

ÜZLETI JELENTÉS

2025. évi számviteli éves beszámoló

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	2
Bevezetés	3
A Társaság piaci helyzetének bemutatása	3
Általános és alapvető jogszabályok.....	3
Veszélyhelyzeti normák.....	5
Belső szabályzatok	5
A 2025. üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:.....	8
A Társaság működésének kockázati tényezői.....	10
A Társaság fejlődési lehetőségei	11
A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok	12
A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása.....	12
Telephelyek bemutatása	12
A Társaság foglalkoztatáspolitikája	13
A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői.....	15
A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása	15
Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek	16
Ár-, hitel-, kamat-, likviditási- és cash-flow kockázatok bemutatása	16
A Számviteli törvény által előírt további kiegészítések.....	17
Egyéb fontos kiegészítő jellemzők	19

Bevezetés

Társaságunk 2025. évi gazdálkodásáról szóló üzleti jelentését a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 95. §-a rendelkezéseinek figyelembevételével készítettük el. Az éves beszámoló adatainak értékelésével mutatjuk be a vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét úgy, hogy az a 2025. üzleti évben folytatott üzletmenetről megbízható és valós képet adjon.

A vállalkozás méretével, összetettségével összhangban álló részletezettséggel ismertetjük az elért teljesítményeinket, a felmerülő kockázatokat, és a fejlődési irányokat. A kiegészítő mellékletben a jogszabály szerinti tartalommal végeztük el a múltbéli adatok elemzését, bemutattuk a Társaság főbb adatait, tevékenységi köreit, a részvények megoszlását, a Társaság irányítását, a belföldi telephelyek körét, a kapcsolt vállalkozások főbb adatait, a részesedések, többségi befolyások feltüntetésével mellet.

A társaság 2025. évi üzleti évét is a 100%-os tulajdonos, Budapest, Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata által elfogadott éves közszolgáltatási és üzleti tervben kitűzött lakás- és helyiséggazdálkodási, és üzemeltetési célok, feladatok határozták meg. A Társaság saját teljesítményével hozzájárult ahhoz, hogy csak a legszükségesebb mértékben szoruljon kompenzációra a tárgyév során.

A Társaság piaci helyzetének bemutatása

Társaságunk tevékenységét a következő jogszabályok szabályozzák:

Általános és alapvető jogszabályok

1. Magyarország Alaptörvénye
2. 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
3. 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról
4. 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól
5. 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
6. 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról

7. 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről
8. 2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról
9. 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról
10. 2009. évi L. törvény a fizetési meghagyásos eljárásról
11. 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról
12. 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről
13. 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
14. 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
15. 2006. évi V. törvény a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról
16. 1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és felszámolási eljárásról
17. 2009. évi CXXII. törvény a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről
18. 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról
19. 2012. évi I. törvény a munka törvénykönyvéről
20. 1993. évi XCIII. törvény a munkavédelemről
21. 2000. évi C. törvény a számvitelről
22. 2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről
23. 2023. évi XXV. törvény a panaszokról, a közérdekű bejelentésekről, valamint a visszaélések bejelentésével összefüggő szabályokról
24. 2023. évi CIII. törvény a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól
25. 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról
26. 2011. évi CXCV. törvény az államháztartásról
27. 2017. évi CL. törvény az adózás rendjéről
28. 2017. évi CLI. törvény az adóigazgatási rendtartásról
29. 2017. évi CLIII. törvény az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról
30. 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról
31. 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról
32. 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról
33. 2019. évi CXXII. törvény a társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről
34. 2025. évi L. törvény az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra tekintettel kihirdetett veszélyhelyzeti rendeletek törvényi szintre emeléséről
35. az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 számú, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló általános adatvédelmi rendelet (GDPR)
36. 339/2019. (XII. 23.) Korm. rendelet a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről
37. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 7/1994. (V.4.) számú önkormányzati rendelete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről

38. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2004. (X.7.) számú önkormányzati rendelete a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól
39. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 39/2011. (XII.19.) számú önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről
40. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2011. (XII.19.) számú önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről
41. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 48/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról

Veszélyhelyzeti normák

- 217/2022. (VI. 17.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet ideje alatt az egyetemes szolgáltatásra jogosultak körének meghatározásáról
- 259/2022. (VII. 21.) Korm. rendelet egyes egyetemes szolgáltatási árszabások meghatározásáról
- 281/2022. (VIII. 1.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet ideje alatt az egyetemes szolgáltatásra jogosultak körének meghatározásáról szóló 217/2022. (VI. 17.) Korm. rendelettel kapcsolatos egyes rendelkezésekről
- 424/2022. (X. 28.) Korm. rendelet az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása és kezelése érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról

A fentiekén túl a Társaság következő belső szabályzatainak keretei között látja el és látta el a beszámoló évében is tevékenységét.

Belső szabályzatok

- Szervezeti és Működési Szabályzat
- Pénzkezelési szabályzat
- Számviteli politika
- Közbeszerzési szabályzat
- Kötelezettségvállalási szabályzat

- Szabályzat a közérdekű adatok megismerésére irányuló igények teljesítésének rendjéről
- Pénzmosás elleni szabályzat
- Adatvédelmi és adatkezelési szabályzat (módosítással hatályos: 2025. október 1-től)
- Partner monitoring szabályzat (módosítással hatályos: 2025.02.06-től)
- Méltányossági szabályzat
- Szabályzat az UV Zrt. folyamatba épített előzetes, utólagos és vezetői ellenőrzési (FEUVE) rendszeréről, az ellenőrzési nyomvonalakról, a kockázatkezelési és értékelési szabályokról, a szabálytalanságok és szervezeti integritást sértő események kezelésének eljárásrendjéről
- Informatikai szabályzat
- Informatikai Biztonsági Szabályzat
- Bizonylati rend
- Értékelési szabályzat
- Leltározási szabályzat
- Önköltségszámítási szabályzat
- Vezetői javadalmazási szabályzat
- Iratkezelési szabályzat (hatályos: 2025.01.01-től)
- Cafeteria szabályzat (hatályos: 2025.01.01-től)
- Etikai kódex
- A vagyonyilatkozat átadására, nyilvántartására és a vagyonyilatkozatban foglalt személyes adatok védelmére vonatkozó szabályzat
- Követelésbehajtási szabályzat
- Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság Igazgatóságának
- Működési Rendje
- Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság Felügyelő Bizottságának ügyrendje
- UV Foglalkoztatottak adatainak adatvédelmi és adatkezelési szabályzata
- Munkavédelmi szabályzat
- Tűzvédelmi szabályzat
- Az UV Zrt biztonsági kamerás megfigyelő rendszer üzemeltetési és adatvédelmi szabályzata (módosítással hatályos: 2025. október 1-től)
- Panaszkezelési szabályzat
- Honlap karbantartási szabályzat
- Szabályzat a munkavállalói egyéb juttatásokról
- Számlarend
- Tarzan Park működési szabályzata
- Az UV Zrt munkarendjének szabályzata
- Összeférhetlenségi szabályzat
- Belső ellenőrzési alapszabály
- Belső ellenőrzési kézikönyv
- Szabályzat a belső visszaélés-bejelentési rendszer létrehozásáról és működtetéséről (hatályos: 2025. január 1-től)

Társaságunk piaci helyzetét alapvetően meghatározzák a tulajdonos Önkormányzat szándékai, amelyek a tárgyév vonatkozásában a Közzolgáltatási szerződésen keresztül, az adott éves Közzolgáltatási tervben öltöttek testet. Társaságunk a 2025. évben is az Önkormányzattal kötött, és 2016. évben tíz évre meghosszabbított közzolgáltatási

szerződés, és erre épülő 2025. évi közszolgáltatási és üzleti tervben részletezettnek megfelelően látta el feladatait. A Társaság közszolgáltatási feladatai a saját tulajdonú, a haszonkölcsönbe kapott önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakások, és az üzemeltetett létesítményi ingatlan portfólió csoportokra terjedtek ki.

A korábban felsorolt szabályozók adta keretek között láttuk el az ingatlan állomány hasznosítását, kezelését, fenntartását és üzemeltetését, saját, és a tervszerűen folyósított kompenzációs források felhasználásával, figyelemmel a Társaság 2025. évi tervében tett vállalásaira.

A Társaság erős piaci helyzetét mutatja, hogy az ingatlan üzemeltetési portfóliónk az újpesti lakosok jelentős részét érinti, és többségük a kerület vonzáskörzetében élőknek is nyújt szolgáltatásokat, kiemelve például az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpontot, és az egészségügyi, rekreációs és sportcélú létesítményeket.

A 2025. évi közszolgáltatási terv alapján folyósított kompenzációval és a realizált ingatlan értékesítésekkel biztosított volt a tárgyévi feladatok folyamatos finanszírozása.

A közszolgáltatási szerződés rendelkezései átlátható pénzügyi elszámolási keretrendszerrel biztosítják a portfóliónkba tartozó ingatlankezelési, hasznosítási feladatok hatékony, kiszámítható ellátását és finanszírozását.

A tulajdonos a terv szerinti kompenzáción túl, az év közben teljesített eseti megrendeléseket külön forrásból, folyamatosan finanszírozta, melyeket az éves közszolgáltatási beszámolóban külön bemutattunk.

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

A 2025. évi árbevétel döntően a lakás és nem lakás állomány bérbeadásából, sportcélú és rekreációs létesítmények, továbbá a Piac és KRK hasznosításából származott.

Az ingatlanokkal kapcsolatos bevételeket a Társaság saját nevében szedi be, és a felmerülő költségeket és ráfordításokat saját nevében teljesíti. A rendeleti szabályozással kötöttek a szociális és költségalapú lakások bérleti díjai és a kapcsolódó kedvezményi és támogatási formák. A Társaságnak mozgástere a piaci lakások és nem lakások bérleti

díjainak, és egyes létesítmények belépő díjainak megállapításában van, a piac diktálta szabályok figyelembevételével.

A közszolgáltatási tevékenységen túl saját bevételünk származott a távfelügyeleti biztonsági rendszer működtetéséből, közös képviseleti tevékenységből, a kapcsolt vállalkozásoknak végzett könyvviteli és számviteli szolgáltatásnyújtásból, közbeszerzési tevékenységből, eljárási és ügyintézési díjakból. A 2025. évben tovább erősödött a társasházi közös képviseleti tevékenységünk, amelyet tárasházak részére, vállalkozási tevékenységként végzünk. E saját bevételekre eső arányos szervezeti költséget nem számoljuk el a tulajdonos önkormányzattal a közszolgáltatási szerződésben rögzített kompenzációt növelő tételek között, melyet számszakilag külön kimutatunk az éves közszolgáltatási beszámolóban.

A Társaság minden tulajdonában lévő forgalomképes helyiség, lakás és nem lakás tekintetében 2011 óta él az egyedi piaci érték meghatározásának lehetőségével. Évente értékelünk meghatározott városrészeket. A tárgyévben a Kaposztásmegyer városrészi ingatlanok átértékelését végeztük el a hatályos értékelési szabályzat szerint. E városrész legutóbb 2020-ban kerül értékelésre. Az eltelt öt év ingatlan árainak drasztikus emelkedése miatt ebben az ingatlan portfólióban igen jelentős, 9,2 Mrd Ft összeget jelentett az átértékelés, amely összeget - figyelembe véve a kivezetett ingatlanokat is - tárgyévi értékhelyesbítésként számoltunk el.

A 2025. üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:

Az UV Zrt. a 2025-ös üzleti év során 260.620 E Ft üzemi, és 238.102 E Ft adózás előtti eredményt ért el, így kijelenthető, hogy a Társaság eredményes évet zárt.

A társaság éves értékesítési árbevétele 441.112 E Ft-tal több volt a bázis évhez képest. A bevételek nagyságrendjét befolyásolják az ingatlan értékesítések is, amelyek az egyes években eltérő volumenben jelentkeztek.

A 2025. évi közszolgáltatási feladatokat teljesítettük. A közszolgáltatási bevételeink a tervezett szint felett teljesültek közel 84 mFt-tal, míg a bázis évhez képest 593 mFt-tal növekedtek. A bevétel növekedéseket a következők szerint bonthatjuk tovább a jelentősebb tételekre. A költségalapú lakások bérleti díjai tekintetében 176 mFt-os többlet bevételt könyvelhettünk el a 2025. év júliustól módosult új rendeleti lakbértározással. Üzleti portfóliónk tekintetében a piaci lakások esetében 52 mFt-os, míg a nem lakás állományban mintegy 150 mFt bérleti díj növekedést értünk el a bázis évhez képest. Ingatlan értékesítéseink közel 40 mFt-tal haladták meg a korábbi évet. Az ingatlan üzemeltetési ágazat bevétele a bázis évhez képest 126 mFt többlettel zárt.

A 2025. év során a Tulajdonos Önkormányzat pénzeszköz átadási megállapodás keretében biztosította az Újpesti Vásárcsarnok és Rendezvényközpont épületére felvett kölcsön törlesztését, amelyre az üzleti év során összesen 258,6 MFT -ot fizetett ki Társaságunk részére. Ez a forrás növelte a számviteli eredményünket, amelyet teljes összegében negyedévi törlesztésekkel megfizettünk a kölcsönt folyósító bank felé. A 2025. évben az adósságszolgálat kamatterhéhez 69,6 mFt forrás biztosított a Tulajdonos.

A 2025 év során elszámolt egyéb bevételek jelentős részét a kompenzáció egyéb bevételként elszámolható része tette ki. Számvitelileg az idegen (haszonkölcsönbe vett önkormányzati), valamint az UV Zrt. tulajdonát képező ingatlanokon elvégzett, és aktivált értéknövelő beruházások értékét elhatároltuk, és ezek gyorsított (5 éves), értékcsökkenése arányában feloldott elhatárolást jelenítettük meg egyéb bevételként, amely a következő évi kompenzáció igényünket nem fogja érinteni. Egyéb bevételeink származtak továbbá a Főtáv és DHK-s tartozások kapcsán Társaságunk jogi fellépése eredményeként beszédett összegek, a korábban képzett, és a tárgyévben – a ténylegesen elszámolt költségekkel párhuzamosan – feloldott céltartalékok (pl. árfolyam veszteség), feloldott elhatárolások, illetékre befolyt összegek, jelentettek egyéb bevételt. Elhatárolást kellett képeznünk prémium, valamint ennek járulékainak elhatárolásaira, amelyek eredményt rontó tényezők.

Az árbevétel és az egyéb bevételek alakulását a kiegészítő mellékletben részletesen bemutattuk.

Társaságunk céltartalék állományának változásait a kiegészítő mellékletben bemutattuk. A korábbi üzleti évben céltartalékot képeztünk a Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont épületének várható műszaki kiadásaira, figyelemmel arra, hogy a generálkivitelező felszámolás alá került. Ezt a céltartalékot tovább csökkentettük, mivel az 5 éves jótállási időszak lejárt, már csak a fal- és födém szerkezetet érintő 10 éves jótállási kötelezettségek nyitott még.

A Társaság működésének kockázati tényezői

- A Társaság eredményes működését veszélyeztető, kockázatokat jelentő tényezőket a menedzsment folyamatosan figyelemmel kíséri. Kockázati tényezők között kiemelkednek a magas kiadások, ezen belül is a rezsidíjak, áram, gáz és távhődíjak továbbra is magas szintje. Az Önkormányzat útján a 2025. évben is segítséget tudunk nyújtani a házi orvosok számára. A lakossági ársapkák miatt a lakás portfólióban továbbra sem jelentenek kockázatot a közműdíj emelkedések. Ebben a magas inflációs környezetben jó eredménynek tekinthető, hogy a 2025. évben 98 %-os beszedési mutatót értünk el. A beszedési mutató alakulása alapján továbbra is elmondható, hogy jól kezelhető az új bérlők jelentette pénzügyi kockázat, a partner monitoring rendszer fenntartása továbbra indokolt.
- A közműdíjak változatlanul magas szintje nemcsak a bérlőink tekintetében hordoz kockázatot, az UV Zrt. saját működésének költségeinek emelkedési tendenciája az elmúlt években folytatódott, mindezek kihatottak a 2025. évi gazdálkodásunkra is.
- Változatlanul fontos stratégiai kérdés az ingatlanok műszaki állapotának javítása. A költségalapú lakbérek valorizálása megtörtént a 2025. évben, így jelentősen többet tudunk költeni a lakáságazat műszaki kiadásaira. A műszaki kiadások nagyobb részét karbantartásokra fordítottuk. Az ingatlan portfólió minősége a jelenlegi ingatlan környezetben kockázatot rejt magában, ugyanis a lakáspiacon a jelenlegi bérleti díjak mellett már a bérlők komolyabb elvárásokat támasztanak az ingatlan műszaki állapotával kapcsolatban.

- Továbbra is kockázati tényezőt jelent a szennyhőmű berendezés, amely hűtési és fűtési energiával látja el a Piac és KRK épületét, továbbá a régi és új Városházát egyaránt. Az elmúlt években a berendezés avulása miatt egyre több esetben merült fel műszaki probléma, ami a 2025. évben is okozott üzemkiesést.

A Társaság fejlődési lehetőségei

A társaság fejlődési irányai az alapvető közép, és rövid távú stratégiai célkitűzésekben fogalmazódnak meg. Az elmúlt években rövidebb távú stratégiai céljaink megvalósítását háttérbe szorította az elszálló infláció, és közműköltéségek. Alapvető cél volt a társaság alap működésének biztosítása, és a likviditás fenntartása. Mindezen káros folyamatok kihatással voltak még a tárgyévre is, változatlanul több kiadást könyveltünk el a működésre, melyhez képest kisebb volumenben tudtunk fejlesztéseket végrehajtani. Korábban már beszámoltunk róla, hogy az ugyan csökkenő, de még mindig magas áramdíjaknak való kitettségenket napelen beruházások indításával kívánjuk csökkenteni. Az UV Zrt. székházában már megvalósult a beruházás a tárgyévben, és 2026. évben a Piac és Rendezvényközpontban kerül sor e fejlesztésre.

Középtávú célunk változatlanul az ingatlanok koncentrációjának növelése, az ingatlan állomány műszaki színvonalának emelése, lakások komfortfokozat növelését eredményező műszaki fejlesztések végrehajtása. E stratégiai célok mentén haladva számíthatunk csak a portfólióban további bevétel növelésre. A 2026. évi is forrásigényes üzleti év lesz, hiszen az UV Zrt. vállalásainak teljesítése érdekében még szükséges további, régóta nem hasznosított, üzleti szempontból értéktelen ingatlanok értékesítéséből bevételeket realizálni.

A kockázati elemként nevesített szennyhőmű berendezés tekintetében rövid távon felmérjük a lehetőségeket a berendezés átalakítása vagy kiváltása érdekében. Szakértői felmérés eredményeként középtávon sor kerülhet a megfelelő beruházások lebonyolítására.

Társaságunk 2023. évtől bevezetett közös képviseleti tevékenységével kapcsolatos szolgáltatás nyújtása a kerületben egyre ismertebb, így a piacszerzésünk ezen a téren folyamatos emelkedést mutat.

Újabb informatikai rendszer fejlesztésekkel igyekszünk lépést tartani modernizációs folyamatokkal. Ennek részeként az elektronikus számlázásunkra ráépülően informatikai szolgáltató partnerünkkel és számlavezető bankunkkal együttműködve a 2025. évben megtörtént a fejlesztés quick fizetési megoldások bevezetésére (QR kód, deep-link) a bérlőink részére, amely már a 2026. évben élesben működik is. A közös képviselési tevékenységet támogató közös költség felosztó program bevezetésére 2026 évben kerül sor.

A Társaság fejlődésének egyik alapköve az erőforrások tekintetében a stabil, képzett munkaerő rendelkezésre állása. A munkaerő megtartása érdekében a 2025. évben is béremelést hajtottunk végre a reálbércsökkenés elkerülése érdekében.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

A mérleg fordulónapját követően olyan lényeges esemény nem következett be, amely kihatással lenne a beszámolás évének eredményére, ahol szükséges volt, ott céltartalék képzést hajtottunk a kiegészítő mellékletben bemutatottak szerint.

A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása

A Társaság kutatás fejlesztési tevékenységre 2025. évben nem számolt el költséget. Az innovációs járulék fizetési kötelezettségének a jogszabály alapján eleget tesz.

Telephelyek bemutatása

A kiegészítő mellékletben cím szerint felsoroltuk Társaság telephelyeit.

Az Újpesti Piac és Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont üzemeltetését változatlanul leányvállalatunkon, az UPV Kft-n keresztül látjuk, láttuk el. További telephelyeink központi üzemeltetési feladatait külön szervezeti egység, a Létesítmény Üzemeltetési Csoport látja el. Sportcélú telephelyeink között tartjuk számon a Halassy Olivér Városi Uszodát, míg rekreációs telephelyeink a Tarzan Park, a velencei és

katalinpusztai ifjúsági táborok, a balatonszepezdi, és parádfürdői üdülők. További telephelyünk a főtér parkoló és a Közrendvédelmi szálló.

A Társaság foglalkoztatáspolitikája

Az infláció növekedése miatt béremelést hajtottunk végre, ezzel a meglévő munkavállalókat meg tudtuk tartani. A 2025. év folyamán összesen 15 fő kolléga munkaviszonya szűnt meg, de a hiányzó létszám pótlása, 15 fő felvételre került. Az állományi létszámból 2025-ben 11 fő volt nyugdíjas, akiknek többsége a Társaság központi épületében dolgozott.

A Társaság átlagos statisztikai létszáma 88,6 fő.

A fordulónapon a teljes munkaviszonyos létszám 92 fő volt – ebből 1 fő kismama, aki év közben aktív állományba lépett –, amely létszámot egyes szempontok szerint a következőkben mutatunk be.

A Társaság foglalkoztatotti korcsoporti összetételét az alábbi táblázat mutatja.

Korcsoport	Foglalkoztatottak létszáma 2025
60 év felett	15
57-60 év között	4
55-57 év között	10
50-55 év között	18
40-50 év között	25
30-40 év között	15
20-30 év között	5
Összesen:	92

A munkatársaink átlag életkora: 50 év, és a 92 főből 55 nő, 37 férfi, felsőfokú végzettséggel 60 fő, míg középfokú végzettséggel 32 fő rendelkezik.

A létszám a működéshez szükséges minimális munkaerőigény szerint alakult:

Év	Létszám
2010	55
2011	65

2012	65
2013	90
2014	97
2015	96
2016	93
2017	94
2018	95
2019	100
2020	98
2021	95
2022	97
2023	96
2024	94
2025	92

A munkatársak végzettségeinek összetételét az alábbi táblázat szemlélteti:

Végzettség	Foglalkoztatottak létszáma 2025
Diplomás	44%
szakképzett (felső vagy középfokú, érettségi)	50%
szakképesített (érettségi nélkül)	6%

Folyamatosan segítjük a munkatársak szakmai fejlődését. Ennek érdekében több munkavállaló egyéb képzettségének megszerzését támogattuk, vagy írtuk elő az elmúlt évben is. Ilyen egyéb képzéseink voltak:

- 4 fő műszaki szakmai továbbképzés, 1 fő marketing továbbképzés, 1 fő munkavédelmi képviselő képzés, 4 fő számviteli továbbképzés, továbbá 2 fő bér, TB oktatás, 1 fő egészségügyi kontroller továbbképzés, 1 fő épületgépész technikus továbbképzés, 1 fő pénzügy-számvitel felsőfokú továbbképzés, 1 fő villanszerelő-épületvillamossági képzés, 1 fő létesítményfenntartó szakmérnök képzés.

A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői

Az UV Zrt. tulajdonában álló ingatlanokkal kapcsolatban az éves beszámoló készítésekor nincs tudomásunk környezetvédelmi kötelezettségről, illetve veszélyhelyzetről, ehhez kapcsolódó felelősségről. A tárgyévben környezetvédelemhez kapcsolódó árbevételünk, illetve költségünk nem volt.

A beszámoló évében környezetvédelemmel kapcsolatos fejlesztést, illetve ez irányú kapott támogatást, összességében környezetvédelmi intézkedést nem terveztünk.

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

A központi irodaházban a szelektív hulladékok számára speciális gyűjtőket és egy elem gyűjtő dobozt helyeztünk ki.

A selejtezésre kerülő iratokat olyan vállalkozásnak adjuk át, aki a MOHU partnereként gondoskodik azok elszállításáról, selejtezéséről, újrahasznosításáról.

A Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása

A Társaság pénzügyi instrumentumainak összetételét a kiegészítő mellékletben részletesen bemutattuk. A Társaság a tárgyév során pénzeszközei felhasználásának, forgatásának ütemezését a cash-flow folyamatos figyelemmel kísérése mellett hajtottuk végre. Társaságunk kizárólag a legnagyobb biztonságot jelentő, rövidebb lejáratú állampapírokkal, illetve a számlavezető bank folyószámla betéteivel realizált hozamot, kamatbevételeket.

Befektetési, vagy forgatási célú minősítés, a valós értéken történő értékelésnél az értékelés szempontjából történő besorolás, a származékos ügyletek fedezeti vagy nem fedezeti jellege nem került alkalmazásra, így ez nem volt jelentős hatással a vagyoni helyzetre.

Olyan szavazati jogot megtestesítő értékpapírokkal, melyek tőzsdei kereskedelme engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (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 értékpapírokkal, melyet az Európai Gazdasági Térség valamely államának szabályozott piacán kereskedésre befogadtak, a társaság nem rendelkezik, ennek következtében az üzleti jelentésében vállalatirányítási nyilatkozatot nem tesz közzé a számviteli törvényben meghatározott tartalommal.

Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek

A Társaság fedezeti és pénzügyi kockázatok kezelését célzó ügyleteket nem köt, értékpapír kezelés nem tartozik a Társaság folyamataiba. Rövid távú befektetési céllal kizárólag a magas biztonságú állampapírokkal rendelkezünk a tárgyévben, vagy betétlekötést hajtottunk végre számlavezető bankunknál.

Ár-, hitel-, kamat-, likviditási- és cash-flow kockázatok bemutatása

A Társaság szociális és költségalapú lakásokkal kapcsolatos tevékenységét hatósági ármegállapítás köti, mivel Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata helyi rendeletében szabályozza e lakás ingatlanok díjait.

A piaci lakások, a nem lakáscélú ingatlanok bérleti, és a létesítmények belépő díjai tekintetében a piaci szemlélet érvényesül.

A társaságnak a 2006-ban saját kivitelezésben épített Nagyváradi liget lakóparkban található lakás és nem lakás célú helyiségek svájci frank alapú visszlízingjéből kamat és árfolyamkockázata származott. 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 ingatlanok áremelkedése viszont magával vonta, hogy e kockázat elhanyagolható mértékűvé vált, az ingatlanok eladásával már pozitív szaldóval tudunk ilyen lízing szerződést lezárni.

A közszolgáltatási szerződéses konstrukció csökkenti a Társaság likviditási kockázatát, egy előre kidolgozott, éves közszolgáltatási terv alapján, havonta egyenlő részletekben, az Önkormányzat a szerződésben vállalt feladatok fedezetének kiegészítésére biztosítja a szükséges kompenzációt. Ebben a szerződéses környezetben tehát az adott éves tervben meghatározott feladatok elvégzéséhez a saját forrásokat meghaladóan szükséges pénzeszközállomány is biztosított.

Az előre nem tervezett, a tulajdonos egyedi megrendelése alapján elvégzett feladatokra a közszolgáltatási szerződésben van lehetőség többlet térítésre, amely csökkenti a likviditási kockázatot. A 2025. évben e kompenzáció kiegészítésre szorult ingatlan értékesítési forrásból.

A Társaságunk számlavezető bankkal kötött kölcsönszerződés adósságszolgálatára kapcsán a tárgyévi tőketörlesztéshez és a kamatok rendezéséhez szükséges anyagi fedezetet a tulajdonos Önkormányzat biztosította költségvetési forrásból.

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, az alapszabály módosítására, a vezető tisztségviselők hatáskörére vonatkozó szabályok a hatályos törvényi rendelkezések szerint alakulnak.

A társaság részvételével kötött bármely lényeges megállapodás, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a vállalkozás irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg, valamint ezen események hatásai, kivéve, ha ezen információk nyilvánosságra hozatala súlyosan sértené a vállalkozó méltányos üzleti érdekeit, feltéve, hogy más jogszabály alapján sem kell nyilvánosságra hoznia azokat: Társaságunk nem rendelkezik ilyen megállapodással.

Vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodás nincsen, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg.

Az üzleti jelentés bevezetőjében felsoroltuk azokat a belső szabályozásokat, amelyek a vállalat irányítása szempontjából relevánsak. A törvényi előírások alapján kötelező szabályzatokkal (pl. közbeszerzési szabályzat, számviteli törvény által előírt számviteli politika, pénzkezelési szabályzat, bizonylati rend, értékelési szabályzat, leltározási szabályzat, önköltségszámítási szabályzat) rendelkezik társaságunk, de a kötelezően előírtakon túlmenően, önkéntesen alkalmazott belső szabályzatok is, pl. partner monitoring szabályzat, méltányossági szabályzat, követeléskezelési és behajtási szabályzat segítik a társaság feladatainak szabályozott keretek között történő elvégzését.

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

A társaság kockázatkezelési tevékenységét a korábbiakban részletesen bemutattuk.

Egyéb fontos kiegészítő jellemzők

- A társaság csoportos áfa adóalanyiságot alkot az Újpesti Városgondnokság Kft-vel, az Újpesti Vagyonőr Kft-vel és az Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft-vel. A csoport képviselője az UV Zrt.
- A Társaság a teljes tárgyévben az EU-s irányelveknek való megfelelést vizsgáló szerv, a Támogatásokat Vizsgáló Iroda jóváhagyásával megkötött közszolgáltatási szerződés keretében látta el az ingatlankezelési feladatait. A szerződés 2026. év végével lejár, így az év folyamán már elő kell készíteni a szerződés meghosszabbítását, vagy az új szerződést, hogy az év végéig aláírásra kerüljön.

Budapest, 2026. május 07.

Hock Zoltán s.k.
vezérigazgató

