



ÜZLETI JELENTÉS

2014. évi számviteli éves beszámoló

Tartalomjegyzék

| | |
|---|----|
| Bevezetés..... | 3 |
| A Társaság piaci helyzetének bemutatása..... | 3 |
| A 2014-es üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:..... | 7 |
| A Társaság működésének kockázati tényezői..... | 8 |
| A Társaság fejlődési lehetőségei..... | 11 |
| A Társaság árbevételének alakulása 2014-ben..... | 12 |
| A Társaság költségstruktúrájának bemutatása..... | 14 |
| Anyagköltségek..... | 14 |
| Eladott áruk beszerzési értéke..... | 15 |
| A 2014-es üzleti év pénzügyi tevékenység eredményét befolyásoló tételek..... | 15 |
| Kétes vevőállomány értékvesztése..... | 16 |
| Céltartalék képzések..... | 17 |
| 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..... | 19 |
| 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 |
| Egyéb fontos kiegészítő jellemzők..... | 24 |

Bevezetés

Az üzleti jelentésnek a számviteli törvény (2000. évi C. törvény 95. §) előírásai alapján kell bemutatnia a vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét, az éves beszámoló adatainak értékelésével, továbbá megbízható és valós képet kell adnia a tárgyévi teljesítményéről, üzletmenetéről, a tevékenysége tekintetében felmerülő kockázatokról, bizonytalanságokról, és a fejlődési irányokról átfogóan, úgy, hogy meg kell teremteni az elemzés összhangját a vállalkozó méretével, összetettségével.

A kiegészítő mellékletben a jogszabály szerinti elemzést elvégeztük a múltbéli adatok alapján, melynek során kitértünk a gazdálkodó bemutatására, a részvények megoszlására, a társaság irányítására, a belföldi telephelyekre, rögzítettük a kapcsolt vállalkozói kört a releváns adatok, részesedések, többségi befolyások feltüntetése mellett.

A 2014. üzleti évben is a 100%-os tulajdonos, Budapest, Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata által meghatározottak befolyásolták a társaság működését. E szoros kapcsolat megmutatkozik a pénzügyi elszámolások terén is.

A Társaság piaci helyzetének bemutatása

Az előbbieken említett tulajdonosi szándékok a társaság tevékenységét alapvetően meghatározó 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 vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról (vagyonszabályzat)

A Társaság vagyonkezelői feladatait a rendeleti szabályozáson túl tartalmazza az Önkormányzattal 2012. évben kötött közszolgáltatási szerződés is, melynek alapján hasznosítja, kezeli, fenntartja és üzemelteti mind a saját tulajdonú, mind a haszonkölcsönbe kapott önkormányzati tulajdonú lakásokat és nem lakásokat.

Mindezek alapján elmondható, hogy a Társaság fő tevékenységét szabályozott piacon végzi.

A Társaság piaci helyzete folyamatosan erősödik, mivel elmúlt években több, nemcsak helyi jelentőségű létesítmény üzemeltetési feladatával bízta meg a tulajdonos, és adta át a hasznosításukból származó bevételeket.

A társaság ebben az üzleti évben is folytatta az új alapokra helyezett hasznosítási feladatokat, így tovább növeltük a piaci alapú bérbeadásokat.

Az UV Zrt. tehát az Önkormányzattól haszonkölcsönbe kapott ingatlanokon túl a saját rendelkezésű ingatlanállománya tekintetében is ellátja a vagyonkezelői feladatait. A közszolgáltatási szerződés biztosítja az érintett ingatlanok kezelési feladatainak hatékony és kiszámítható teljesítését, átláthatóan rögzíti a Társaság és a tulajdonos pénzügyi elszámolásainak módját, tartalmát. Az ingatlan állomány hasznosításánál ki kell emelni, hogy a bevételek átadásán túl a tulajdonos kompenzálja a költségek és bevételek különbségét. A szerződés biztosítja a tervezhetőséget, az átláthatóságot az éves terv, a folyamatos monitorozás, és a tevékenység finanszírozása és elszámolásának metodikája révén.

A 2014. évi árbevételek döntően a lakás és nem lakás állomány bérbeadásából származtak. Az ingatlanokkal kapcsolatos bevételeket a Társaság saját nevében szedi

be, és a felmerülő költségeket és ráfordításokat saját nevében teljesíti. A lakás bérleti díjak meghatározása, a kedvezményi és támogatási formák a fenti rendeleti szabályozással kötött pályán mozognak. A lakások bérlői a bérleti díj mellett ún. különszolgáltatási díjat fizetnek meg Társaságunknak, amely szintén jogszabályilag meghatározott.

A nem lakások bérleti díjai esetében nincs jogszabályi kötöttség, azok kizárólag a piac diktálta szabályok szerint alakulnak.

A társaság az Igazgatóság által elfogadott 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 kezelt ingatlanállomány összetételét a következő táblázat mutatja.

| Megnevezés | 2014 | |
|-----------------|--------------|----------------|
| | Darabszám | Alapterület nm |
| Lakások | 2 507 | 108 073 |
| Nem lakások | 1 504 | 87 832 |
| Telkek | 27 | 180 236 |
| Összesen | 4 038 | 376 141 |

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 átértékelésére került sor a hatályos értékelési szabályzat szerint, mely 2014 évben 173.760 e Ft érték helyesbítést eredményezett.

Társaság a 2013. év során sem végzett saját kockázatú ingatlanfejlesztést, de a korábban előkészített projekteket (pld. Gyertyaláng u. társasház), azok aktualizálásával készenlétben tartjuk. Megfelelő forrás megszerzése esetében megkezdhetőek a munkálatok.

A Társaság tevékenységének, így bevételeinek és kiadásainak döntő hányada is a közszolgáltatási szerződéshez kapcsolódik, de a főtevékenységen túl saját bevétele származott pl. a kapcsolt vállalkozásoknak végzett könyvviteli és számviteli szolgáltatásnyújtásból, újpesti ingatlan tulajdonosok 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 2014-es üzleti év eredményét befolyásoló tényezők:

Az UV Zrt. a 2014-es üzleti év során 33.648 e Ft üzemi, és 37.280 e Ft mérleg szerinti eredményt ért el, így kijelenthető, hogy a Társaság eredményes évet zárt azzal, hogy a 2014. évi közszolgáltatási feladatokat pozitív eredmény mellett teljesítette.

Az értékesítés nettó árbevételének tervszáma 117,84 %-on teljesült. A tervszám túllépése döntően a Plébánia értékesítéséből adódott. A 2013. évi tényadatokhoz képest a teljesítés 131,12% volt.

Ha az ingatlan értékesítésekből származó bevételeket figyelmen kívül hagyjuk, akkor is a Társaság több bevételt realizált, mint 2013-ban. Ez a növekedés visszavezethető a Halassy uszoda és a Tarzan park működéséből származó bevételekre, továbbá a lakás és nem lakás állomány tekintetében a kiszámlázott összegek 70.813 e Ft-tal haladták meg a 2013-as tényszámokat (2013: 1.626.556 e Ft, 2014: 1.697.369 e Ft).

A kiadási oldalon az anyagköltségek, az igénybe vett szolgáltatások, a személyi jellegű ráfordítások és a pénzügyi műveletek ráfordításai tekintetében is jelentős összegű megtakarításokat értünk el.

Az eladott áruk beszerzési értékének terven felüli alakulása ingatlanértékesítésekhez, és összegben döntően a Plébánia értékesítéshez kapcsolódik. Az egyéb szolgáltatások között a megemelkedett bankköltségek, és a Plébánia apportjához kapcsolódóan az elhatárolt költségként 2014. évben figyelembe vett illeték kötelezettség várható összege okoztak terven felüli teljesítést.

A pénzügyi műveletek eredményének pozitív mérlegét a fizetett kamatok terv alatti, a kapott kamatok és kamatjellegű bevételek tervet meghaladó teljesülése okozta. A Gazdasági Osztály a 2014. év során kiemelt figyelemmel volt arra, hogy a Társaság a fizetési kötelezettségeit határidőn belül teljesítse.

Az egyéb ráfordítások kapcsán könyveltünk el a tervezettnél több kiadást. Ide sorolandóan a lízingelt lakások árfolyamvesztesége 3.360 e Ft, míg a lízingelt lakások vissza nem igényelhető áfája 3.284 e Ft értékben rontották eredményünket. A vevőállomány értékelése során a kétes állomány értékvesztésére számoltunk el 28.624 e Ft egyéb ráfordítást. A 2014. év során a lízingelt lakások nem realizált árfolyamveszteségének elszámolása kapcsán megképzett 9.879 e Ft céltartalék is jelentős tételt jelent az egyéb ráfordítások között.

Az egyéb ráfordítások ugyan a tervezett szintet meghaladták, de a 2013. évi tényadatok alatt maradtak mintegy 24 M Ft-tal.

A fentiekben vázolt, a 2014. évi működés eredményességét befolyásoló egyes tényezőket a későbbiekben még részletesen is bemutatjuk.

A Társaság működésének kockázati tényezői

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

- Állandó kockázatot hordoz magában a bérlők fizetési hajlandósága. A kockázat két irányból közelíthető meg. Egyrésztől likviditási gondot okoz, ha a bevételeinkhez később jutunk hozzá, mivel a kiadásokat Társaságunk fizetési határidőben teljesíti, itt kiemelendő, hogy 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. Másrésztől többlet feladatokat és így többlet költséget generál a beszédési tevékenység. Állandó, és következetes követelés kezelési tevékenységgel el tudtuk érni, hogy a tárgyhavi (és az összesített) beszédési mutatók folyamatosan javultak az elmúlt években, melynek hatására a havi lakbér és bérleti díj bevételek realizált összege növekszik. A bérbeadási szolgáltatás jellegéből adódóan a fizetési hajlandóság mindig is kockázati

tényező lesz, amely ugyan kezelhető, de semmiképpen sem figyelmen kívül hagyható.

- A távfűtési szolgáltatás mögöttes felelősségi szabálya is kiemelt pénzügyi kockázatot jelent, mely szerint Társaságunk, illetve az Önkormányzat felel a tulajdonában lévő, kerületi távfűtéses bérlakások 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. 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 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.
- Az új típusú ingatlan hasznosítási eljárási rend felszínre hozott egy új kockázati tényezőt. Megfigyeltük, hogy korábban bekerülhetett a rendszerbe olyan bérlő, akiről rövid időn belül kiderült, hogy erején felül vállalta a bérleménnyel járó terheket, a díjak és költségek megfizetését. A fizetési képesség hiánya, mint új típusú kockázati tényező kezelése megoldást kívánt. A kockázatok csökkentésének érdekében bevezetésre került partner monitoring szabályzat beváltotta a hozzá fűzött reményeket, melynek alapján a kockázatot jelentő leendő partnerek nem kerülnek be a rendszerbe, vagy olyan módon jön létre a szerződéses kapcsolat, hogy megfelelő biztosítékaink legyenek a díj nem fizetés esetére. Eme kockázati tényező helyes kezelésének bizonyítéka, hogy a beszédési mutatók úgy javulnak, hogy évről-évre több bérleti díjat

számlázunk ki. Tehát a rendszerbe behozott új bérlők fizetési hajlandósága megfelelő. A partner monitoring rendszert alkalmazzuk a bérleti szerződések hosszabbításakor is, amely egyértelműen javítja a bérlők a fizetési hajlandóságát.

- A fizetési hajlandóságon túl kockázati tényezőt hordoz magában a fizetési készség hiánya is. A méltányossági szabályzatban foglalt eljárási rend alkalmazásával a korábbi automatikus részletfizetés engedélyezésének lehetőségét megszüntettük. Az eljárás szabályozott keretek közé szorításával elértük, hogy csak a ténylegesen rászorulók, a fizetési nehézséggel küzdők részesülhessenek a részletfizetési vagy halasztott fizetési kedvezményben.
- Az ingatlanok műszaki állapota kérdésének kezelését elősegíti, hogy a teljes ingatlan állomány műszaki felmérése megtörtént, és ennek eredményét a kollégák rendszeresen hasznosítják, a vezetők a döntéseikhez felhasználják. Folytatjuk továbbá bérlői felújításokat ösztönző stratégiát. Ilyen 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. Másik hozadéka ennek az eljárásnak, hogy a bérlők díjfizetési hajlandósága nagyobb az ingatlanba történt befektetésük miatt.

A Társaság fejlődési lehetőségei

Az elmúlt években folyamatosan zajlott a szervezet fejlesztése az új feladatokhoz igazodóan. A beszámoló készítésekor újabb SZMSZ változtatás lépett hatályba. Alapvető változás jelentett, hogy a vezérigazgató-helyettes és a szakmai igazgatók irányítása alatt két-két osztály áll. Ettől a rendszertől szorosabb és hatékonyabb felügyeletet, irányítást várunk. Határozott célkitűzésünk, hogy a közelmúltban kapott üzemeltetési feladatokon túl, még jobban tudjunk fókuszálni a társaság alaptevékenységére. Ennek a fejlődésnek elengedhetetlen alapköve, hogy feltérképezzük a társaság belső folyamatait, és ezt követően azokat újra definiáljuk, és támogassuk egy integrált, a kor követelményeinek megfelelő informatikai rendszerrel. Egy ilyen integrált rendszer lehetővé tenné az aktív ügyfélkapcsolati tevékenység fejlesztését, az ügyfélkövetés megvalósítását.

A Társaság árbevételének alakulása 2014-ben

adatok e Ft-ban

| Megnevezés | 2014 megoszlás | |
|---|------------------|----------------|
| Ingatlanértékesítések Rt. | 489 546 | 21,91% |
| Önkormányzati nem lakás állomány bérlete | 361 249 | 16,17% |
| Apportált lakásokhoz kapcsolódó bevételek | 314 817 | 14,09% |
| Apport nem lakás állomány bevétele | 290 755 | 13,01% |
| Önkormányzati lakások bérlete | 262 315 | 11,74% |
| Megyeri úti lakások bérlete | 118 898 | 5,32% |
| Tarzanpark Tábör u. 26-28. | 50 757 | 2,27% |
| Halassy Olivér Uszoda | 50 740 | 2,27% |
| Egyéb közvetített szolgáltatások | 46 983 | 2,10% |
| Ónálló rendelkezésű nem lakás ingatlanok bevétele | 46 034 | 2,06% |
| Ónálló rendelkezésű lakás ingatlanok bevétele | 36 123 | 1,62% |
| Görgey u. Rendelőintézet | 28 877 | 1,29% |
| Szerződéskötési díj | 24 428 | 1,09% |
| Megyeri úti nemlakások | 17 822 | 0,80% |
| Biztonságtechnikai szolgáltatások | 17 819 | 0,80% |
| Blaha L. u. 9-11. lakások bevétele | 11 312 | 0,51% |
| Szilágyi u. 30. Sportpálya | 8 629 | 0,39% |
| Orvosi rendelők | 8 251 | 0,37% |
| Velencei Gyermekek és Ifjúsági Tábör | 8 198 | 0,37% |
| Halassy Olivér Sportcentrum | 7 638 | 0,34% |
| Közrendvédelmi Szálló | 6 826 | 0,31% |
| Számviteli szolgáltatás | 4 800 | 0,21% |
| Tábör utca 24 Sporttelep | 3 087 | 0,14% |
| Diszponibilis helyiségek bonyolítás | 2 925 | 0,13% |
| Eszközök bérbeadása | 2 526 | 0,11% |
| Újpesti Márkabolt | 2 471 | 0,11% |
| Közbeszerzési tevékenység | 2 275 | 0,10% |
| Katalinpuszta üdülési díj | 1 846 | 0,08% |
| Piac parkoló | 1 670 | 0,07% |
| Balatonszepezd | 1 260 | 0,06% |
| Eljárási díj, számla és szerződés másolat | 983 | 0,04% |
| Nyár u. 40-42 tomat terem | 819 | 0,04% |
| Csónakház | 655 | 0,03% |
| Blaha L. u. 9-11. nem lakások bevétele | 393 | 0,02% |
| Parád | 367 | 0,02% |
| Városháza Pince | 22 | 0,00% |
| Egyéb tevékenység bevétele | 24 | 0,00% |
| Összesen: | 2 234 140 | 100,00% |

A fenti bevételeken túl a tárgyévben egyéb bevételeket is elszámoltunk, melynek legnagyobb hányadát a kompenzáció egyéb bevételként elszámolható része jelenti. 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 11.292 e Ft-ot szedett be a hatékony jogi fellépés eredményeként. A korábban képzett, és a tárgyévben – a ténylegesen elszámolt költségekkel párhuzamosan – feloldott céltartalékok (pl. tökekedvezmény, árfolyam veszteség) 5.825 e Ft értékben jelentettek egyéb bevételt. Perköltségre, illetékre befolyt 3.739 e Ft, kapott kötbér és késedelmi kamat, kártérítés címén 300 e Ft, és elszámolt értékvesztésre befolyt 2.466 e Ft.

Az egyéb bevételeket a kiegészítő mellékletben részletesen bemutatjuk.

A bérleti díjakhoz kapcsolódó fizetési hajlandóságot a következő táblázat mutatja.

adatok e Ft-ban

| 2014. | Kiszámlázott | Befizetett | Tárgyhavi b. | % | Előző havi b. | % | Régebbi hátr. b. | % | össz% |
|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|----------------|---------------|------------------|-------------|---------------|
| Lakás Önkorm. | 392 576 | 381 878 | 276 460 | 70,42% | 73 666 | 18,76% | 31 749 | 0,81% | 97,27% |
| Lakás UV Zrt | 350 940 | 344 137 | 221 720 | 63,18% | 83 667 | 23,84% | 34 686 | 0,99% | 98,06% |
| Nemlakás Önkorm. | 528 507 | 518 649 | 406 796 | 76,97% | 78 250 | 14,81% | 33 604 | 0,64% | 98,13% |
| Nemlakás UV Zrt | 425 345 | 413 289 | 310 455 | 72,99% | 68 587 | 16,13% | 34 246 | 0,81% | 97,17% |
| Összesen: | 1 697 368 | 1 657 951 | 1 215 432 | 71,61% | 304 170 | 17,92% | 134 285 | 0,00 | 97,68% |

A fenti adatsor 2013-as üzleti év adataival történő összevetésekor megállapítható, hogy az *összes beszédési mutató* 97,34%-ról 97,68%-ra nőtt, azaz 0,34% ponttal, a tárgyhavi beszédési mutató 70,94%-ról 71,61 %-ra, azaz 0,67 % ponttal javult. A tárgyévi kiszámlázások 70.813 e Ft-tal, míg a tárgyévi befizetések 74.709 e Ft-tal, a tárgyhavi befizetések pedig 61.598 e Ft-tal haladták meg a 2013.évi ugyanezen adatokat.

A követelés kezelés témaköréhez kapcsolódik a méltányossági ügyek alakulása. A tárgyévben valamelyest nőtt a benyújtott kérelmek száma, a 2013. évi 37-ről 43-ra. Az elbírált kérelmekből 17 db lakás, míg 26 darab nem lakás hátraléokra vonatkozott. A benyújtott kérelmekből 33 esetben adtuk meg a kért részletfizetést.

Itt megjegyezzük, hogy 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

| | 2 013 | 2 014 | Változás |
|----------------------------|---------------|---------------|-----------------|
| Közüzemi díjak | 14 097 | 12 194 | 86,50% |
| Üzemanyag | 6 600 | 5 863 | 88,84% |
| Nyomtatványok, irodaszerek | 2 255 | 2 837 | 125,82% |
| Egyéb anyag | 864 | 471 | 54,51% |
| Tisztítószer | 461 | 414 | 89,77% |
| Szakkönyvek | 0 | 3 | - |
| Összesen: | 24 276 | 21 782 | 89,73% |

Össességében elmondható, hogy a megelőző évhez képest megtakarításokat tudtunk elérni.

Eladott áruk beszerzési értéke

A következő táblázat az ingatlanok értékesítése kapcsán elkönyvelt bevételeken túl azok elszámolt nyilvántartási értékeit tartalmazza:

| Cím | Eladási ár | adatok e Ft-ban |
|-------------------------------------|----------------|----------------------|
| | | Könyv szerinti érték |
| Szent István tér 14. | 47 867 | 49 840 |
| Lőrinc u. 28. fszt. 8. | 3 300 | 39 |
| Szekfű u. 19. fszt. 5. | 3 250 | 35 |
| Nádasdy u. 15. 1/5. | 6 660 | 671 |
| Istvántelki u. 52. 8/50. | 4 500 | 270 |
| Lázár V. u. 14. fszt. 2. | 468 | 210 |
| Arany J. u. 7. fszt. 11. | 1 850 | 17 |
| Virág u. 7. 10/58. | 5 340 | 295 |
| Lőrinc u. 18. fszt. 1. | 12 100 | 17 390 |
| Batthyány u. 10. fszt. 4. | 4 200 | 123 |
| József A. u. 52. 1/8. | 21 500 | 19 840 |
| Hajló u. 44. 8/45. | 5 500 | 479 |
| Vörösmarty u. 13. fszt. 6. | 2 460 | 15 |
| Szent István tér 21. (Plébánia) | 356 600 | 356 171 |
| Árpád u. 56. 1/2. iroda | 10 100 | 3 993 |
| József A. u. 52. (garázs) | 2 000 | 2 000 |
| Vörösmarty u. 13. (raktár) | 200 | 6 |
| Anonymus u. 27. fszt. 8. | 1 450 | 0 |
| Deák F. u. 15. tetőtér | 170 | 0 |
| Berzeviczy u. 19. (közös terület) | 31 | 0 |
| Összesen: | 489 546 | 451 395 |

A 2014-es 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 | 2014 |
|---|---------------|
| Hosszútávú lakástörlesztés kamata | 17 447 |
| Bérleti és költszolgáltatási díjak késedelmi kamata | 13 574 |
| Betétlekötés kamata | 2 640 |
| Egyéb kamatok | 294 |
| Összesen: | 35 969 |

A bérleti és költszolgáltatási díjak késedelmi kamata kapcsán kiemeljük, hogy a 2013. évi 16.749 e Ft-os tényszámhoz képest jelentős csökkenés tapasztalható. Ez az összehasonlítás is mutatja, hogy folyamatosan javul a bérlők fizetési fegyelme, így kevesebb késedelmi kamatot terhelünk ki.

adatok e Ft-ban

| Ráfordítások | 2014 |
|--|---------------|
| Lízingelt lakások kamata | 17 714 |
| Ingatlanértékesítés 40% kedvezmény | 2 953 |
| Lízingelt lakások realizált árfolyamvesztése | 3 360 |
| Összesen: | 24 027 |

Pénzügyi tevékenység eredménye 9.928 e Ft

Kétes vevőállomány értékvesztése

28.624 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 képzésére, 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. A tárgyévben már a 2013. évi összegnél kevesebb értékvesztést számoltunk el, de ez a tétel még mindig jelentős, a következők miatt. A közszolgáltatási szerződés hatályba lépésétől az UV Zrt. saját nevében számlázza az Önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakások bérleti díjait, és tartja nyilván könyveiben ezeket vevőkövetelésként. A közszolgáltatási szerződés 2012. évi megkötése óta 2013-ban számoltunk el első ízben értékvesztést az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérlőinek díjhátralékaira. Ez a tétel a 2014. év során is még jelentős összeget tett ki.

A hatályba léptetett partner monitoring szabályzat pénzügyi szempontból hosszabb távon fogja éreztetni a hatását. Ennél valamivel rövidebb távon már érezhető a követeléskezelési stratégia eredménye, ahogy erről már az előzőekben beszámoltunk.

Céltartalék képzések

adatok e Ft-ban

| | nyitó | képzés | felhasználás | záró |
|---------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Távhő szolg-ra képzett CT | 25 000 | 0 | 0 | 25 000 |
| Tőkekedvezményre CT | 10 751 | 0 | 2 953 | 7 798 |
| CT árfolyamvesztésre | 2 872 | 9 879 | 2 872 | 9 879 |
| Összesen: | 38 623 | 9 879 | 5 825 | 42 677 |

A tárgyév során nem volt indokolt újabb céltartalékot képezni a távhő díjhátralékok kapcsán. Ahogy az előzőekben már kitértünk rá, mind a Főtávval, mind a DHK-val kötött megállapodások reményeink szerint jelentősen redukálják a távhő hátralékok újratermelődését. A még korábbi DHK5-ös követelés vásárlás óta felhalmozódott távfűtési díjakra újabb, DHK6-os megállapodás megkötése előkészítési fázisban van. E szerződésből fakadó kötelezettségeinkre a korábban megképzett céltartalékok fedezetet nyújtanak.

A tőkekedvezmény a 90-es évek lakásprivatizációjához kapcsolódó előtörlesztési kedvezményt tartalmazza.

Igénybe vett szolgáltatások

Az igénybe vett szolgáltatások alakulását a következő táblázat foglalja össze.

adatok e Ft-ban

| Megnevezés | 2 013 | 2 014 | Változás |
|--|----------------|---------------|---------------|
| Üres ingatlan őrzés | 21 167 | 15 814 | 74,71% |
| csatornadíj, távfűtés | 29 228 | 14 346 | 49,08% |
| szakértői díj, ügyvédi díj | 14 610 | 14 690 | 100,54% |
| bérelti díj | 13 116 | 9 197 | 70,12% |
| posta, telefon, internet szolg.ktg. | 9 140 | 10 554 | 115,47% |
| helyiségek javítása, karbantartása | 10 338 | 11 299 | 109,29% |
| eszközök javítása, karbantartása | 9 509 | 8 684 | 91,33% |
| takarítás, terület tisztítás | 4 403 | 3 508 | 79,66% |
| szemétszállítás | 1 115 | 579 | 51,95% |
| egyéb, kisebb tételű igénybe vett szolg. | 7 056 | 5 078 | 71,97% |
| utazási költségek | 1 097 | 983 | 89,61% |
| tagsági és előfizetési díjak | 618 | 314 | 50,75% |
| hirdetési díj, reklám | 1 365 | 1 025 | 75,06% |
| oktatás, továbbképzés | 989 | 1 423 | 143,87% |
| Összesen: | 123 752 | 97 494 | 78,78% |

Az igénybe vett szolgáltatásoknál összességében számottevő megtakarításokat értünk el. Pl. az üres ingatlanok őrzését racionalizáltuk, és a szakmai indokok figyelembe vétele mellett is több mint 25%-al tudtuk csökkenteni kiadásainkat.

Az egyéb szolgáltatások

Az egyéb szolgáltatások és azok előző évekhez viszonyított arányát a következő tételek alkották 2014-ben.

adatok e Ft-ban

| | 2013 | 2014 | Változás |
|---------------------------|---------------|---------------|-----------------|
| Bankköltség | 14 759 | 17 643 | 119,54% |
| Biztosítási díjak | 2 669 | 3 007 | 112,66% |
| Különféle egyéb költségek | 958 | 1 155 | 120,55% |
| Illetékek, hatósági díjak | 597 | 10 366 | 1735,08% |
| Összesen: | 18 984 | 32 170 | 2087,83% |

A bankköltségek terén a Gazdasági Osztály már az előző év során megállapodott a nagyobb közszolgáltatókkal csoportos utalásban a banki tranzakciós terhek csökkentése miatt. A 2014. évi bankköltségek terven felüli alakulását a tárgyévi nagyberuházásokhoz kapcsolódó banki utalási költségek növekedése okozta.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

Ahogy előzőleg utaltunk rá, már előkészítési fázisban van a DHK6 megállapodás megkötése. E tekintetben Társaságunk a jövőbeni jóval nagyobb terhek – és így nagyobb kockázat vállalásának – elkerülése miatt abban érdekelt, hogy mielőbb megvásárolja a távfűtéses lakások bérlőinek a DHK-nál nyilvántartott távhődíj tartozás állományát. Mivel az idő múlásával exponenciálisan csökken a behajtás esélye is, így a megállapodás megkötését követően azonnal meg tudjuk kezdeni a kintlévőségek behajtását. Az előkészítés során el kívánjuk érni, hogy előnyös feltételekkel kössük meg a megállapodást (a kifizetés két üzleti évben, részletekben történjen meg, a késedelmi kamatok elengedése mellett).

A Társaságnál végzett K+F tevékenység bemutatása

A Társaság kutatás fejlesztési tevékenységre 2014. évben nem számolt el költséget. Az innovációs járulék fizetési kötelezettségének a jogszabály alapján eleget tesz.

Telephelyek bemutatása

A Társaság telephelyei cím szerint a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerültek. A társaság telephelyei tekintetében két jelentősebb változást emelnénk ki a 2013-as állapothoz képest. A Tarzan Park II. ütemének (vizes játékok) átadása megtörtént

2014. évben. Megtörtént az „Újpest Márkabolt” áttelepítése egy jóval nagyobb és felújított helyiségbe, melynek nyomán közel a duplájára nőtt a forgalma.

További főbb telephelyeink: Halassy Olivér Uszoda, Halassy Olivér Sportközpont, Tábora utcai és Szilágyi úti sporttelep, velencei és katalinpusztai táborok, balatonszepezdi, és parádfürdői üdülők, főtéri parkoló és a Közrendvédelmi szálló.

A Társaság foglalkoztatáspolitikája

A 2014-es év folyamán 3 kolléga nyugdíjazására került sor. Két kolléga feladatait új munkavállaló vette át. Egy kolléga megbízási jogviszony alapján dolgozik tovább.

A Társaság foglalkoztatottai korcsoporti összetételét a következő táblázat mutatja.

| Korcsoport | Foglalkoztatottak létszáma 2014 |
|------------------|---------------------------------|
| 60 év felett | 10 |
| 57-60 év között | 8 |
| 55-57 év között | 4 |
| 50-55 év között | 13 |
| 40-50 év között | 30 |
| 30-40 év között | 24 |
| 20-30 év között | 8 |
| Összesen: | 97 |

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 |

A 2014-es növekedés oka döntően, hogy a Halassy Olivér Városi Uszoda 2013. októberi nyitásával 13 fő dolgozó felvételére került sor, akiknek a 2013. évi történelmi alkalmazása befolyásolta az éves átlagos statisztikai létszám alakulását.

A munkatársak végzettsége az alábbiak szerint alakul:

| Végzettség | Foglalkoztatottak létszáma 2014 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Egyetemi, főiskolai | 43 |
| Felsőfokú szakképesítés | 14 |
| Középfokú szakképesítés | 8 |
| Érettségi szakképesítés | 13 |
| Érettségi szakképesítés nélkül | 8 |
| Szakképesítés | 10 |
| Nyolc általános vagy alatta | 1 |
| Összesen: | 97 |

A létszám a működéshez szükséges minimális munkaerőigény szerint alakult.

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

- Felsőfokú végzettség megszerzése tanulmányi szerződéssel: 4 fő
- Tagsághoz kötelezően előírt továbbképzések: 4 fő mérlegképes könyvelői, 2 fő műszaki (TERC – költségvetés készítő oktatás)

A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos jellemzői

Nincs tudomásunk az UV Zrt. tulajdonában álló ingatlanokkal kapcsolatban az éves beszámoló készítésekor környezetvédelmi kötelezettségről, illetve veszélyhelyzetről, ehhez kapcsolódó felelősségről. 2014-es évben a környezetvédelemhez kapcsolódó árbevételünk, illetve költségünk nem volt.

A 2014-es évre 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 Társaság pénzügyi instrumentumainak bemutatása

A Társaság tulajdonában a következő pénzügyi eszközök voltak a fordulónapon.

nyilvántartási érték e Ft-ban

| | 2 013 | 2 014 |
|----------------------------|--------|-----------|
| Unicredit Bank bankszámla | | 1 500 000 |
| Raiffeisen Bank bankszámla | 90 126 | 86 595 |
| Pénztáregyenleg | 443 | 930 |

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.

A folyószámlákhoz kapcsolódóan rendszeres a kisebb-nagyobb összegű (akár több millió 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 értékpapírokkal, melyek tőzsdei kereskedelme engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdéjén), a társaság nem rendelkezik.

Olyan munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmus, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják, a Társaságnál nem működik.

Olyan átruházható értékpapírokkal, melyet az Európai Gazdasági Térség valamely államának szabályozott piacán kereskedésre befogadtak, a társaság nem rendelkezik, ennek következtében az üzleti jelentésében vállalatirányítási nyilatkozatot nem tesz közzé a számviteli törvényben meghatározott tartalommal.

Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek

A Társaság fedezeti és pénzügyi kockázatok kezelését célzó ügyleteket nem köt, értékpapír kezelés nem tartozik a Társaság folyamataiba.

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

Hatósági ármegállapítás köti társaságunk lakásokkal kapcsolatos tevékenységét, mivel Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata helyi rendeletében szabályozza a lakás ingatlanok bérleti díját. A nem lakásoknál a piaci szemlélet érvényesül. Az árbevétel egy jelentős hányadában nem lehet önálló árpolitikája a társaságnak, de cél ezen keretek tágítása a közszolgáltatási szerződés adta keretek között.

Az UV Zrt-nek kamat és árfolyamkockázata származik a 2006-ban saját kivitelezésben épített Nagyvárad liget lakóparkban található lakás és nem lakás célú helyiségek svájci frank alapú visszlízingjéből. 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.

adatok e Ft-ban

| Megnevezés | 2013 | 2014 |
|---|-------------|-------------|
| Ingyenlízinghez kapcsolódó kamat törlesztési árfolyam | 17 518 | 17 714 |
| Ingyenlízing tőketörlesztés árfolyam különbözete | 2 824 | 3 360 |

A cash-flow kockázat elemzéséhez a korábbi táblázat bemutatta a Társaság rendelkezésére álló pénzeszközök értékét 2014. december 31-én.

A közszolgáltatási szerződéses konstrukció csökkentette a társaság likviditási kockázatát, 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 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 alapműködéshez szükséges pénzeszközállománnyal a Cég rendelkezik, így az alaptevékenységhez szükséges likviditás biztosított.

Egyéb fontos kiegészítő jellemzők

A társaság 2014. év március 19-től 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. Már az áfa csoport megalakulását követően a csoport egy havi áfa bevallását levizsgálta a NAV, melynek során a hatóság megállapítást nem tett, a visszaigényelt áfát a csoportnak átutalta.

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, 2015. év április



dr. Telek Zoltán
az Igazgatóság elnöke



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

1.

Terv-tény összehasonlító táblázat

adatok e Ft-ban

| Sor- | A tétel megnevezése | Terv 2014 | Tény 2014 | Változás | Teljesülés (%) |
|-------|--|------------------|------------------|----------------|-----------------|
| I. | Belföldi értékesítés nettó árbevétele | 1 895 940 | 2 234 140 | 338 200 | 117,84% |
| I. | Értékesítés nettó árbevétele (1+2) | 1 895 940 | 2 234 140 | 338 200 | 117,84% |
| II. | Aktívált saját teljesítmények értéke (+/-3+4) | | | 0 | |
| III. | Egyéb bevételek | 639 463 | 791 438 | 151 975 | 123,77% |
| | III. sorból: visszaírt értékvesztés | | 2 466 | 2 466 | |
| 5. | Anyagköltség | 22 289 | 21 782 | -507 | 97,73% |
| 6. | Igénybe vett szolgáltatások értéke | 125 000 | 97 494 | -27 506 | 78,00% |
| 7. | Egyéb szolgáltatások értéke | 17 244 | 32 170 | 14 926 | 186,56% |
| 8. | Eladott áruk beszerzési értéke | 5 000 | 455 754 | 450 754 | 9115,08% |
| 9. | Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 1 528 000 | 1 391 926 | -136 074 | 91,09% |
| IV. | Anyagjellegű ráfordítások (5+6+7+8+9) | 1 697 533 | 1 999 126 | 301 593 | 117,77% |
| 10. | Béreköltség | 345 909 | 334 990 | -10 919 | 96,84% |
| 11. | Személyi jellegű egyéb kifizetések | 70 217 | 62 517 | -7 700 | 89,03% |
| 12. | Bérfelrakások | 118 070 | 111 844 | -6 226 | 94,73% |
| V. | Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12) | 534 196 | 509 351 | -24 845 | 95,35% |
| VI. | Értékcsökkenési leírás | 115 423 | 256 179 | 140 756 | 221,95% |
| VII. | Egyéb ráfordítások | 177 000 | 227 274 | 50 274 | 128,40% |
| | VII. sorból: értékvesztés | | 28 624 | 28 624 | |
| A. | ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+/-II+III-IV-V-VI-VII) | 11 251 | 33 648 | 22 397 | 299,07% |
| 13. | Kapott (járó) osztalék és részesedés | | | | |
| | 13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott | | | | |
| 14. | Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége | | | | |
| | 14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott | | | | |
| 15. | Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége | | | | |
| | 15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott | | | | |
| 16. | Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek | 25 000 | 33 955 | 8 955 | 135,82% |
| | 16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott | | | | |
| 17. | Pénzügyi műveletek egyéb bevételei | | | | |
| VIII. | Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17) | 25 000 | 33 955 | 8 955 | 135,82% |
| 18. | Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése | | | | |
| | 18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott | | | | |
| 19. | Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások | 30 000 | 24 027 | -5 973 | 80,09% |
| 20. | Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése | | | | |
| 21. | Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai | | | | |
| IX. | Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19) | 30 000 | 24 027 | -5 973 | 80,09% |
| B. | Pénzügyi műveletek eredménye (VIII.-IX.) | -5 000 | 9 928 | 14 928 | -198,56% |
| C. | SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A.+B.) | 6 251 | 43 576 | 37 325 | 697,10% |
| X. | Rendkívüli bevételek | | | | |
| XI. | Rendkívüli ráfordítások | | | | |
| D. | RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.) | | | | |
| E. | ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C.+D.) | 6 251 | 43 576 | 37 325 | 697,10% |
| XII. | Adófizetési kötelezettség | | 6 296 | 6 296 | |
| F. | ADÓZOTT EREDMÉNY | 6 251 | 37 280 | 31 029 | 596,38% |
| XIII. | Tárgyévi jóváhagyott osztalék | | | | |
| G. | MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY | 6 251 | 37 280 | 31 029 | 596,38% |