	0	0
07.	5. Üzleti vagy cégérték	0	0
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)	9 021 802	10 905 814
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 237 713	2 891 805
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	16 306	15 201
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	41 677	34 427
14.	4. Tenyészállatok	0	0
15.	5. Beruházások, felújítások	448 352	722 616
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	1 074	0
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	5 276 680	7 241 765
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-26. sorok)	123 084	106 971
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	7 701	7 701
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
21.	3. Egyéb tartós részesedés	0	0
22.	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
23.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön	115 383	99 270
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0
26.	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
27.	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	2 377 495	3 221 332
28.	I. KÉSZLETEK (29-34. sorok)	295 795	831 014
29.	1. Anyagok	0	0
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
31.	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
32.	4. Késztermékek	0	0
33.	5. Áruk	295 795	831 014
34.	6. Készletre adott előlegek	0	0
35.	II. KÖVETELÉSEK (36-48. sorok)	494 175	364 257
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	341 060	288 488
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	9 097	3 449
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
39.	4. Váltókövetelések	0	
40.	5. Egyéb követelések	144 018	72 320
41.	6. Követelések értékelési különbözete	0	
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	
43.	III. ÉRTÉKPAPIROK (44-48. sorok)	0	0
44.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
45.	2. Egyéb részesedés	0	0
46.	3. Saját részvények, saját üzletrészek	0	
47.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
48.	5. Értékpapírok értékelési különbözete	0	
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50-51. sorok)	1 587 525	2 026 061
50.	1. Pénztár, csekkek	930	388
51.	2. Bankbetétek	1 586 595	2 025 673
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53-55. sorok)	36 052	73 512
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolás	5 043	15 622
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	137	553
55.	3. Halasztott ráfordítások	30 872	57 337
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)	11 565 975	14 314 265

Kelt: 2016. május 11.




Dr. Telek Zoltán

UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.

Cégbiztosítási szám: 01-10-042083

Adószám: 10804001-4-41



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

cégegyezékszám

UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

A vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Források (passzívák)

2015.12.31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2014	2015
a	b	c	e
57.	D. Saját tőke (57-67. sorok)	7 610 680	10 133 340
58.	I. JEGYZETT TŐKE	3 584 000	3 584 000
59.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	
60.	II. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	
61.	III. TÖKETARTALÉK	38 272	38 272
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-1 368 333	-1 378 637
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	42 781	590 670
64.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	5 276 680	7 241 765
65.	1. Érték helyesbítés értékelési tartalékra	5 276 680	7 241 765
66.	2. Valós értékelés értékelésitartalékra	0	
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	37 280	57 270
68.	E. Céltartalékok (69-71. sorok)	42 677	205 401
69.	1. Céltartalék várható kötelezettségekre	32 798	54 760
70.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	9 879	150 641
71.	3. Egyéb céltartalék	0	
72.	F. Kötelezettségek (73. + 77. + 86. sor)	2 454 819	2 384 257
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76.. sorok)	0	0
74.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	
75.	2. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással sz	0	
76.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78-85. sorok)	1 875 161	1 893 050
78.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	375 161	393 050
79.	2. Átváltoztatható kötvények	0	
80.	3. Tartozások kötvény kibocsátásból	1 500 000	1 500 000
81.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	
82.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	
83.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	
84.	7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk sz	0	
85.	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87-97. sorok)	579 658	491 207
87.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	
88.	- ebből átváltoztatható kötvények	0	
89.	2. Rövid lejáratú hitelek	0	
90.	3. Vevőtől kapott előlegek	8	
91.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	95 197	23 970
92.	5. Váltótartozások	0	
93.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	47 823	74 511
94.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszban lévő vállalk szemben	0	0
95.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	436 630	392 726
96.	9. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	
97.	10. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	
98.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99-101. sorok)	1 457 799	1 591 267
99.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
100.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	19 832	81 441
101.	3. Halasztott bevételek	1 437 967	1 509 826
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+ 68.+ 72.+ 98. sor)	11 565 975	14 314 265

Kelt: 2016. május 11.

Dr. Telek Zoltán



UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.

Cégegyezékszám: 01-10-042083

Adószám: 10804001-4-41

Csoportos adószám: 17781695-5-41

1.

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

statisztikai számjel

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

céggjegyzékszám

UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

2015.12.31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2014	2015
a	b	c	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 234 140	2 248 431
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	2 234 140	2 248 431
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)	0	0
III.	Egyéb bevételek	791 438	776 541
	ebből: visszaírt értékvesztés	2 466	6 564
05.	Anyagköltség	21 782	16 107
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	97 494	106 952
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	32 170	20 947
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	455 754	73 785
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 391 926	1 389 696
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	1 999 126	1 607 487
10.	Béreköltség	334 990	372 730
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	62 517	58 927
12.	Bérfelrakások	111 844	122 908
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	509 351	554 565
VI.	Értékesítési leírás	256 179	333 836
VII.	Egyéb ráfordítások	227 274	487 643
	ebből: értékvesztés	28 624	51 566
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	33 648	41 441
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	33 955	54 450
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	0	359
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0
	ebből: értékelési különbözet	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	33 955	54 450
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0
	ebből: Kapcsolt vállalkozás felé	0	0
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	20 667	14 634
	ebből: Kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	3 360	6 232
	ebből: értékelési különbözet	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	24 027	20 866
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)	9 928	33 584
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+A.+B.)	43 576	75 025
X.	Rendkívüli bevételek	0	0
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI.)	0	0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C.+D.)	43 576	75 025
XII.	Adófizetési kötelezettség	6 296	17 755
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+E.-XII.)	37 280	57 270
21.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre		
22.	Fizetett (jávahagyott) osztalék és részesedés		
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+21.-22.)	37 280	57 270

Keltetés: 2016. május 11.

UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

Dr. Telek Zoltán

UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.
Céggjegyzékszám: 01-10-042083
Adószám: 10804001-4-41
Csoportos adószám: 17781695-5-41

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 2015.

Fordulónap: 2015. december 31.
Beszámolási időszak: 2015. január 01. - 2015. december 31.

Budapest, 2016. május 11.


UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.
Cégjegyzékszám: 01-10-042083
Adószám: 10804001-4-41
Csoportos adószám: 17781695-5-41
I.
P.h.



A gazdálkodó
képviselője

[EsBo program]



Tartalomjegyzék:

- 1. Általános információk a beszámolóhoz**
 - 1.1. A gazdálkodó bemutatása
 - 1.2. Befolyás kapcsolt vállalkozásokban
 - Leányvállalatok
 - Közös vezetésű vállalkozások
 - Társult vállalkozások
 - Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások
 - Többségi befolyás gazdasági társaságban
 - Minősített többséget biztosító befolyás gazdasági társaságban
 - 1.3. Ellenőrzött társaság irányítói
 - Ellenőrzés az irányításban
 - Konzolidálásba bevonás
 - 1.4. Az üzleti évi gazdálkodás körülményei
 - 1.5. A beszámoló közreműködői
 - A beszámoló aláírója
 - 1.6. Beszámoló nyilvánossága
- 2. A számviteli politika alkalmazása**
 - 2.1. A könyvvezetés módja
 - 2.2. A könyvvezetés 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
 - Alkalmazott devizaárfolyam
 - Devizás értékelés változása
 - 2.12. Értékesökkenési leírás elszámolása
 - Értékesökkenési leírás módja
 - Értékesökkenés elszámolásának gyakorisága
 - Kisértékű eszközök értékesökkenési leírása
 - Nem jelentős maradványérték
 - Terven felüli értékesökkenés elszámolása
 - Értékesökkenési 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 értékelése

- 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

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
 - Piaci érték (jelenérték) meghatározása
 - Valós értékelés értékelési különbözetei
 - Valós értékelés értékelési tartalékai
 - Származékos ügyletek bemutatása
 - Fedezeti ügyletek hatékonysága
- 4.6. Mérlegen kívüli tételek
 - Nyitott határidős, opciós és swap 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 értékvesztései
 - Befektetett pénzügyi eszközök valós értéke
 - Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásokban
- 4.8. Forgóeszközök
 - Követelések alakulása
 - Követelések kapcsolt vállalkozásokban
 - Forgatási célú értékpapírok értékvesztései

- 4.9. Hátrasorolt eszközök
 - Aktív időbeli elhatárolások
 - Bevételek aktív időbeli elhatárolásai
 - Elhatárolt költségek és ráfordítások
 - Halasztott ráfordítások
- 4.10. Saját tőke
 - Saját tőke változása
 - Jegyzett tőke alakulása
 - Kapcsolt vállalkozások által jegyzett tőke
 - Jegyzett, de be nem fizetett tőke
 - Visszavásárolt saját részvények
 - Lekötött tartalék jogcímei
 - Értékhelyesbítések alakulása
 - Tőkemegfelelés
- 4.11. Céltartalékok
 - Céltartalékok - várható kötelezettségekre
 - Céltartalékok kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségekre
 - Céltartalékok - jövőbeni költségekre
- 4.12. Kötelezettségek
 - Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben
 - Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek
 - Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben
 - Hosszú lejáratú kötelezettségek - kezelésbe vett eszközökre
 - Kötelezettségek átsorolása
 - Biztosított kötelezettségek
 - 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
 - Export árbevétel bemutatása
 - Exporttámogatás felhasználása
 - Végleges jelleggel kapott támogatások
 - Visszatérítendő kapott támogatások
 - Rendkívüli bevételek
 - 5.5. Ráfordítások
 - Ráfordítások alakulása
 - Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyévi költségei

- 5.6. Rendkívüli ráfordítások
Adófizetési kötelezettség
Társasági adó megállapítása
Adóalap módosító tételek
Rendkívüli tételek hatása az adóalapra
- 5.7. Eredmény
Döntés az eredmény felhasználásáról
Az adózott eredmény felhasználása
Lezárt határidős, opciós és swap ügyletek az eredményben
Az eredményhez kapcsolódó egyéb sajátosságok
- 6. Tájékoztató adatok**
 - 6.1. Import beszerzések
 - 6.2. Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek
 - 6.3. Vezető tisztségviselők, kiemelt juttatások
Vezető tisztségviselők munkadíja
Vezető tisztségviselők egyéb juttatásai
Korábbi vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kötelezettségek
Könyvvizsgáló által felszámított díjak
 - 6.4. Bér- és létszámadatok
Létszámadatok
Béradatok
Személyi jellegű egyéb kifizetések
 - 6.5. Környezetvédelem
Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok
Környezetvédelmi költségek
Környezetvédelmi céltartalékok
Nem látszó környezetvédelmi kötelezettségek
 - 6.6. 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 vagyon gyarapodjon.

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

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. főbb tevékenységi köre az alábbiak:

6420 saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

7112 mérnöki tevékenység műszaki tanácsadás

8020 biztonsági rendszer szolgáltatás

8010 személybiztonsági tevékenység

6920 számviteli szolgáltatás

9311 sportlétesítmények működtetése

5590 üdülés, egyéb átmeneti szálláshely szolgáltatás

4778 egyéb m.n.s új áru kiskereskedelme

A társaság részvényei Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat tulajdonában vannak és megoszlásuk a következő:

Részvények megoszlása

Megnevezés	Névérték	Darabszám
A-B sorozat összevont törzsr.	100000	33540
C sorozat összevont törzsr.	10 000 000	23

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
3240 Parád, Peres u. 30.	Üdülés szálláshely szolgálat
1046 Budapest Blaha Lujza u. 11-13	közrendvédelmi szálló üzemeltetése
1044 Budapest Üdülősor 1	csónakház üzemeltetés

Az Újpesti Piac és Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházásának céljából 2014 -ben kötvénykibocsátásra került sor, melyre az alábbi táblázat mutat be.

Kötvény kibocsátás

jellemzők	adatok
kötvény sorozat neve	Újpest Új vásárcsarnok és kulturális RendK. Kötv.
fajtája	dematerializált névre szóló kötvény
forgalomba hozatal	zárt körű
devizanem	HUF
kötvény névértéke	41
kibocsátott db	36.585.365 db
össznévérték	1.499.999.965
kibocsátás dátuma	2014.12.18
futamidő	2014.12.18-2026.09.30

1.2. Befolyás kapcsolt vállalkozásokban

Leányvállalatok

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

összehasonlító adatok

Év	UV Zrt.	UPV Kft.	Vagyonőr Kft	Összesen
árbevétel				
2013	1 703 871	805	276 056	1 980 732
2014	2 234 140	63 764	456 678	2 754 582
2015	2 248 431	64 154	445 497	2 758 082
létszám adatok				
2013	90	0	9	99
2014	97	3	10	110
2015	96	3	9	108
mérlegfőösszeg				
2013	8 830 347	3 525	63 746	8 897 618
2014	11 565 975	18 561	66 547	10 549 236
2015	14 314 266	9 979	71 312	14 395 557

Közös vezetésű vállalkozások

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

Társult vállalkozások

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

Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások

A gazdálkodó a fordulónapon az alábbi, egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásokban bírt nem mértékadó befolyással:

Egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozások

Név	Székhely
SZEŰ Kht. (részesedés aránya 29%) (felszámolás alatt 2013.02.13 óta)	1042 Bp. Munkásotthon u. 66-68

Többségi befolyás gazdasági társaságban

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

Többségi befolyás alatt álló társaságok (adatok Eft-ban)

Név és székhely	Jegyzett tőke	Saját tőke	Mérleg szerinti eredmény	Szavazati arány(%)
Újpesti Piac és Vásáros. Kft. Munkásotthon u 66-68	3 000	4 639	1 148	100.00
Vagyonőr Kft. Munkásotthon u. 66-68	3 000	33 625	1 644	100.00

Minősített többséget biztosító befolyás gazdasági társaságban

Az UV ZRT. a fordulónapon egyetlen ellenőrzött társaságban sem rendelkezett minősített többséget biztosító befolyással.

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

Konzolidálásba bevonás

Az UV ZRT. irányításában a fordulónapon részt vevő vállalkozás konszolidált beszámoló készítésére nem kötelezett.

1.4. Az üzleti évi gazdálkodás körülményei

Jelen beszámoló a 2015. január 01. - 2015. december 31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja 2015. december 31.

A javuló üzleti környezet – az elhúzódó globális pénzügyi- és gazdasági válság múlása - a tárgyévben kedvezően hatott, az ingatlan piac javuló tendenciát mutatott. A gazdálkodás összességében kedvező piaci körülmények között zajlott.

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

A beszámoló aláírója

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

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

Könyvvizsgáló neve	Audit-Line Könyvelő és könyvvizsgáló Kft.
Kamarai engedély szám	000030
Eljáró könyvvizsgáló	Eszenyiné Fekete Ágnes
Cím:	1107 Balkán u. 12 fsz. 1.
Tagsági igazolvány száma:	003172

A számviteli beszámoló elkészítéséért, ellenőrzéséért, felülvizsgálataért a fentiken túl az Igazgatóság felel. Az Igazgatóság a Felügyelőbizottság minősítő véleménye mellett terjeszti elő a tulajdonos felé elfogadásra.

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

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 mind a mérleget mind az eredménykimutatást '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: 2016.02.28

2.8. Jelentős összegű hibák értelmezése

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

2.9. Jelentős összegű különbözetek értelmezése

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

2.10. Jelentős összhatás értelmezése

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

2.11. Devizás tételek értékelése

Alkalmazott devizaárfolyam

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.

Devizás értékelés változása

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:

Értékesökkenési 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%

Értékesökkenés elszámolásának gyakorisága

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

Kisértékű eszközök értékesökkenési leírása

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

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

Értékesökkenési leírás elszámolásának változása

Az értékesökkenési 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 különbség tartós és jelentős. Jelentősnek minősül a 100 EFT-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó különbség.

2.14. Visszairások alkalmazása

A terven felüli értékesökkenési leírás és az elszámolt értékvesztések visszairása az általános szabályok szerint történik.

2.15. Érték helyesbítések alkalmazása

A társaság 2011.01.01 -től a tárgyi eszközökön belül a forgalom képes ingatlanok vonatkozásában él az egyedileg eszközönkénti 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 értékelése

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 közzétételére nem kötelezett.

3. Elemzések

3.1. Adatok változása

Mérlegadatok változása

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Abszolút változás
ESZKÖZÖK (aktívák)				
A.	Befektetett eszközök	9 152 428	11 019 421	1 866 993
A.I.	Immateriális javak	7 542	6 636	- 906
A.II.	Tárgyi eszközök	9 021 802	10 905 814	1 884 012
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	123 084	106 971	-16 113
B.	Forgóeszközök	2 377 495	3 221 332	843 837
B.I.	Készletek	295 795	831 014	535 219
B.II.	Követelések	494 175	364 257	- 129 918
B.III.	Értékpapírok	0	0	0
B.IV.	Pénzeszközök	1 587 525	2 026 061	438 536
C.	Aktív időbeli elhatárolások	36 052	73 512	37 460
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN		11 565 975	14 314 265	2 748 290
FORRÁSOK (passzívák)				
D.	Saját tőke	7 610 680	10 133 341	2 522 661
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	-1 368 333	-1 378 637	-10 304
D.V.	Lekötött tartalék	42 781	590 670	547 889
D.VI.	Értékelési tartalék	5 276 680	7 241 765	1 965 085
D.VII.	Mérleg szerinti eredmény	37 280	57 270	19 990
E.	Céltartalékok	42 677	205 401	162 724
F.	Kötelezettségek	2 454 819	2 384 257	-70 562
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	1 875 161	1 893 050	17 889
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	579 658	491 207	-88 451
G.	Passzív időbeli elhatárolások	1 457 799	1 591 267	133 468
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN		11 565 975	14 314 265	2 748 290

A táblázat a mérlegadatok változását mutatja be a mérleg szerkezetének megfelelően. A változás kifejezhető értékben, százalékban, vagy mindkettőben.

Eredménykimutatás adatainak változása

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás %-ban
I.	Értékesítés nettó árbevétele	2 234 140	2 248 431	0.64
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0.00
III.	Egyéb bevételek	791 438	776 541	-1.88
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 999 126	1 607 487	-19.59
V.	Személyi jellegű ráfordítások	509 351	554 565	8.88
VI.	Értékesítési leírás	256 179	333 836	30.31
VII.	Egyéb ráfordítások	227 274	487 643	114.56
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE	33 648	41 441	23.16
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	33 955	54 450	60.36
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	24 027	20 866	-13.16
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	9 928	33 584	238.28
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY	43 576	75 025	72.17
X.	Rendkívüli bevételek	0	0	0.00
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0.00
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY	0	0	0.00
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	43 576	75 025	72.17
XII.	Adófizetési kötelezettség	6 296	17 755	182.00
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	37 280	57 270	53.62
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	37 280	57 270	53.62

A táblázat az eredménykimutatás adatainak változását mutatja be az eredménykimutatás szerkezetének megfelelően. A változás kifejezhető értékben, százalékban, vagy mindkettőben.

3.2. Mérlegtételek megoszlása

Eszközök összetétele és annak változása

Eszközök (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Befektetett eszközök	79.13	76.99
Immateriális javak	0.07	0.05
Tárgyi eszközök	78.00	76.19
Befektetett pénzügyi eszközök	1.06	0.75
Forgóeszközök	20.56	22.50
Készletek	2.56	5.81
Követelések	4.27	2.54
Értékpapírok	0.00	0.00
Pénzeszközök	13.73	14.15
Aktív időbeli elhatárolások	0.31	0.51
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	100.00	100.00

A táblázat az eszközök megoszlását és részarányait mutatja be mindkét évre.

3.3. Vagyoni helyzet

Befektetett eszközök használhatósága

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értéke (használhatósági foka) az előző évben a bruttó érték 82.7 %-át, a tárgyévben 77.1 %-át tette ki.

A mutató a tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értékének és bruttó értékének viszonyát (átlagos leírtságát) fejezi ki mindkét évre. Nem számítható, ha bármelyik tényező nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Befektetett eszközök pótlása

A tárgyévben beszerzett tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke a tárgyévben elszámolt terv szerinti amortizáció 159.7 %-át teszi ki.

Befektetett eszközök fedezettsége

A befektetett eszközök záró állományát a saját tőke az előző évben 83.2 %-ban, a tárgyévben 92.0 %-ban fedezte.

A mutató azt fejezi ki, hogy a saját tőke milyen mértékben fedezi a befektetett eszközök záró állományát az előző évben és a tárgyévben. Nem számítható, ha a saját tőke negatív, bármelyik tényező nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Készletek fedezettsége

A készletek finanszírozására az előző évben 2,573.0 %-ban, a tárgyévben 1,219.4 %-ban a saját tőke nyújtott fedezetet.

A mutató azt fejezi ki, hogy a saját tőke milyen mértékben fedezi a készletek záró állományát az előző évben és a tárgyévben. Nem számítható, ha a saját tőke negatív, bármelyik tényező nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Készletek forgási sebessége

A készletek forgási sebessége (az egy naptári napra jutó árbevételhez viszonyítva) az előző évben 48.3 nap, a tárgyévben 134.9 nap volt.

Ez a mutató a fordulónapi készletállomány és a működés egy naptári napjára jutó árbevétel viszonyát fejezi ki. Nem számítható, ha nem volt árbevétel, a készletek állománya nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Vevőállomány átlagos futamideje

A vevőállomány átlagos futamideje (az egy naptári napra jutó árbevételhez viszonyítva) az előző évben 55.7 nap, a tárgyévben 46.8 nap volt.

Ez a mutató azt fejezi ki, hogy a vevői követelések fordulónapi állománya hány naptári napi árbevételt köt le. Egyszerűsített éves beszámolóknál nem számítható. Nem számítható továbbá, ha bármelyik tényező nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Saját tőke változása

A saját tőke az előző évhez képest 2,522,661 E Ft értékkel, 33.1 %-kal növekedett. A saját tőkén belül a jegyzett tőke az előző évhez képest nem változott.

Ez a mutató azt fejezi ki, hogy a saját tőke az előző évről a tárgyévre hogyan változott, ezen belül a válasz kitér a jegyzett tőke változására.

Tőkeerősség

Az UV ZRT. saját tőke aránya az összes forráson belül az előző évben 65.8 %, a tárgyévben 70.8 %. A gazdálkodó tőkeerőssége nőtt.

A mutató a saját tőke és az összes forrás arányát fejezi ki. Nem számítható, ha bármelyik tényező nulla vagy negatív, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Tőkeszerkezeti mutató

A kötelezettségek az előző évben a saját tőke 32.3 %-át, a tárgyévben 23.5 %-át tették ki. A tőkeszerkezet az előző évhez képest javult.

A mutató a saját tőke és a kötelezettségek arányát fejezi ki az előző évre és a tárgyévre. Nem számítható, ha a saját tőke negatív, bármelyik tényező nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Kötelezettségek dinamikája

Az UV ZRT. kötelezettségei az előző évhez képest 70,562 E Ft értékkel, 2,9 %-kal csökkentek. Ezen belül a rövid lejáratú kötelezettségek aránya 23,6 %-ról 20,6 %-ra csökkent.

A mutató a kötelezettségek alakulását fejezi ki, azon belül a rövid lejáratú kötelezettségek arányának alakulását. Nem számítható, ha a kötelezettségek állománya bármelyik évben nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

3.4. Likviditás és fizetőképesség

Pénzeszközök változása

A pénzeszközök állománya 438,536 E Ft értékkel, 27,6 %-kal növekedett.

A mutató a pénzeszközök százalékos és abszolút változását fejezi ki az előző évhez képest. %-os változás nem számítható, ha a pénzeszközök állománya bármelyik évben nulla vagy negatív, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Likviditási gyorsráta

A rövid távú likviditást jellemző likviditási gyorsráta (a követelések, az értékpapírok, a pénzeszközök együttes értékének a rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított aránya) értéke az előző évben 3,59, a tárgyévben 4,87 volt. A gazdálkodás rövid távú finanszírozása biztosított.

A mutató a követelések, értékpapírok és pénzeszközök együttes összegének a rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított arányát fejezi ki az előző évre és a tárgyévre. Nem számítható, ha a rövid lejáratú kötelezettségek összege nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Likvid eszközök aránya

A rövid távú likviditást befolyásoló eszközök aránya az összes eszközön belül az előző évben 18,0 %, a tárgyévben 16,7 % volt.

A mutató a rövid távú likviditást befolyásoló eszközök arányát fejezi ki az összes eszközhöz képest az előző évben és a tárgyévben. Nem számítható, ha a mérlegfőösszeg nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Hosszú távú likviditás

A hosszú távú likviditási ráta (a forgóeszközöknek a kötelezettségekhez viszonyított aránya) az előző évben 0,97, a tárgyévben 1,35 volt. A hosszú távú likviditás javult.

A mutató a forgóeszközök értékének a kötelezettségekhez viszonyított arányát fejezi ki az előző évre és a tárgyévre. Nem számítható, ha a kötelezettségek összege nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Kötelezettségek és kinnlevőség

A kinnlevőség realizálásával a kötelezettségek 15,3 %-a teljesíthető.

A mutató azt fejezi ki, hogy ha a gazdálkodó az összes kinnlevőségét realizálná, akkor kötelezettségeinek mekkora hányadát tudná teljesíteni a tárgyévi adatok alapján. Nem számítható, ha a kötelezettségek állománya nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Kötelezettségek és likvid eszközök

A fordulónapon a likvid eszközök (követelések, értékpapírok, pénzeszközök) teljes mértékben fedezték a kötelezettségeket.

A mutató azt fejezi ki, hogy a likvid eszközök a tárgyévben milyen arányban fedezik a kötelezettségeket. Nem számítható, ha a kötelezettségek állománya nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Kötelezettségek és bevételek

Amennyiben az összes kötelezettség kizárólag árbevételből kerülne kiegyenlítésre, úgy erre 387 napi árbevétel nyújtana fedezetet.

A mutató azt fejezi ki, hogy a kötelezettségek tárgyévi állománya hogy viszonyul a működés egy naptári napjára jutó árbevételhez. Nem számítható, ha nincs tárgyévi árbevétel, a kötelezettségek állománya nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

3.5. Jövedelmezőség

Bevétel alakulása

A gazdálkodó összes, teljes naptári évre számított bevétele az előző évben 3,059,533 EFt, a tárgyévben 3,079,422 EFt volt. Az összes bevétel az előző évhez képest 19,889 EFt értékkel, 0,7 %-kal növekedett.

A mutató az összes bevétel (árbevétel, egyéb bevételek, pénzügyi műveletek bevételei, rendkívüli bevételek) évesített adatának abszolút és százalékos változását mutatja be. A százalékos változás nem számítható ha az előző évi adat nulla.

Az árbevétel dinamikája

A gazdálkodó teljes naptári évre számított árbevétele az előző évben 2,234,140 EFt, a tárgyévben 2,248,431 EFt volt. Az árbevétel az előző évhez képest 14,291 EFt értékkel, 0,6 %-kal növekedett.

A mutató az összes árbevétel évesített adatának abszolút és százalékos változását mutatja be. A százalékos változás nem számítható, ha az előző évi adat nulla.

Vagyonarányos adózott eredmény (ROA)

Az adózott eredmény az előző évben a mérlegfőösszeg 0,3 %-át, a tárgyévben a 0,4 %-át teszi ki.

A mutató az adózott eredmény és a mérlegfőösszeg arányát fejezi ki az előző évre és a tárgyévre. Nem számítható, ha valamelyik tényező nulla vagy negatív, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Jegyzett tőke arányos adózott eredmény

Az adózott eredmény és a jegyzett tőke aránya (a jegyzett tőke hozama) az előző évben 1,0 %, a tárgyévben 1,6 % volt.

A mutató az adózott eredmény és a jegyzett tőke arányát fejezi ki az előző évre és a tárgyévre. Nem számítható, ha valamelyik tényező nulla vagy negatív, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Saját tőke arányos adózott eredmény (ROE)

Az adózott eredmény és a saját tőke aránya az előző évben 0,5 %, a tárgyévben 0,6 % volt.

A mutató az adózott eredmény és a saját tőke arányát fejezi ki az előző évre és a tárgyévre. Nem számítható, ha a saját tőke nulla vagy negatív, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Árbevétel arányos adózott eredmény

Ezer forint árbevételre jutó adózott eredmény az előző évben 17 Ft, a tárgyévben 25 Ft volt.

A mutató az ezer forint árbevételre jutó adózott eredmény alakulását fejezi ki az előző évre és a tárgyévre. Nem számítható, ha az árbevétel nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Bevétel arányos adózott eredmény

Az összes bevétel minden ezer forintjára az előző évben 12 Ft, a tárgyévben 19 Ft adózott eredmény jutott.

A mutató azt fejezi ki, hogy az összes bevételnek mekkora eredményhányada volt az előző évben és a tárgyévben. Nem számítható, ha az összes bevétel nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Befektetett eszközök hatékonysága

A befektetett eszközök nettó értékének minden ezer forintjára az előző évben 4 Ft, a tárgyévben 5 Ft adózott eredmény jutott.

A mutató az ezer forint értékű befektetett eszközre jutó adózott eredmény alakulását mutatja be az előző évben és a tárgyévben. Nem számítható, ha a befektetett eszközök értéke nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Az élők munkája hatékonysága

Ezer forint személyi jellegű ráfordításra jutó adózott eredmény az előző évben 73 Ft, a tárgyévben 103 Ft volt.

A mutató az ezer forint személyi jellegű ráfordításra jutó adózott eredmény alakulását mutatja be az előző évben és a tárgyévben. Nem számítjuk, ha a személyi jellegű ráfordítások összege nulla, vagy a végeredmény értékelhetetlen.

Egy napra jutó árbevétel

A működés egy naptári napjára jutó árbevétel az előző évben 6,121 EFt, a tárgyévben 6,160 EFt volt.

A mutató az időszak egy naptári napjára átlagosan jutó árbevétel mutatja be az előző évre és a tárgyévre.

A mérleg szerinti eredmény dinamikája

A mérleg szerinti eredmény az előző évben 37,280 EFt, a tárgyévben 57,270 EFt volt. Az előző évhez képest a mérleg szerinti eredmény 19,990 EFt értékkel növekedett.

A mutató a mérleg szerinti eredmény előző évi és tárgyévi adatát, annak alakulását mutatja be.

3.6. Cash-flow

Cash flow-kimutatás (Szvt. 7. mell.)

	Megnevezés (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13.sorok)	1 111 751	163 168
1	Adózás előtti eredmény (+/-)	43 576	75 025
1/a	Végleges pénzeszköz átadás	8 250	5 800
2	Elszámolt amortizáció (-)	256 179	333 836
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+/-)	26 880	45 002
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (+/-)	4 054	162 725
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (nyereség -, veszteség +)	-9 645	1 282
6	Szállítói kötelezettség változása (+/-)	21 907	-71 227
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (+/-)	158 876	-17 224
8	Passzív időbeli elhatárolás változása (+/-)	696 377	133 468
9	Vevőkövetelés változása (--)	-94 093	7 570
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása (+/-)	26 272	- 457 874
11	Aktív időbeli elhatárolás változása (+/-)	-20 586	-37 460
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) (-)	-6 296	-17 755
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés (-)		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow 14-16. sor)	-1 442 697	-2 218 224
14	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-1 043 406	- 438 987
15	Befektetett eszközök eladása (+)	11 177	2 926
16	Befektetett eszközök változása egyéb jogcímen (+)	- 410 468	-1 782 163
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sor)	1 827 902	2 493 592
17	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele (+)	286 544	2 465 390
18	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	1 500 000	0
19	Hitel és kölcsön felvétele (+)	0	
20	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és ellh. bankbetétek törlesztése, megszűnt., bevált. (-)	19 018	16 113
21	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
22	Részvénybevonás, tőkekiyonás (tőkeleszállítás) (-)	0	0
23	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0	0
24	Hitel és kölcsön törlesztése és visszafizetése (-)	0	0
25	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	-8 250	-5 800
27	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása (+/-)	30 590	17 889
IV	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	1 496 956	438 536

4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

4.1. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, a mérleg korábbi időszakra vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

4.2. Sajátos tételbesorolások

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

4.3. Összehasonlíthatóság

Össze nem hasonlítható adatok

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

Tétel átsorolások

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

Értékelési elvek változása

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

4.4. A mérleg tagolása

Összevont tételek a mérlegben

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

Új tételek a mérlegben

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

Tételek továbbtagolása a mérlegben

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

Tételek elhagyása a mérlegben

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

4.5. Valós értéken történő értékelés bemutatása

Pénzügyi instrumentumok

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

Piaci érték (jelenérték) meghatározása

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

Valós értékelés értékelési 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 ingatlanok tekintetében, így a saját tőkében e címen értékelési tartalék szerepel. Az értékelési tartalék összege: 7 241 765 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. - mivel a valós értéken történő értékelés lehetőségével nem élt - fedezeti ügyletei hatékonyságának bemutatására nem kötelezett.

4.6. Mérlegen kívüli tételek

Nyitott határidős, opciós és swap 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 mérlegfőként az alábbi táblázat:

Bruttó érték alakulása

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyon értékű jogok	32 270	5 053	0	0	37 323
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	32 270	5 053	0	0	37 323
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 832 567	148 156	95 990	- 103 277	3 781 455
Műszaki berendezések, gépek, járművek	50 836	965	0	0	51 801
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	174 849	11 623	19 153	0	167 319
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	448 352	367 219	92 955	0	722 616
Beruházásokra adott előlegek	1 074	0	1 074	0	0
Tárgyi eszközök összesen	4 507 678	527 963	209 172	- 103 277	4 723 191
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
Vagyon értékű jogok	24 728	5 959	0	0	30 687
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	24 728	5 959	0	0	30 687
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingtatlanok és jogok	594 854	311 507	16 711	0	889 650
Műszaki berendezések, gépek, járművek	34 530	2 070	0	0	36 600

Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	133 172	14 300	14 580	0	132 892
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	762 556	327 877	31 291	0	1 059 142
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0

Terv szerinti értékcsökkenés alakulása

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

Mérlegfőfel (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	5 959	0	0	0	5 959
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	5 959	0	0	0	5 959
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	311 507	0	0	0	311 507
Műszaki berendezések, gépek, járművek	2 070	0	0	0	2 070
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	14 300	0	0	0	14 300
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	327 877	0	0	0	327 877
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 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 valós értéke

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

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

Készletek értékvesztései					
Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	ebből: visszairás	Záró
Anyagok	0	0	0	0	0
Késztermékek	0	0	0	0	0
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0	0	0
Állatok	0	0	0	0	0
Áruk	72 566	21 867	0	0	94 433
Készletekre adott előlegek	0	0	0	0	0
Készletek összesen	72566	21 8667	0	0	94433

Követelések alakulása

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

Követelések értékelése					
Jogcím (1000HUF)	Eredeti érték	Könyvszerinti érték	Tárgyidőszaki értékvesztés elszámolás	Halmozott értékvesztés visszairás	Halmozott értékvesztés
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0	288 488	29 700	6 564	116 325
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	0	3 449	0	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0
Váltókövetelések	0	0	0	0	0
Egyéb követelések	0	72 320	0	0	0
Követelések összesen	0	364 257	29 700	6 564	116 325

Követelések kapcsolt vállalkozásokban

A fordulónapon a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések megoszlása az alábbi:

Követelések kapcsoló vállalkozásokkal szemben

Partner (1000HUF)	Összeg
Anyavállalattal szemben	0
Leányvállalatokkal szemben	182
Egyéb kapcsoló vállalkozásokkal szemben	3 267
Összesen:	3 449

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.

Hátrasorolt eszközök

A mérlegben olyan követelés vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, amely az adósnál vagy a kibocsátónál hátrasorolt 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		
Jegycím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
betételekötés kamat	828	0
bevételek	4 215	15 622
Összesen:	5 043	15 622

Elhatárolt költségek és ráfordítások

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

Elhatárolt ráfordítások alakulása		
Jegycím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
biztosítás	37	0
előfizetési díjak	0	31
jogtár előfizetés	0	405
egyéb szolgáltatók	100	117
Összesen:	137	553

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	30 872	57 337
Összesen:	30 872	57 337

4.10. Saját tőke

Saját tőke 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	-1 368 333	-1 378 637	-10 304
Lekötött tartalék	42 781	590 670	547 889
Értékelési tartalék	5 276 680	7 241 765	1 965 085
Mérleg szerinti eredmény	37 280	57 270	19 990
Saját tőke összesen	7 610 680	10 133 340	2 522 660

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
Nem realizált árfolyamvesztés és arra képzett céltartalék különbözete		53 363
Fejlesztési tartalék	0	37 000
Összesen:	0	90 363

Lekötött tartalék pótbefizetésből		
Befizető	Pénzmozgás dátuma	Összeg (1000HUF)
Bp. IV. kerületi Önkormányzat	2015.06.24	364 069
Bp. IV. kerületi Önkormányzat	2015.07.22	129 835
Bp. IV. kerületi Önkormányzat	2015.09.10	6 403
Összesen:		500 307

Pótbefizetésre az önkormányzat 121/2015. (V.28) számú határozata alapján került sor. A befizetés összegét kizárólagosan az ÉPÍT Zrt. -től pályázati úton elnyert ingatlanok megvásárlására és annak járulékos költségeire lehet felhasználni. Az ingatlanok megvásárlása megtörtént, a pótbefizetés visszafizetésére az ingatlanok értékesítésének bevételeiből kerülhet sor.

Értékhelyesbítések alakulása

Az értékhelyesbítések alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Értékhelyesbítések alakulása				
Mérlegfőfel (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
Ingyen szerzett és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	5 276 680	1 965 085	0	7 241 765
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0	0
Tenyészállatok	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	5 276 680	1 965 085	0	7 241 765
Tartós tulajdoni részesedést jelentő befektetés	0	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök összesen	0	0	0	0

Tőkeemelés

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 céltartalék képzés és felhasználás alakulását mutatja be az alábbi táblázat.

Várható kötelezettségekre képzett céltartalékok				
Jogcím (1000HUF)	Nyitó	Céltartalék		Záró
		képzés	felhaszn.	
távho szolg-ra képzett céltartalék	25 000	26 756	11 756	40 000

tőkefedvezményre céltartalék	7 798	0	3 040	4 760
garanciális köt-re céltartalék	0	10 000	0	10 000
Összesen:	32 798	36 756	14 796	54 760

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

Jogcím (1000HUF)	Nyitó	Céltartalék		Záró
		képzés	felhaszn.	
céltartalék árfolyam veszteségre	9 879	20 641	9 879	20 641
pénzügyi lízing lezárására	0	130 000	0	130 000
Összesen:	9 879	150 641	9 879	150 641

4.12. Kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szembeni hátrasorolt kötelezettség nem állt fenn.

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettség kötvénykibocsátásból keletkezik, melynek lejáratára 2026 -ban van.

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 az alábbiak szerint került sor:

Jogcím (1000HUF)	Teljes összeg	Átsorolt összeg	Hosszú lejáratú összeg
pénzügyi lízing átsorolás	198 368	17 735	180 633
Összesen:	198 368	17 735	180 633

Biztosított kötelezettségek

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

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	16 694
Egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben	57 817
Összesen:	74 511

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 járuléka	7 820	40 197
költségek passzív elhatárolása	12 012	15 880
behajtási ktsg átalány elhat	0	25 364
Összesen:	19 832	81 441

Halasztott bevételek

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

Halasztott bevételek alakulása		
Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Közrendvédelmi szálló	39 995	23 307
Ingatlanok jövőbeni költsége	345 177	505 525
Tarzan Park	316 357	237 389
Katalinpuszta	21 392	15 787
Velence	52 278	66 672
Szilágyi út	18 579	13 658
Város gondnokság	161 227	131 585

Orvosi Rendelők	482 962	408 893
Piac és Vásárcsarnok	0	74 313
sportlétesítmények	0	7 000
multifunkcionális csarnok	0	25 697
Összesen:	1 437 967	1 509 826

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 semmiféle hibát nem tárt fel, az eredménykimutatás korábbi időszakra vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

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:

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Árbevétel	2 234 140	73.0	2 248 431	73.0
Aktivált saját teljesítményének	0	0.0	0	0.0
Egyéb bevételek	791 438	25.9	776 541	25.2

Pénzügyi műveletek bevételei	33 955	1,1	54 450	1,8
Rendkívüli bevételek	0	0,0	0	0,0
Bevételek összesen	3 059 533	100,0	3 079 422	100,0

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 támogatást tevékenysége fenntartására az önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés keretén belül kap.

2015-en kapott összeg: 615 MFt.

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.

Rendkívüli bevételek

A beszámolási időszakban rendkívüli bevétel elszámolására nem került sor.

5.5. Ráfordítások

Ráfordítások alakulása

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

Ráfordítások alakulása és megoszlása

Ráfordítás-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Anyagjellegű ráfordítások	1 999 126	66,3	1 607 487	53,5
Személyi jellegű ráfordítások	509 351	16,9	554 565	18,5
Értékesítési loírás	256 179	8,5	333 836	11,1
Egyéb ráfordítások	227 274	7,5	487 643	16,2
Pénzügyi műveletek ráfordításai	24 027	0,8	20 866	0,7
Rendkívüli ráfordítások	0	0,0	0	0,0
Ráfordítások összesen	3 015 957	100,0	3 004 397	100,0

Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyevi költségei

A tárgyidőszakban kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem került elszámolásra.

Rendkívüli ráfordítások

A beszámolási időszakban rendkívüli ráfordítás elszámolására nem került sor.

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
elhatárolt veszteség	222 840
céltartalék felhasználás	24 673
tao törvény szerinti ÉCS	225 303
fejlesztési tartalék képzése	37 000
behajthatatlan követelés	28 956
Összesen:	538 772

Kiemelt adózás előtti eredményt növelő tételek	
Módosító tétel (1000HUF)	Összeg
céltartalék képzés	187 397
szrt szerinti ÉCS	333 836
szrt szerint kivezetett eszköz értéke	139 377
követelésre elszámolt értékvesztés	29 700
nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	485
Összesen:	690 795

A továbbvihető veszteség: 255.645 EFt

Rendkívüli tételek hatása az adóalapra

A tárgyévben rendkívüli bevétel és rendkívüli ráfordítás nem került elszámolásra, így a társasági adó alapja ilyen címen nem tartalmaz módosító tételt.

5.7. Eredmény

Döntés az eredmény felhasználásáról

A jóváhagyásra jogosult testület által elfogadott határozat mindenben megegyezik az adózott eredmény felhasználásra vonatkozó javaslattal.

Az adózott eredmény felhasználása

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

Lezárt határidős, opciós és swap ügyletek az eredményben

A gazdálkodónak a beszámolási időszakban határidős, opciós, valamint swap ügyletei nem voltak.

Az eredményhez kapcsolódó egyéb sajátosságok

Az eredmény alakulására az üzleti környezet, annak változásai érdemi hatást nem gyakoroltak.

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. 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 járandóságai			
Vezető tisztségviselők (1000HUF)	Munkabér összege	Más járandóság	Összesen
Igazgatósági tagok	0	8 808	8 808
Felügyelő Bizottsági tagok	0	10 572	10 572
Összesen:	0	19 380	19 380

Vezető tisztségviselők egyéb juttatásai

A vezető tisztségviselők, az igazgatóság, a felügyelő bizottság tagjai az üzleti évben semmiféle előleget, kölcsönt nem kaptak, 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.

6.4. Bér- és létszámadatok

Létszámadatok

A foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszámának alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Átlagos statisztikai állományi létszám megoszlása

Állománycsoport (fő)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Szellemi	75	72
Fizikai	22	24
Összesen:	97	96

Béradatok

A foglalkoztatott munkavállalók bérköltségének alakulását mutatja be alábbi táblázat:

Béreköltség megoszlása

Állománycsoport bérköltség (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak	Járadék
Szellemi foglalkozásúak	294 597	330 096	108 849
Fizikai foglalkozásúak	40 393	42 634	14 059
Összesen:	334 990	372 730	122 908

Személyi jellegű egyéb kifizetések

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	34 688
Összesen:	34 688

6.5. Környezetvédelem

Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok

A tevékenység jellegéből adódóan az UV ZRT. nem termel, és nem tárol veszélyes hulladékot, a tevékenység során keletkező, környezetre káros anyagok elenyészők, megsemmisítjük a jogszabályi előírásoknak megfelelően történik.

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.

6.6. 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

2015. évi számviteli éves beszámoló

Tartalomjegyzék

Bevezetés.....	3
A Társaság piaci helyzetének bemutatása.....	3
A 2015-ös üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:.....	7
A Társaság működésének kockázati tényezői.....	9
A Társaság fejlődési lehetőségei.....	11
A Társaság árbevételének alakulása 2015-ben.....	13
A Társaság költségstruktúrájának bemutatása.....	15
Anyagköltségek.....	15
Eladott áruk beszerzési értéke.....	15
A 2015-ös üzleti év pénzügyi tevékenység eredményét befolyásoló tételek.....	16
Kétes vevőállomány értékvesztése.....	16
Céltartalék képzések.....	18
Igénybe vett szolgáltatások.....	18
Az egyéb szolgáltatások.....	18
A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok.....	19
A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása.....	19
Telephelyek bemutatása.....	20
A Társaság foglalkoztatáspolitikája.....	20
A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői.....	21
A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása.....	22
Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek.....	23
Ár-, hitel-, kamat-, likviditási- és cash-flow kockázatok bemutatása.....	23
A Számviteli törvény által előírt további kiegészítések.....	25
Egyéb fontos kiegészítő jellemzők.....	26

Bevezetés

A számviteli törvény (2015. évi C. törvény 95. §) rendelkezése szerint az üzleti jelentés arra hivatott, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével bemutassa a vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét, továbbá megbízható és valós képet adjon az üzleti év teljesítményéről, az üzletmenetről, a felmerülő kockázatokról, és a fejlődési irányokról oly módon, hogy az elemzés összhangban álljon a vállalkozás méretével, összetettségével.

A kiegészítő mellékletben a múltbéli adatok alapján elvégeztük a jogszabály szerinti elemzést, és bemutatásra kerültek a gazdálkodó főbb adatai, tevékenységi körei, a részvények megoszlása, a társaság irányítása, a belföldi telephelyek köre, a kapcsolt vállalkozások releváns adatai, a részesedések, többségi befolyások feltüntetésével mellet.

A társaság működését a 2015. üzleti évben is a 100%-os tulajdonos, Budapest, Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata által meghatározottak befolyásolták. E szoros kapcsolat megmutatkozik a pénzügyi elszámolások terén is.

A Társaság piaci helyzetének bemutatása

Az említett tulajdonosi szándékok a társaság tevékenységét alapvetően meghatározó Közszolgáltatási szerződésen túl, a következő Önkormányzati rendeletekben nyertek szabályozást:

- 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 vagyoncsemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról (vagyonrendelet)

A társaság a fenti szabályozókon túl az Igazgatóság által elfogadott 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.

A Társaság feladatait a tárgyévben is, az Önkormányzattal 2012. évben kötött – és 2014-től két évre meghosszabbított közszolgáltatási szerződés alapján látta el. A közszolgáltatási szerződés és a felsorolt rendeletek alapján végeztük a portfóliónkba tartozó ingatlan állomány hasznosítását, kezelését, fenntartását és üzemeltetését. E feladatokat tehát mind a saját tulajdonú, mind a haszonkölcsönbe kapott önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakások, és az üzemeltetett létesítmények viszonylatában láttuk el.

Mindezek alapján elmondható, hogy a Társaság fő tevékenysége szabályozott piacon folyik.

A Társaság piaci helyzete folyamatosan erősödik, mivel az elmúlt években több létesítmény üzemeltetésére is kapott megbízást a tulajdonostól. Egyes létesítmények ismertsége túlnyúlik Újpesten: az uszoda felnőtt látogatóinak fele, a Tarzan parki vendégek 72 %-a a kerület határain túlról érkezett 2015-ben.

A szociális és költségalapú lakásgazdálkodáson túli, piaci tevékenységeknél a bevétel fokozása csak állandó marketinggel lehetséges. Szintén erősíti társaságunk pozícióját az Önkormányzattal közös finanszírozásban épülő Újpesti Piac és Vásárcsarnok, Kulturális Központ létesítése, mely az UV Zrt. tulajdonaként kezdi meg működését 2017-ben.

A közszolgáltatási szerződés átláthatóan biztosítja a portfóliónkba tartozó ingatlanok kezelési feladatainak hatékony és kiszámítható teljesítését, és rögzíti a Társaság és a tulajdonos pénzügyi elszámolásainak módját, tartalmát. A szerződés biztosítja a tervezhetőséget, az átláthatóságot az aktuális éves közszolgáltatási terv, a folyamatos monitorozás, és a tevékenységek finanszírozása és elszámolásának metodikája révén. Amennyiben a tulajdonos az év során előre nem tervezett feladattal bízza meg a társaságot, akkor ehhez a közszolgáltatási szerződés alapján minden esetben biztosítja a teljesítéshez szükséges forrásokat. Ez nagyfokú biztonságot és pénzügyi stabilitást eredményez.

Az ingatlan állomány hasznosításánál ki kell emelni, hogy a tulajdonos kompenzálja a költségek és bevételek különbségét. Az elmúlt év is megerősítette, hogy a társaság a lakáságazat veszteségeit a helyiség gazdálkodás eredményével tudja ellensúlyozni. Tényleges önkormányzati kompenzációra az üzemeltetési ágazatban van szükség, és ott is döntően a létesítményi őrzés és portaszolgálati feladatokhoz fűződően.

A 2015. évi árbevételek főként a lakás és nem lakás állomány bérbeadásából származtak, és már számottevő bevételeket realizáltunk egyes sportcélú és rekreációs létesítmények üzemeltetésével is. Az ingatlanokkal kapcsolatos bevételeket a

Társaság saját nevében szedi be, és a felmerülő költségeket és ráfordításokat saját nevében teljesíti a közszolgáltatási szerződés rendelkezéseinek megfelelően. A rendeleti szabályozással kötött pályán mozognak a lakás bérleti díjak és a kapcsolódó kedvezményi és támogatási formák. A lakások bérlői a bérleti díj mellett ún. különszolgáltatási díjat fizetnek meg Társaságunknak, amelynek elemei szintén jogszabályilag meghatározottak.

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

A Társaság tevékenységéből származó bevételeinek és kiadásainak döntő hányada a közszolgáltatási szerződéshez kapcsolódik, de a főtevékenységen túl saját bevétele származott a kapcsolt vállalkozásoknak végzett könyvviteli és számviteli szolgáltatásnyújtásból, közbeszerzési tevékenységből, újpestiek számára igénybe vehető távfelügyeleti biztonsági rendszer működtetéséből, eljárási díjakból. A saját bevételre eső szervezeti költséget nem számoljuk el a tulajdonos önkormányzattal a közszolgáltatási szerződésben rögzített kompenzációt növelő tételek között, melyet egyébként külön kimutatunk az éves közszolgáltatási beszámolóban.

A kezelt ingatlanállomány összetételét a következő táblázat mutatja.

Megnevezés	2 016	
	darabszám	Alapterület (nm)
Lakások	2 495	107 577
Nemlakások	1 484	77 220
Telkek	23	24 870
Összesen:	4 002	209 667

A Társaság 2011 évtől minden forgalomképes helyiség, lakás és nem lakás tekintetében él az egyedi piaci érték meghatározásának lehetőségével. A Déli iparváros és Központi lakótelepek 2011. évi átértékelését követően a 2012-es évben a

Központi iparváros és a Városközpont környékének, majd 2013-ban a Belső Kertváros és az Északi kertváros, 2014-ben a Megyer és a Dunapart városrészek, és 2015. évben Káposztásmegyer és Megyeri hídfő környezete területek átértékelésére került sor a hatályos értékelési szabályzat szerint. 2015 évben 1.965.085 E Ft érték helyesbítést eredményezett az átértékelés.

A 2015-ös üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:

Az UV Zrt. a 2015-ös üzleti év során 41.441 E Ft üzemi, és 57.270 e Ft mérleg szerinti eredményt ért el, így kijelenthető, hogy a Társaság eredményes évet zárt, a 2015. évi közszolgáltatási feladatait is maradéktalanul teljesítette.

Az értékesítés nettó árbevételének tervszáma a 2.248.431 E Ft-tal 121,42 %-on teljesült, mely a következőkre vezethető vissza. A tervszámokban nem szereplő ingatlan értékesítéseken túl a Társaság több árbevételt realizált, mint 2014-ben. Ez a növekedés visszavezethető a Halassy Városi Uszoda és a Tarzan park működéséből származó bevételek növekedésére. Az uszodánál 12 %-os, míg a Tarzan park esetében 34,5 %-os növekedést könyvelhettünk el. A lakás és nem lakás portfólió tekintetében is növekedett az árbevételünk, az UV Zrt. főtevékenységét tekintve nettó több, mint 71 M Ft bevétel növekedést értünk el a megelőző üzleti évhez képest. Lakások esetében a piaci alapon bérbe adott lakások számának növelésével arányban emelkedett nettó árbevételünk, 744 M Ft-ról 757 M Ft-ra. A nem lakások árbevétele 740 Mft-ról 799 M Ft-ra nőtt a 2014. évhez képest. A növekedés oka a 2015. évi nagy számú (közel 900 db) nem lakás célú szerződés hosszabbítása révén, egyrészt az újratárgyalt bérleti díjak (+közös költség) emelkedése, másrészt a beszedett szerződéskötési díjak 63 M Ft-os összege, amely 40 M Ft-tal haladta meg az előző üzleti év bevételeit.

A kiadási oldalon az anyagköltségek, és az egyéb szolgáltatások tekintetében sikerült megtakarításokat elérni. Az igénybe vett szolgáltatások és a személyi jellegű ráfordítások ugyan a megelőző évi mértéket meghaladták, de a 2015. évre tervezetteknek megfelelően alakultak.

Tárgyévi eredményünket negatív irányba befolyásolták a következő jelentősebb tényezők.

A távhődíjak tekintetében fennálló tulajdonosi mögöttes felelősségből adódó kockázatok növekedése miatt indokolt volt további céltartalék képzése, melyekről a kockázati tényezők között bővebben beszámolunk.

Költségelhatárolást végzetünk az óvatosság elve alapján a mérlegkészítés időpontjáig hatályos, a behajtási költségátalány jogintézményét szabályozó törvényi rendelkezések alapján.

Jelentős, 130 M Ft-os céltartalék képzést indokolt a társaság, még 2006. évben kötött nyílt végű, svájci frank alapú ingatlan lízing szerződéseinek tervezett lezárása, mely esetben a társaságot jelentős többlet költségek (árfolyam különbözet, le nem vonható áfa, lízing lezárási díj) fogják terhelni.

Eladásra szánt ingatlanok esetében, ahol indokolt volt (a könyv szerinti érték meghaladta a piaci értéket) értékvesztést számoltunk el. Szavatossági igények fedezetére céltartalékot képeztünk a Gyertyaláng utcai Mediterrán társasház esetében. A fenti tételek elszámolásával nem terveztünk, és ennek okán teljesültek terv felett az egyéb ráfordításaink.

Az eladott áruk beszerzési értékének terven felüli alakulása ingatlanértékesítésekhez kapcsolódik.

A megelőző évhez képest számottevően nőtt a pénzügyi műveletek eredménye, amely egyrészt a kötvénykibocsátásból rendelkezésre álló pénzeszköz befektetéséből származott, másrészt a társaság az év során több szabad pénzeszközzel rendelkezett, amelyek lekötéséből kamatbevételeket értünk el.

A fentiekben vázolt, a 2015. évi működés eredményességét befolyásoló egyes tényezőket a későbbiekben még tárgyaljuk.

A Társaság működésének kockázati tényezői

A társaság működése szempontjából kockázatként kell értékelni mindazon tényezőket, amelyek veszélyeztethetik a Társaság eredményes működését.

- Az egyik legjelentősebb kockázat, a bérlők fizetési hajlandósága a társaság vezetése figyelmének folyamatos fókuszában áll. Likviditási gondot okoz ugyanis, ha a bevételek beszédésével csúszunk, mivel a kiadásokat Társaságunknak fizetési határidőben kell teljesítenie, továbbá a nem lakások esetében az értékesítéseket terhelő áfa összegét a költségvetés felé el kell számolnunk a tárgyhónapot követő hónap 20. napjáig, abban az esetben is, ha az nem folyt be Társaságunkhoz. Állandó, és következetes követelés kezelési és a hatékony jogi behajtási tevékenységünk során tett erőfeszítéseink beértek, melynek eredményeként az elmúlt tíz év legjobb beszédési mutatóit értük el, melyekről a későbbiekben még beszámolunk. Az ügyfelek „nevelésével” a fizetési hajlandóság folyamatosan javul. Az új, integrált rendszer a követelés kezelési moduljának bevezetésével (un. „KKR” rendszer) a naprakész és részletes információk szolgáltatásán túl messzemenőig támogatni fogja – sok esetben automatizáltan – mind a követelés kezelési, mind a jogi behajtási tevékenység adminisztrációját.
- A távfűtési szolgáltatás mögöttes felelősségi szabálya állandó, kiemelt pénzügyi kockázatot jelent, mely szerint Társaságunk, illetve az Önkormányzat felel a tulajdonában lévő ingatlanok távhő díja tekintetében. A Főtávval megkötött megállapodás alapján ezt a kockázati tényezőt amennyire lehet minimalizáltuk azzal, hogy havi rendszerességgel információt kapunk a szolgáltatótól a bérlők aktuális távhődíj tartozásairól, mely adatok a már említett „KKR” rendszerbe is be fognak kerülni. A Főtávtól kapott információk

felhasználása mind a szerződés hosszabbítások során is alkalmazott partner monitoring eljárásunk, mind a követelés kezelés során, megteremti annak a lehetőségét, hogy minimalizáljuk a távfűtési díjfizetés helytállási kötelezettségéből fakadó jövőbeni veszteségeinket. A Főtáv 2015. évtől már a nem lakás bérlők távhődíj hátralékait is faktorálja a DHK Zrt.-re. Tekintettel a várható állománynövekedésből adódó többlet kockázatokra (mivel az 1362 darab távfűtéses ingatlanunkból 733 darab lakás, és 621 nem lakáscélú helyiség, és 8 szolgáltatóház), magasabb céltartalék állomány képzése volt indokolt, így a 2015. évben megképzett céltartalékkal 40 M Ft-ra növeltük e céltartalék keretet. Számolnunk kell tehát azzal, hogy a DHK a 2012. január 02. után keletkezett nem lakáscélú ingatlanjaink távhődíj hátralékainak beszedését megkezdi. Ettől függetlenül változatlanul célunk a Főtáv havi adatszolgáltatásának felhasználásával kezelhető szinten tartani a távhődíj hátralékokat, hogy a több tíz millió forintos állomány újratermelődését megakadályozzuk. E kockázat kezelésének alap pillére tehát a Főtáv adatszolgáltatás fenntartása, és az adatok felhasználása.

- A DHK-hoz már átkerült hátralék állomány tekintetében pedig a 2015. évben sikerült megállapodni a Zrt.-vel a hátralékok faktorálásáról. Itt jelentős kedvezményeket sikerült elérni, és további plusz kiadásoktól mentesülni, hiszen a faktorálást követően társaságunk azonnal megindította a behajtásokat. A DHK felé viszont 18 hónap alatt kell teljesítenünk.
- A DHK-val megkötött külön megállapodásunk alapján, miszerint távhődíj hátralék tekintetében a DHK és az ügyfél között részletfizetési megállapodás az UV Zrt. előzetes jóváhagyása nélkül nem köthető, tovább minimalizáltuk a Társaságunkat és az Önkormányzatot terhelő távhődíj hátralékok újratermelődését.
- A partner monitoring rendszer alkalmazásával jól kezelhető az új bérlők jelentette pénzügyi kockázat. A tovább javuló beszédési mutatók alátámasztják

e monitoring rendszer létjogosultságát is, melynek alkalmazásában jelentős előrelépést fog jelenteni a már említett „KKR” rendszer.

- Az ingatlanok műszaki állapotának kérdése is stratégiai feladat. A bérlő kiválasztásának egyik szempontja a felújítás bérlői vállalása. Folytatjuk a bérlői felújításokat ösztönző stratégiát, mely esetekben a bérlők rövid, általában egy éves határidőn belül vállalják a bérelt ingatlan felújítását – műszaki osztállyal egyeztetett és ellenőrzött módon –, melynek ellentételezésére a bérlő bérleti díj kedvezményben részesül. Fontos hozadéka ennek az eljárásnak, hogy a bérlők díjfizetési hajlandósága nagyobb az ingatlanba történt befektetésük miatt. A műszaki kérdések kapcsán ki kell emelni, hogy új jogszabályi előírások miatt több esetben tiltja meg az illetékes hatóság a kémények használatát. A jelentős ráfordítások elkerülése indokoltá teheti más fűtési módra való átállást. Amennyire lehet, a felújításokra igyekszünk többlet forrásokat bevonni. A 2015. évi közszolgáltatási terv lakás felújításait 132 %-on teljesítettük kiadások belső átcsoportosítása révén, és ezen felül az éves tartalékkeretből is 22 M Ft-ot lakásfelújításokra fordítottunk, ezzel együtt összesen mintegy 123 M Ft összeget tudtunk fordítani a lakásállomány minőségének javítására. Ha a teljes, üzemeltetett ingatlanállományt vesszük figyelembe, akkor a 2015. évi közszolgáltatási kompenzációból 190 M Ft-ot tettek ki a fejlesztésekre.

A Társaság fejlődési lehetőségei

Az elmúlt évben feltérképeztük a társaság belső működését. Ezen folyamatok, ismeretében, valamint az új integrált informatikai rendszer kínálta lehetőségekkel újra kell definiálni a belső folyamatokat. A 2015-ös év annak a jegyében telt, hogy felkészüljünk az új informatikai rendszer befogadására, az adatbázisainkat javítsuk és kiegészítsük. Mivel az új rendszer teljes mértékben le fogja fedni a társaság adminisztrációját, ingatlangazdálkodási, pénzügyi és számviteli, követeléskezelési és behajtási tevékenységét, iktatási feladatait, ezért kiemelt feladat az adatállományaink

migrációjának zökkenőmentes lebonyolítása, az adattisztítások elvégzése, a rendszer készesszintű használatának elsajátítása. Ezt követően az adminisztráció csökkenésével a felszabaduló kapacitások áthelyezhetőek az érdemi munkavégzés irányába.

A Társaság árbevételének alakulása 2015-ben

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2015	megoszlás
Ingtalanértékesítések Zrt.	378 977	16,86%
Önkormányzati nem lakás állomány bérlete	378 951	16,85%
Apportált lakásokhoz kapcsolódó bevételek	324 921	14,45%
Apport nem lakás állomány bevétele	292 860	13,03%
Önkormányzati lakások bérlete	265 957	11,83%
Megyeri úti lakások bérlete	119 728	5,32%
Tarzanpark Tabor u. 26-28.	68 285	3,04%
Szerződéskötési díj	63 046	2,80%
Halassy Olivér Uszoda	56 859	2,53%
Ónálló rendelkezésű nem lakás ingatlanok bevétele	47 776	2,12%
Egyéb közvetített szolgáltatások	46 400	2,06%
Ónálló rendelkezésű lakás ingatlanok bevétele	35 608	1,58%
Görgey u. Rendelőintézet	29 337	1,30%
Biztonságtechnikai szolgáltatások	18 378	0,82%
Orvosi rendelő	17 827	0,79%
Megyeri úti nemlakások	16 215	0,72%
Velencei Gyermekek és Ifjúsági Tábort	12 198	0,54%
Blaža L. u. 9-11. lakások bevétele	10 996	0,49%
Szilágyi u. 30. Sportpálya	8 580	0,38%
Diszponibilis helyiségek bonyolítás	8 101	0,36%
Halassy Olivér Sportcentrum	6 986	0,31%
Közrendvédelmi Szálló	6 949	0,31%
Számviteli szolgáltatás	6 000	0,27%
Közbeszerzési tevékenység	5 688	0,25%
Piac parkoló	3 623	0,16%
Tábort utca 24 Sporttelep	3 549	0,16%
Egyéb tevékenység bevétele	3 210	0,14%
Eljárásdíj, számla és szerződés másolat	1 774	0,08%
Katalinpuszta üdülési díj	1 698	0,08%
Balatonszepeszd	1 639	0,07%
Blaža L. u. 9-13 Sporttelep	1 544	0,07%
Észközök bérbeadása	1 474	0,07%
Ajándékbold	1 261	0,06%
Nyár u. 40-42 tornaterem	583	0,03%
Csónakház	473	0,02%
Blaža L. u. 9-11. nem lakások bevétele	460	0,02%
Parád	451	0,02%
Városháza Pince	70	0,00%
Összesen:	2 248 431	100,00%

A társaság tárgyévi eredményét befolyásoló tényezőknél bemutattuk a bevételeink növekedésének főbb összetevőit, és okait. A 2014. üzleti év árbevételéhez viszonyítva ugyan csak 14 M Ft-tal realizáltunk több bevételt, de itt ki kell emelni, hogy ezt 2015-ben 110 M Ft-tal kevesebb ingatlan értékesítéssel értük el.

Egyéb bevételeket is elszámoltunk a 2015. év során, melynek döntő részét a kompenzáció egyéb bevételként elszámolható része teszi 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 elhatárolás jelenik meg egyéb bevételként, amely a következő évi kompenzáció igényünket nem fogja érinteni.

További főbb, egyéb bevételeink származtak a következőkből:

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), perköltségre, illetékre befolyt összegek jelentettek egyéb bevételt.

Az egyéb bevételek alakulását a kiegészítő mellékletben részletesen bemutatjuk.

A bérleti díjakhoz kapcsolódó fizetési hajlandóságot a következő táblázat mutatja.

adatok e Ft-ban

2015.	Kiszámlázott	Befizetett	Tárgyhavi b.	%	Előző havi b.	%	Régebbi hár. b.	%	össz%
Lakás Önkormányzat	396 681	409 034	300 630	75,79	65 631	16,55	42 774	10,78	103,11
Lakás UV Zrt.	360 529	364 442	254 957	70,72	72 721	20,17	36 764	9,36	101,09
Nemlakás Önkormányzat	547 090	552 331	425 429	77,76	80 831	14,77	46 071	8,42	100,96
Nemlakás UV Zrt.	432 228	431 122	319 466	73,91	69 327	16,04	42 330	9,79	99,74
Összesen:	1 736 631	1 756 929	1 300 481	74,89	289 509	16,61	167 936	9,67	101,17

Az összes beszedési mutató meghaladta a 100%-ot, míg a tárgyhavi beszedési mutató megközelíti a 75%-ot. Az elmúlt 10 év adataira visszatekintve megállapíthatjuk, hogy még nem volt ilyen eredményes a társaság követelés kezelési, behajtási tevékenysége. A fenti adatsor 2013-as és 2014-es üzleti év adataival történő összevetésekor megállapítható, hogy az összes beszedési mutató 97,34%-ról 97,68%-ra, majd 101,17%-ra, míg a tárgyhavi beszedési mutató 70,94%-ról 71,61%-ra, majd 2015-re 74,89%-ra nőtt.

A követelés kezelés témaköréhez kapcsolódik a méltányossági ügyek alakulása. A tárgyévben enyhén nőtt a benyújtott kérelmek száma, a 2014. évi 43-ról 48-ra. Az

elbíralt kérelmekből 27 db lakás, míg 21 darab nem lakás hátralékra vonatkozott. A benyújtott kérelmekből 36 esetben adtuk meg a kért részletfizetést.

Itt megjegyezzük, hogy a méltányossági ügyekben társaságunk kizárólag a nem lakások és a piaci alapon kiadott lakások kérelmeit intézi, egyebekben az Önkormányzat illetékes szervezete jár el.

A Társaság költségstruktúrájának bemutatása

Anyagköltségek

Az anyagköltségek között az alábbi tételek kerültek elszámolásra:

adatok e Ft-ban

	2 014	2 015	Változás
Közüzemi díjak	12 194	6 894	56,54%
Üzemanyag	5 863	5 472	93,32%
Nyomtatványok, irodaszerek	2 837	2 265	79,84%
Egyéb anyag	471	1 051	223,15%
Tisztítószer	414	426	102,82%
Szakkönyvek	3	0	9,36%
Összesen:	21 782	16 107	73,95%

Össességében elmondható, hogy a megelőző évhez képest jelentős megtakarításunk volt a közüzemi díjak tekintetében.

Eladott áruk beszerzési értéke

A 2015. év során összesen 378.977 E Ft összegben értékesítettünk ingatlanokat, melyekből 69.640 E Ft-ot a lakások, és 309.337 E Ft-ot a nem lakások tettek ki. Az eladott ingatlanok elszámolt nyilvántartási értéke összesen 73.441 E Ft volt.

A 2015-ös üzleti év pénzügyi tevékenység eredményét befolyásoló tételek

A hosszú távú lakástörlesztés kamataiból származó bevételeket a közszolgáltatási szerződésben foglalt elszámolás alapján kompenzációt csökkentő tételként figyelembe vettük.

adatok e Ft-ban

Bevételek	2015
Hosszútávú lakástörlesztés kamata	6 453
Bérelti és költszolgáltatási díjak késedelmi kamata	28 554
Államkötvény kamata	5 433
Betétlekötés kamata	13 356
Egyéb kamatok	653
Osszesen:	54 450

A beszámoló évében a társaság magasabb likvid pénzeszközeinek forgatásából, és a kötvénykibocsátás révén rendelkezésünkre álló forrásból realizált kamatokból jelentős bevételeket értünk el. Az eredményes jogi tevékenység révén régebbi hátralékok eredményes behajtásával nagy összegű késedelmi kamatokat is tudtunk realizálni.

adatok e Ft-ban

Ráfordítások	2015
Lízingelt lakások kamata	11 595
Ingatlanértékesítés 40% kedvezmény	3 039
Lízingelt lakások realizált árfolyamvesztése	6 232
Osszesen:	20 866

Pénzügyi tevékenység eredménye 33.584 e Ft.

Kétes vevőállomány értékvesztése

29.700 e Ft

Ahogy korábban már kitértünk rá, jelentős kockázatot jelent a fizetési hajlandóság. A számviteli politikánk alapján a vevőállományt egyedileg értékeljük: a Jogi Osztály a teljes vevőállomány tételes átvizsgálását követően indokolással alátámasztva javaslatot tesz értékvesztés mellőzésére, illetve teljes összegű elszámolására. A vevőállomány fennmaradó részéből az éven túli követelések 50%-os mértékű értékvesztését számoljuk el. A vevőkövetelések értékvesztése pontosan előre nem kalkulálható ráfordítást eredményez, amely mindig befolyással van a tárgyévi eredményre.

Céltartalék képzések

adatok e Ft-ban

	nyitó	képzés	felhasználás	záró
Távhő szolg-ra képzett CT	25 000	26 756	11 756	40 000
Tőkekedvezményre CT	7 798	0	3 040	4 760
CT árfolyamveszteségre	9 879	20 641	9 879	20 641
CT pénzügyi lízing lezárására	0	130 000	0	130 000
CT garanciális kötelezettségekre	0	10 000	0	10 000
Összesen:	42 677	187 397	24 675	205 401

Az üzleti jelentésben korábban már érintettük a céltartalék képzések jelentősebb tételeit. A tőkekedvezmény a 90-es évek lakásprivatizációjához kapcsolódó előtörlesztési kedvezmény. A céltartalék képzések az egyéb ráfordítások között kerültek elszámolásra.

Igénybe vett szolgáltatások

Az igénybe vett szolgáltatások alakulását a következő táblázat foglalja össze.

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2 014	2 015	Változás
Ingtalanok(Hunyadi laktanya, üres ingatlanok) őrzése,			
Távfelügyeleti Bizt. Rendsz.	15 815	21 139	133,66%
csatornadíj, távfűtés	14 346	15 848	110,47%
szakértői díj, ügyvédi díj	14 690	15 333	104,38%
bérelti díj	9 197	9 051	98,41%
posta, telefon, internet szolg.kg.	10 554	10 274	97,34%
helyiségek javítása, karbantartása	11 299	11 743	103,93%
eszközök javítása, karbantartása	8 684	10 384	119,57%
takarítás, terület tisztítás	3 508	4 384	124,98%
szemétszállítás	579	623	107,50%
egyéb, kisebb tételű igénybe vett szolg.	5 078	4 797	94,47%
utazási költségek	983	922	93,74%
tagsági és előfizetési díjak	314	857	273,25%
hirdetési díj, reklám	1 025	1 038	101,29%
oktatás, továbbképzés	1 423	560	39,35%
Összesen:	97 494	106 952	109,70%

Az egyéb szolgáltatások

Az egyéb szolgáltatások és azok előző évekhez viszonyított arányát a következő tételek alkották 2015-ben.

adatok e Ft-ban

	2014	2015	Változás
Bankköltség	17 643	17 444	98,87%
Biztosítási díjak	3 007	2 214	73,63%
Különféle egyéb költségek	1 155	1 122	97,17%
Illetékek, hatósági díjak	10 366	166	1,61%

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

A mérleg fordulónapját követően olyan lényeges esemény nem következett be, amely esetleg kihatással lenne a beszámolás évének eredményére, illetve az azt követő évi tevékenységünkre. A fordulónapot követően telepítésre kerülő informatikai rendszer bevezetése ugyan jelentős emberi erőforrás többletet igényel, de a tervezett céljutalmazással a munkavállalók kellőképpen motiválhatóak, így a rendszerre történő átállás nem fogja veszélyeztetni a társaság alaptevékenységének ellátását, színvonalát.

A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása

A Társaság kutatás fejlesztési tevékenységre 2015. évben nem számolt el költséget. Az innovációs járulék fizetési kötelezettségének a jogszabály alapján eleget tesz.

Telephelyek bemutatása

A Társaság telephelyeit cím szerint felsoroltuk a kiegészítő mellékletben. A telephelyeink az üzemeltetési funkciójuk szerint csoportokba oszthatóak. A sportcélú telephelyeink között tartjuk számon a Halassy Olivér Városi Uszodát, Halassy Olivér Sportközpontot, a Tábor utcai és Szilágyi úti sporttelepet, és a csónakházat.

A rekreációs célokat pedig a Tarzan Park, a velencei és katalinpusztai ifjúsági táborok, a balatonszepezdi, és parádfürdői üdülők szolgálják. Ezeken kívül telephelyünk a főtéri parkoló és a Közrendvédelmi szálló. A telephelyek egy részét saját személyzettel, míg másik részét vállalkozásoknak kiadva üzemeltetjük. Ezekkel az ingatlanokkal kapcsolatos központi feladatok ellátását külön osztály végzi.

A Társaság foglalkoztatáspolitikája

A 2015-ös év folyamán 1 kolléga nyugdíjazására került sor. A kolléga feladatait egy másik munkavállaló vette át, akinek a helyére új kolléga került. A többi kolléga távozását új kollégák felvételével, illetve gyermekgondozásból visszatérő, korábbi dolgozókkal oldottuk meg.

A Társaság foglalkoztatottai korcsoportjait az alábbi táblázat mutatja.

Korcsoport	Foglalkoztatottak létszáma 2015
60 év felett	11
57-60 év között	4
55-57 év között	8
50-55 év között	8
40-50 év között	32
30-40 év között	21
20-30 év között	12
Összesen:	96

Az átlagos foglalkoztatotti létszám alakulása az elmúlt években:

Év	Létszám
2006	49
2007	52
2008	55
2009	58
2010	55
2011	65
2012	65
2013	90
2014	97
2015	96

A 2013. évi létszámnövekedés óta jelentősebb mozgás nem volt a foglalkoztatotti összlétszám alakulásában.

A munkatársak végzettsége az alábbiak szerint alakul:

A létszám a működéshez szükséges minimális munkaerőigény szerint alakult

Végzettség	Foglalkoztatottak létszáma 2015
Egyetemi, főiskolai	40
Felsőfokú szakképesítés	16
Középfokú szakképesítés	8
Erettségi szakképesítés	14
Erettségi szakképesítés nélkül	5
Szakképesítés	12
Nyolc általános vagy alatta	1
Összesen:	96

A Társaság folyamatosan segíti munkatársait a szakmai fejlődésben. Ennek érdekében több munkavállaló felsőfokú, és egyéb képzettségének megszerzését támogatta az elmúlt évben is. Ilyenek voltak:

- Felsőfokú végzettség megszerzése tanulmányi szerződéssel: 7 fő
- Tagsághoz kötelezően előírt továbbképzések: 4 fő mérlegképes könyvelői, 4 fő műszaki (TERC – költségvetés készítő oktatás, mérnöki kamarai tanfolyam, építész tervező és épületenergetikai továbbképzés)

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 környezetvédelemhez kapcsolódó árbevételünk, illetve költségünk nem volt a tárgyévben.

Környezetvédelemmel kapcsolatos fejlesztést, illetve ez irányú kapott támogatást, összességében környezetvédelmi intézkedést nem terveztünk a 2015. év folyamán.

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

A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása

A Társaság tulajdonában a következő pénzügyi eszközök voltak a fordulónapon.

nyilvántartási érték e Ft-ban

	2 014	2 015
Unicredit Bank bankszámla	1 500 000	1 507 106
Raiffeisen Bank bankszámla	86 595	118 568
Raiffeisen Bank lekötött betét	0	400 000
Pénztáregyenleg	930	388

Még 2014-ben az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházása, finanszírozása érdekében Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont Kötvény 2026 HUF néven 1,5 Mrd Ft értékben, dematerializált kötvénykibocsátásra került sor.

A kötvény futamideje: 2014. december 18. – 2026. szeptember 30.

Értékpapírral a fordulónapon nem rendelkezett Társaságunk. A folyószámlákhoz kapcsolódóan rendszeres a kisebb-nagyobb összegű (akár több tízmillió forintos) betétlekötés.

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 értékpapirokkal, melyek tőzsdei kereskedelme engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdén), 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 értékpapirokkal, 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

Társaságunk lakásokkal kapcsolatos tevékenységét hatósági ármegállapítás köti, mivel Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata helyi rendeletében szabályozza a lakás ingatlanok bérleti díját. A nem lakáscélú ingatlanoknál, és a létesítmények belépő díjai tekintetében a piaci szemlélet érvényesül. Az árbevétel egy jelentős hányadában nem lehet önálló árpolitikája a társaságnak, de cél ezen keretek támogatása a közszolgáltatási szerződés adta keretek között.

A társaságnak a 2006-ban saját kivitelezésben épített Nagyváradi liget lakóparkban található lakás és nem lakás célú helyiségek svájci frank alapú visszlizingjéből 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. Az üzleti jelentésben korábban már utaltunk a lízing ügyletek lezárásának szándékára, és az ennek kapcsán várható költségek fedezetének biztosítására képzett céltartaléokra.

A cash-flow kockázat elemzéséhez a korábbi táblázat bemutatta a Társaság rendelkezésére álló pénzeszközök értékét 2015. december 31-én.

A társaság likviditási kockázatát csökkentette a közszolgáltatási szerződéses konstrukció, mivel a korábbi utólagos elszámolás helyett egy előre kidolgozott, éves közszolgáltatási terv alapján, havonta egyenlő részletekben biztosítja az Önkormányzat a szerződésben vállalt feladatok fedezetének kiegészítésére a kompenzációt.

Az éven belüli egyedi megbízások esetén van lehetőség többlet kompenzáció (és akár kompenzációs előleg) lehívására a tulajdonostól, amely csökkenti a likviditási kockázatot arra az esetre, amikor a Társaságot év közben egy nem tervezett feladattal bízzák meg. A szokásos alpműködéshez szükséges pénzeszközállománnyal a Cég rendelkezik, így az alaptevékenységhez szükséges likviditás biztosított.

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 elején felsoroltuk azokat a belső szabályozásokat, amelyek a vállalat irányítása szempontjából relevánsak. A törvényi előírások alapján kötelező szabályzatokkal (pl. közbeszerzési szabályzat, számviteli törvény által előírt pénzkezelésre, bizonylati rendre, számviteli politikára vonatkozó szabályzatok) rendelkezik társaságunk, de a kötelezően előírtakon túlmenően, önkéntesen alkalmazott belső szabályzatok is, pl. partner monitoring szabályzat, méltányossági szabályzat, segítik a társaság feladatainak 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 csoport 2015. évi 6. havi áfa bevallását levizsgálta a NAV, melynek során a hatóság megállapítást nem tett, a visszaigényelt áfát a csoportnak átutalta. A nagy összegű, 80.113 E Ft-os áfa visszaigénylést az Épít Zrt-től továbbértékesítési célra megvásárolt építési telkek áfa tartalma okozta.

Az Újpesti Piac és Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházásának megvalósítása céljából kibocsátott 1,5 Mrd Ft össznévértékű kötvény 12 éves futamidejének, a 2015. évi egy éves „türelmi időszakában” a kötvény kibocsátással kapcsolatos adósságszolgálatunk a kamatfizetési kötelezettségre terjedt ki, ami 51 mFt-ot tett ki. Az elkülönített számlán elhelyezett pénzeszköz forgatása révén a tárgyévben 10 M Ft-ot meghaladó kamatbevételt értünk el. A beruházás a kötvényen kívül egyéb jelentős forrásokat is igényel. A beruházás jelenleg folyó (mélyépítési) szakaszát az Önkormányzat költségvetésében biztosított önerejéből finanszírozzuk. A beruházás további finanszírozása is biztosított, az Önkormányzat költségvetésében a 2016. évben erre a célra elkülönített 1.918.141 E Ft-os összeggel.

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

Budapest, 2016. év május 11.



dr. Telek Zoltán
az Igazgatóság elnöke



UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.
Cégjegyzékszám: 01-10-042083
Adószám: 10814061-0-01
Csoportos adószám: 17781695-5-41
1.

Terv-tény összehasonlító táblázat

adatok e Ft-ban

Sor-sz.	A tétel megnevezése	Terv 2015	Tény 2015	Változás	Teljesítés (%)
1.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 851 751	2 248 431	396 680	121,42%
I.	Értékesítés nettó árbevétele (1+2)	1 851 751	2 248 431	396 680	121,42%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+/-3+4)	0	0	0	
III.	Egyéb bevételek	914 629	776 541	-138 088	84,90%
	III. sorból: visszairt értékvesztés		6 564	6 564	
5.	Anyagköltség	24 120	16 107	-8 013	66,78%
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	106 280	106 952	672	100,83%
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	25 100	20 947	-4 153	83,45%
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	7 130	73 785	66 655	1034,85%
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 505 357	1 389 696	-115 661	92,32%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (5+6+7+8+9)	1 667 987	1 607 487	-60 500	96,37%
10.	Bérek	368 693	372 730	4 037	101,09%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	61 571	58 927	-2 644	95,71%
12.	Bérfelrakások	124 304	122 908	-1 396	98,88%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	554 568	554 565	-3	100,00%
VI.	Értékcsökkenési leírás	320 900	333 836	12 936	104,03%
VII.	Egyéb ráfordítások	196 331	487 643	291 312	248,38%
	VII. sorból: értékvesztés		23 489	23 489	
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I+/-II+III-IV-V-VI-VII)	26 594	41 441	14 847	155,83%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0		
	13. sorból: kapcsoló vállalkozástól kapott	0	0		
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0		
	14. sorból: kapcsoló vállalkozástól kapott	0	0		
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0		
	15. sorból: kapcsoló vállalkozástól kapott	0	0		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	58 500	54 450	-4 050	93,08%
	16. sorból: kapcsoló vállalkozástól kapott	0	359		
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0		
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	58 500	54 450	-4 050	93,08%
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0		
	18. sorból: kapcsoló vállalkozásnak adott	0	0		
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	84 100	14 634	-69 466	17,40%
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0		
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	6 232		
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19)	84 100	20 866	-63 234	24,81%
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII.-IX.)	-25 600	33 584	59 184	-131,19%
C.	SZOKASOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A.+B.)	994	75 025	74 031	7547,79%
X.	Rendkívüli bevételek	0	0		
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0		
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0	0		
E.	ADOZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C.+D.)	994	75 025	74 031	7547,79%
XII.	Adófizetési kötelezettség		17 755		
F.	ADOZOTT EREDMÉNY	994	57 270	56 276	5761,57%
XIII.	Tárgyévi jóváhagyott osztalék				
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	994	57 270	56 276	5761,57%



AUDIT-LINE

KÖNYVELŐ ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

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

Iktatószám: AL3230-01/2016

Könyvvizsgálói jelentés

az

UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

2015. évi
éves beszámolójának felülvizsgálatáról

Vizsgálatot végezte:

AUDIT - LINE Könyvelő és könyvvizsgáló Kft.

1107. Budapest Balkán u. 12. fszt. 1.

Nyilvántartási szám: 000030

Telefon: 263 - 29 - 03

06 - 20 - 93 - 34 - 304

E-mail: eszenyiagi@auditline.hu

AUDIT-LINE KFT.
BUDAPEST

Eszenyiné Fekete Ágnes

Kamarai tag, könyvvizsgáló

bejegyzési szám: 003172

Készült: 2016. Május 11.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
(1042. Budapest Munkásotthon u.66-68.)
tulajdonosa részére a
2015. üzleti évről készített éves beszámolóról

Elvégeztük az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. mellékelt 2015. üzleti évre összeállított éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben

az eszközök és források egyező végösszege	14.314.265 e Ft
a mérleg szerinti eredmény	57.270 e Ft

valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből és üzleti jelentésből áll.

A vezetés felelősége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelősége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet nyújt az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő időszakra vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük az UV ÚJPESTI VAGYONKEZELŐ ZRT. mellékelt 2015. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2015. december 31-i fordulónapra vonatkozó év üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a gazdálkodó nem auditált számviteli nyilvántartásaiából levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint az UV ÚJPESTI VAGYONKEZELŐ ZRT. 2015. évi üzleti jelentése az UV ÚJPESTI VAGYONKEZELŐ ZRT. 2015. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2016. Május 11.

AUDIT-LINE KFT.
BUDAPEST



Audit-Line

Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft

MKVK nyilvántartási szám: 0 0 0 0 3 0



Eszenyiné Fekete Ágnes

Kamarai tag, könyvvizsgáló

MKVK bejegyzési szám: 0 0 3 1 7 2

TELJESSÉGI NYILATKOZAT

Eszenyiné Fekete Ágnes
Kamarai tag, könyvvizsgáló részére

Ezt a teljességi nyilatkozatot az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. (1042. Budapest, Munkásotthon. 66-68.) 2015.12.31-i fordulónapra elkészített, 2015. üzleti évről készített éves beszámoló vizsgálatával (a mérleg, az eredménykimutatás, és a kiegészítő melléklet) kapcsolatban adjuk Önöknek. A vizsgálatuk célja véleményt nyilvánítani arról, hogy az elkészített éves beszámoló megbízható és valós képet mutat-e az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2015.12.31-i pénzügyi helyzetéről, eredményéről, a 2000. évi C. számú Számvitelről szóló törvénnyel összhangban.

Elismerjük felelősségünket az éves beszámoló valós bemutatásáért (a vonatkozó beszámoló-készítési elvekkel) összhangban.

Elvégezve mindazt az információkérést, amelyet szükségesnek tartottunk a nyilatkozatunk megadásához legjobb tudomásunk és meggyőződésünk szerint megerősítjük az alábbiakat:

Éves beszámoló

1. Tisztában vagyunk azzal, hogy a könyvvizsgálatot azzal az alap feltételezéssel végzik, hogy a vezetés és az irányítással megbízott személyek elismerték és értik, hogy felelősséggel tartoznak a éves beszámolóknak a vonatkozó pénzügyi beszámolási keretelvekkel összhangban történő elkészítéséért, beleértve, ahol releváns, azok valós bemutatását.
2. Felelősségünk az olyan belső kontroll kialakítása és működtetése, amelyet a vezetés és az irányítással megbízott személyek szükségesnek határoznak meg ahhoz, hogy lehetővé tegye olyan pénzügyi kimutatások készítését, amelyek nem tartalmaznak akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást.
3. Teljesítettük a könyvvizsgálati megbízási szerződésben rögzített kötelezettségeinket, amelynek megfelelően a mi felelősségünk volt a pénzügyi kimutatások Számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítése és bemutatása, valamint meggyőződésünk, hogy a pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a cég vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről.
4. A számviteli becslések készítése során, beleértve a valós értéken értékelteket, az általunk alkalmazott jelentős feltételezések ésszerűek.
5. A kapcsolt felek közötti viszonyok és ügyletek elszámolása és közzététele a Számviteli törvénnyel összhangban történt.
6. Elvégeztünk minden olyan módosítást, amely a mérleg fordulónapja utáni időszakban történt események miatt a pénzügyi kimutatások tekintetében kiigazítást igényelt.
7. A tulajdonosok, vezetés ellenőrzési rendszere révén megfelelően kezeli a csalás, hamisítás kockázatát.
8. Nincs tudomásunk egyéb bárminemű lényeges tartozásról vagy követelésről, amely jelentősen befolyásolná a cégünk pénzügyi helyzetét.



A rendelkezésre bocsátott információ

1. Megadtuk Önöknek az alábbiakat:
 - valamennyi információt, például nyilvántartásokat és dokumentumokat, valamint egyéb anyagokat, amelyek relevánsak a pénzügyi kimutatások elkészítése és bemutatása szempontjából
 - a további információkat, amelyeket kértek tőlünk, valamint
 - a korlátlan hozzáférést a gazdálkodó egységnél lévő személyekhez.
2. Valamennyi ügylet rögzítése megtörtént a számviteli nyilvántartásokban, és azokat a pénzügyi kimutatások tükrözik.
3. Közöltük Önökkel, hogy megítélésünk szerint mekkora annak kockázata, hogy a pénzügyi kimutatások csalás következtében lényeges hibás állításokat tartalmaznak.
4. Közöltük Önökkel a Társaságot érintő, az alábbiakban felsoroltak részvételével elkövetett csalással vagy vélt csalással kapcsolatos valamennyi információt, amelyről tudomásunk van:
 - vezetés
 - a belső ellenőrzésben fontos szerepet játszó munkatársak, vagy
 - mások, akik esetében a csalásnak lényeges hatása lehetett a pénzügyi kimutatásokra.
5. Közöltünk Önökkel minden információt bármely, a Társaság pénzügyi kimutatásait érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tett, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó állításról.
6. Közöltünk Önökkel minden ismert törvényi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kell venni a pénzügyi kimutatások elkészítésekor.
7. Közöltük Önökkel, hogy melyek a Társaság kapcsolt felei, valamint mindazokat a kapcsolt felek közti viszonyokat és ügyleteket, amelyekről tudomásunk van.
8. Valamennyi gazdasági eseményt bizonylatokkal alátámasztva lekönyveltünk, semmit sem titkoltunk el, és az adatokat nem manipuláltuk.

Budapest, 2016. Május 11.



Dr. Telek Zoltán
UV Újpesti Vagyongazdálkodó Zrt.
Elnök, vezérigazgató



FELELŐS SZÁMVITELI VEZETŐ NYILATKOZATA

Alulírott, mint az UV ÚJPESTI VAGYONKEZELŐ Zrt. (1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68. cégjegyzékszám:01-10-042083, adószám: 10804001-4-41) könyvelését irányító számviteli osztályvezető kijelentem, hogy a társaság saját munkavállalóival végezte 2015. évben a Zrt. könyvelését. Az általunk végzett könyvelés alapján került összeállításra a főkönyvi kivonat, és ennek alapján a mérleg, és eredménykimutatás, amelyet auditálásra az eljáró könyvvizsgálónak átadtunk.

Munkánk során a Gazdasági Társaság számviteli rendét és ehhez kapcsolódó ügyvitelt úgy szerveztük meg, hogy eleget tettünk a hatályos Számviteli törvény általános előírásainak, rendelkezéseinek, az Általános számviteli irányelveknek és a társaság belső szabályzatában foglalt rendelkezéseknek.

A Gazdasági Társaság által kibocsátott számlák zárt számsorban, valamennyi a számvitelhez leadott gazdasági eseményt dokumentáló okmány alapján készült.

A Gazdasági Társaság költségei és ráfordításai között a tevékenységgel kapcsolatos közvetlen és közvetett kiadások szerepelnek, nem teljesítményeinkkel összefüggő költségelszámolás nem történt.

A Gazdasági Társaság könyvvezetési rendje, valamint ehhez kapcsolódó analitikus nyilvántartásokat úgy szerveztük meg, hogy azokból az adótörvények által előírt adatszolgáltatási kötelezettségek dokumentációs adatai megállapíthatók legyenek, analitikus nyilvántartásokkal követhetők, ellenőrizhetők és teljes körűek legyenek.

Budapest, 2016. Május 11.



Briglovics Lilla
Beszámolót összeállító személy
PM reg.szám: 182272



LELTÁR NYILATKOZAT

Alulírott Dr. Telek Zoltán, mint az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. (1042. Budapest, Munkásotthon u. 66-68.) elnök-vezérigazgatója büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a 2015.12.31-i fordulónapra összeállított beszámolót tételes pénzeszköz, anyag és áruleltár felvételével támasztottuk alá.

A leltár során a leltározási szabályzatban, illetve a kapcsolódó jogszabályokban meghatározottak szerint, a leltározási ütemterv előírásai szerint jártunk el.

Nem forgalom képes, elfekvő készlet a leltárban nem szerepel.

A befejezetlen termeléssel és tovább nem számlázott alvállalkozói teljesítménnyel a beszámolóban kimutatottak szerint rendelkezünk.

A leltár felvételekor nem rendelkezünk olyan úton lévő, vagy idegen helyen tárolt anyaggal, félkész termékkel, illetve áruval, melyet bármilyen okból figyelmen kívül hagytunk volna.

Budapest, 2016. Május 11.



Dr. Telek Zoltán
UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
Elnök-vezérigazgató