




## ÉVES BESZÁMOLÓ

2018. DECEMBER 31.

  
\_\_\_\_\_  
**Szentgyörgyi Dávid**  
vezérigazgató

Pécs, 2019. március 27.

...6... /2019. (03.27.) számú Felügyelő Bizottsági határozat: A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 2018. december 31-i éves beszámolóját 27.089.957 e Ft mérleg főösszeggel, 292.352 e Ft adózott eredménnyel elfogadja, és javasolja Pécs Megye Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának elfogadására.

**ESZKÖZÖK (aktívák)**  
**MÉRLEG "A" változat**

Sor	MEGNEVEZÉS	Előző év 2017.12.31.	Tárgyév 2018.12.31.
<b>A</b>	<b>BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (I+II+III)</b>	<b>25 586 130</b>	<b>25 580 186</b>
I.	Immateriális javak	5 337	1 795
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
3.	Vagyoni értékű jogok	5 337	1 795
4.	Szellemi termékek		
5.	Üzleti vagy cégérték		
6.	Immateriális javakra adott előlegek		
7.	Immateriális javak érték helyesbítése		
II.	Tárgyi eszközök	23 650 056	23 611 454
1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	10 126 654	10 097 316
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	4 282	3 748
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	75 601	65 294
4.	Tenyészállatok		
5.	Beruházások, felújítások	76 725	132 154
6.	Beruházásokra adott előlegek	10 000	3 088
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	13 356 794	13 309 854
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	1 930 737	1 966 937
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	52 857	92 700
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 812 319	1 812 319
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
5.	Egyéb tartós részesedés	65 561	61 918
6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön		
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
9.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése		
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
<b>B</b>	<b>FORGÓESZKÖZÖK (I+II+III+IV)</b>	<b>1 239 413</b>	<b>1 450 085</b>
I.	Készletek	7 124	12 984
1.	Anyagok	455	427
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek		
3.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok		
4.	Késztermékek		
5.	Áruk	6 624	7 519
6.	Készletekre adott előlegek	45	5 038
II.	Követelések	1 024 548	941 928
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	371 937	172 361
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 266	1 266
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	35 700	29 050
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	6 565	6 527
5.	Váltókövetelések		
6.	Egyéb követelések	609 080	732 724
7.	Követelések értékelési különbözete		
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
III.	Értékpapírok	90	128
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
2.	Jelentős tulajdoni részesedés		
3.	Egyéb részesedés		
4.	Saját részvények, saját üzletrészek		
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	90	128
6.	Értékpapírok értékelési különbözete		
IV.	Pézeszközök	207 651	495 045
1.	Pénztár, csekkek	385	727
2.	Bankbetétek	207 266	494 318
<b>C</b>	<b>AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>67 817</b>	<b>59 686</b>
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	17 066	12 098
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4 345	3 977
3.	Halasztott ráfordítások	46 406	43 611
	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A+B+C)</b>	<b>26 893 360</b>	<b>27 089 957</b>

**FORRÁSOK (passzívák)**  
**MÉRLEG "A" változat**

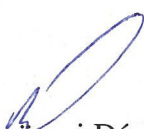
Sor	MEGNEVEZÉS	Előző év 2017.12.31.	Tárgyév 2018.12.31.
<b>D</b>	<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>21 598 547</b>	<b>22 010 040</b>
I.	Jegyzett tőke	6 572 370	6 738 450
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)		
III.	Tőketartalék	562 880	562 880
IV.	Eredménytartalék	173 565	1 094 333
V.	Lekötött tartalék	16 186	12 171
VI.	Értékelési tartalék	13 356 794	13 309 854
1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		13 309 854
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka		
VII.	Adózott eredmény	916 752	292 352
<b>E</b>	<b>CÉLTARTALÉKOK</b>	<b>390 219</b>	<b>391 441</b>
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre		
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	360 000	360 000
3.	Egyéb céltartalék	30 219	31 441
<b>F</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK (I+II+III)</b>	<b>3 878 075</b>	<b>3 667 710</b>
I.	Hátrasorolt kötelezettségek		
1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt váll. szemben		
2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	<b>3 259 402</b>	<b>2 879 014</b>
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények		
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból		
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek		
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	3 065 000	2 714 716
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		
8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	194 402	164 298
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	<b>618 673</b>	<b>788 696</b>
1.	Rövid lejáratú kölcsönök	49 534	
	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények		
2.	Rövid lejáratú hitelek		350 284
3.	Vevőktől kapott előlegek	16 120	8 280
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	143 867	190 757
5.	Váltótartozások		
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben		
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	133 650	12 950
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	275 502	226 425
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete		
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
<b>G</b>	<b>PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>1 026 519</b>	<b>1 020 766</b>
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	19 515	19 749
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	54 554	72 338
3.	Halasztott bevételek	952 450	928 679
	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)</b>	<b>26 893 360</b>	<b>27 089 957</b>

Sor	MEGNEVEZÉS	Előző év 2017.12.31.	Tárgyév 2018.12.31.
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 799 737	1 686 189
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele		
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele ( 01+02)</b>	<b>1 799 737</b>	<b>1 686 189</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (-+03+04)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>966 706</b>	<b>242 141</b>
	Ebből: visszaírt értékvesztés	3 146	6 463
05.	Anyagköltség	46 746	46 615
06.	Igénybevett szolgáltatások értéke	454 305	406 259
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	25 652	22 751
08.	Eladott áruk beszerzési értéke		
09.	Eladott (közvetített ) szolgáltatások értéke	114 299	101 401
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>641 002</b>	<b>577 026</b>
10.	Béreköltség	280 377	297 892
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	30 433	32 708
12.	Bérbírlások	69 286	65 417
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12 )</b>	<b>380 096</b>	<b>396 017</b>
<b>VI.</b>	<b>Értécsökkenési leírás</b>	<b>255 393</b>	<b>176 253</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>427 813</b>	<b>377 333</b>
	Ebből: értékvesztés	8 293	4 995
<b>A</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>1 062 139</b>	<b>401 701</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3 733	560
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	45	50
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	251	284
	Ebből: értékelési különbözet		
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>3 984</b>	<b>844</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteség		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	97 455	84 138
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése		
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	9 252	10 137
	Ebből: értékelési különbözet		
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+-20+-21)</b>	<b>106 707</b>	<b>94 275</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE ( VIII-IX )</b>	<b>-102 723</b>	<b>-93 431</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY ( +-A+-B )</b>	<b>959 416</b>	<b>308 270</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>42 664</b>	<b>15 918</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+-C-X)</b>	<b>916 752</b>	<b>292 352</b>



**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**2018. DECEMBER 31.**

  
Szentgyörgyi Dávid  
vezérigazgató

Pécs, 2019. március 27.

..6.... /2019. (03.27.) számú Felügyelő Bizottsági határozat: A Pécsi Vagyonhasználó Zrt. 2018. december 31-i éves beszámolóját 27.089.957 e Ft mérleg főösszeggel, 292.352 e Ft adózott eredménnyel elfogadja, és javasolja Pécs Megye Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának elfogadására.

## **I. ÁLTALÁNOS ÁTTEKINTÉS**

### **1. A társaság bemutatása**

A Pécsi Vagyonhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság (2008.05.23-tól 2016.05.31-ig Pécs Holding Városi Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, előtte PVV Pécsi Városüzemelési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság) – Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata 100%-os tulajdonú társasága - a 2000. október 12-én kelt létesítő okirattal a Pécsi Közütemi Részvénytársaság és a Városi Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság egyesülésével jött létre.

A Baranya Megyei Bíróság, mint Cégbíróság az egyesüléssel létrejött új társaságot 2000. december 13-án jegyezte be. Cégbírósági bejegyzési száma Cg 02-10-060289.

A Pécsi Városüzemelési és Vagyonkezelő Zrt. tevékenységét 2000. december 14-én kezdte meg.

A társaság alapítója: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Pécs, Széchenyi tér 1.

Az alapítás módja: „zártkörű”

A társaságnál közgyűlés nem működik, annak feladatait az Alapító látja el.

A társaság alapításkori alaptőkéje 1.400.000 e Ft, amely 1.400 db 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint névértékű névre szóló törzsrészvényből állt.

A Jegyzett tőkét a tulajdonos 2005-ben 25.000 e Ft ingatlan apporttal emelte, majd 2006-ban 364.330 e Ft ingatlan apport, 50.000 e Ft pénzbeli, és újabb 55.000 e Ft pénzbeli tőkeemelés következtében a jegyzett tőke 2007.12.31-én 1.894.330 e Ft volt (1894 db 1 millió Ft névértékű névre szóló törzsrészvény és 33 db 10 ezer Ft névértékű névre szóló törzsrészvény), amely 2008. év során az alábbiak szerint változott:

- Az alapító 89/2008.(03.06.) sz. határozatával a társaságnál elhatározott alaptőke emelés során a Pécs M.J.V. Önkormányzata tulajdonában lévő, különböző gazdasági társaságokban megtestesülő részesedéseivel (üzletrészeit tulajdon átruházási okirat, apportálási nyilatkozatok alapján, nyomdai úton előállított részvényeit forgatmányozás útján) az 1.894.330 e Ft alaptőkét 4.105.760 e Ft-tal 6.000.090 e Ft-ra emelte meg. Az alaptőke emelés során szolgáltatott nem pénzbeli betét értéke független könyvvizsgálókkal felülvizsgálatra került.
- Az alapító fenti határozatával arról is döntött, hogy a Pécsi Ipari Park Zrt.-nél folyamatban lévő 60.000 e Ft-os tőkeemelése bejegyzése után (a bejegyzés 2008. március 18-án megtörtént, 2008. január 17. napjával hatályosan) 60 db 10 ezer Ft névértékű, nyomdai úton előállított törzsrészvényeit forgatmányozás útján, nem pénzbeli hozzájárulással 56.180 e Ft apportértékkel a Zrt. tulajdonába adja, és ezzel a társaság alaptőkéjét új, egyenként 56 db 1 millió Ft és 18 db 10 ezer Ft dematerializált, névre szóló törzsrészvény zártkörű forgalomba hozatalával 6.056.270 e Ft-ra emelte.
- Az alapító 221/2008. (05.08.) sz. határozatával döntött arról, hogy a PVVM Pécsi Városi Vízmű Vagyon Működtető Kft. - Pécs M.J.V. Önkormányzata 100%-os tulajdonában lévő - 349.260 e Ft névértékű üzletrészt nem pénzbeli hozzájárulással 349.260 e Ft apport értékkel a Pécs Holding Zrt. tulajdonába adja és ezzel a társaság jegyzett tőkéjét új, egyenként 349 db 1 millió Ft és 26 db 10 ezer Ft dematerializált, névre szóló törzsrészvény zártkörű forgalomba hozatalával 6.405.530

**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**  
**7626 Pécs, Búza tér 8/b.**

---

e Ft-ra emeli.

- Az alapító 590/2008. (12.11.) sz. határozatával a Pécs Holding Zrt. 6.405.530 e Ft összegű jegyzett tőkéjét új részvények zártkörű módon történő forgalomba hozatalával 624.000 e Ft pénzbeli hozzájárulással és 499.000 e Ft nem pénzbeli hozzájárulással (apporttal) 7.528.530 e Ft-ra emelte. A nem pénzbeli hozzájárulás (apport) tárgyai az Önkormányzat gazdasági társaságokban megtestesülő tulajdoni részesedései összesen 499.000 e Ft apportértékkel (Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. 495.000 e Ft, PIP Zrt. 4.000 e Ft). 2010. október 1-én a PIP Zrt. és a Pécsi Fürdő Kft. beolvadásával kapcsolatos átalakulás során a társaság jegyzett tőkéje további 13.740 e Ft-tal növekedett. 2011. szeptember 1-én a társaság jegyzett tőkéje kiválással történő átalakulás következtében (Pécsi Eszközkezelő Kft. és Pécsi Üzletrészkezelő Kft. kiválása) 450.100 e Ft-tal csökkent.
- Az alapító 230/2012. (06.21.) sz. határozatával a Pécs Holding Zrt. 7.092.170 e Ft összegű jegyzett tőkéjét új részvények zártkörű módon történő forgalomba hozatalával 46.950 e Ft nem pénzbeli hozzájárulással (apporttal) 7.139.120 e Ft-ra emelte. A nem pénzbeli hozzájárulás tárgya a Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező EUNet 2000 Regionális Informatikai Nonprofit Közhasznú Kft-ben fennálló 59.800 e Ft névértékű üzletrésze.
- Az alapító 127/2015. (04.23.) sz. határozatával a Pécs Holding Zrt. alaptőkéjét tőke kivonás céljából leszállította. A leszállítás során az alaptőke 7.139.120 e Ft-ról 6.897.380 e Ft-ra, 241.740 e Ft-tal csökkent. Az alaptőke tőke kivonással történő csökkentése során a leszállítás bejegyzését követő elszámolás keretében a visszavont 241 db 1.000.000,- Ft és a 74 db 10.000,- Ft névértékű törzsrészvény fejében 6 leány cég (Pécsi Állatkert és Akvárium-Terrárium Kft., Pécs TV Kommunikációs Kft., Pécsi Kreatív Központ Kft., EUNet 2000 Kft., Air-Horizont Kft., „Pécs-pogányi repülőteret működtető” Kft.) üzletrészenek könyvvizsgáló által jóváhagyott értéke és a saját vagyonból az üzletrész arányos hányada Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzat alapító tulajdonába került.
- Az alapító 290/2015. (09.24.) sz. határozatával P.M.J.V. Önkormányzatának az önkormányzati ingatlanok bérlői felé fennálló, lejárt és elismert követelésállományát a könyvvizsgáló által megállapított 20.948.201,- Ft értéken Pécs Holding Zrt-be apportálta oly módon, hogy a teljes követelés összegéből 1.000.000,- Ft értékkel társaságunk alaptőkéjét új részvények forgalomba hozatalával felemelte, a fennmaradó 19.948.201,- Ft értéket a Pécs Holding Zrt. tőketartalékába helyezte.
- Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata 05-5/129-39/2016. (12.12.) sz. alapítói határozatában elfogadta a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. és a Hullám Strand Kft. kiválással történő átalakulásával létrejövő társaságok végleges vagyonszerlegét és vagyonszerelését. A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. jegyzett tőkéje 326.010 e Ft-al csökkent, amely összeg a megalakuló Hullám Strand Kft. jegyzett tőkéjét szolgáltatta.
- Pécs M.J.V. Önkormányzata a 119/2017.(04.27.) sz. határozatával úgy döntött, hogy a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. a tulajdonában lévő és a távhőszolgáltatást biztosító – összesen: 1.788.371.268 Ft értékű – vezeték rendszerhez tartozó vagyontárgyakat beapportálja a PÉTÁV Kft-be, oly módon, hogy az apport értékéből 788.371.268 Ft tőketartalékba, 1.000.000.000 Ft pedig törzstőkébe kerül, és ezzel a PÉTÁV Kft-ben 32,88% mértékű, azaz 25 százalékot meghaladó részesedést szerez.
- Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 328/2017. (XII.) sz. határozatával döntött arról, hogy a kizárólagos tulajdonában álló Pécs 4362/A/3-10. hrsz, Pécs 18839 hrsz. alatti ingatlanokat (ingatlan tulajdoni hányadokat) nem pénzbeli hozzájárulásként, összesen 129.880.000,-Ft apport értékkel a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. tulajdonába adja és ezzel a Részvénytársaság jegyzett tőkéjét új, 129 db egyenként 1.000.000,-Ft és 88 db egyenként 10.000,-Ft névértékű dematerizált , névre szóló törzsrészvény zártkörű forgalomba hozatalával 6.702.250.000,-Ft-ra emeli.
- A Közgyűlés a 223/2017. (IX.7.) számú határozatának 13. pontjában úgy döntött, hogy az

**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**  
**7626 Pécs, Búza tér 8/b.**

Önkormányzatnak az EUNet 2000 Nonprofit Kft-ben meglévő üzletrészeit, könyvvizsgáló által megállapított értéken – nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként – apportálja a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.-be az EUNet törzstőkéjének leszállítását követően. Az apportálást következtében a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. az EUNet 2000 Nonprofit Kft-ben 95,2 %-os részesedést szerez. A fentiek értelmében a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 6.702.250.000,- Ft összegű jegyzett tőkéje a nem vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátásának napján: 2018. május 17-én az apport értékével – 36.200.000,-Ft-tal – történő megemelésével 6.738.450.000,- Ft-ra módosul.

***A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. jegyzett tőkéje 2018.12.31-én 6.738.450 e Ft.***

<u>A társaság teljes neve:</u>	Pécsi Vagyonhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság (2016.06.01-től)
<u>A társaság rövidített neve:</u>	Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.
<u>Székhelye:</u>	7626 Pécs, Búza tér 8/b.
<u>Telephelyei:</u>	7622 Pécs, Bajcsy-Zs. E. u. 25. 7632 Pécs, Móra F. u. Vásártér 24002 hrsz. 7632 Pécs, Megyeri út 72. 7632 Pécs, Diana téri piac 20840/3 hrsz. 7633 Pécs, Hajnóczy piac 613/4 hrsz.
<u>A társaság adószáma:</u>	12568011-2-02
<u>Statisztikai számjele:</u>	12568011-6820-114-02
<u>Kamarai nyilvántartás száma:</u>	PB12568011
<u>A társaság elektronikus elérhetősége:</u>	Honlap: <a href="http://www.pvh.hu">www.pvh.hu</a> E-mail : <a href="mailto:pvh@pvh.hu">pvh@pvh.hu</a>

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. tevékenységi körét az alapító okirat tartalmazza, amely a következő főbb tevékenységeket foglalja magába:

- Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- Ingatlankezelés, vagyonkezelés
- Mérnöki tevékenység, tanácsadás, műszaki vizsgálat, elemzés

A társaság az alapító Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata elvárásának megfelelően kezeli az önkormányzati ingatlanvagyonot (bérlakások: 2016.08.31-ig, nem lakás célú helyiségek), végzi a piac-vásárüzemeltetést.

Az Igazgatóság megszűnt.

A Felügyelő Bizottság tagjai 2018. december 31-én:

Trombitás Károly	(7634 Pécs, Sirály u. 62.)
Schultz Mihály Imre	(7743 Romonya, Szilvás utca 2.)
Schmuck Roland	(7624 Pécs, Ferencesek u. 26.)
Dr. Várhegyi Zoltán	(7621 Pécs, Rákóczi út 67. 1. em. 4.)

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.-nél a könyvvizsgálat kötelező. Kijelölt könyvvizsgálója 2017.07.24-2019.05.31 közötti időszakra az ESSEL Audit Könyvvizsgáló Kft. (1162 Budapest, Fertály u. 7., könyvvizsgálói kamarai szám: MKVK 001109, felelős könyvvizsgáló: Dr. Sasvári László, kamarai szám: MKVK 001630).



**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**  
**7626 Pécs, Búza tér 8/b.**

---

A társaság képviselőit jogsult személyek:

A vezérigazgató Szentgyörgyi Dávid egy személyben jogsult a társaság képviselőit.

A társaság cégjegyzésének módja:

A cégvezető önállóan, vagy a cégvezető által feljogsított két társasági munkavállaló együttesen.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányítását végző személy

Maruzs Erik gazdasági vezető, nyilvántartásba vett könyvviteli szolgáltatást végző személy, regisztrációs szám: 183864

## **2. Kapcsolt vállalkozások bemutatása**

**2.1.** A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.-nél - tekintve az egyszemélyes alapítást – a többségi irányítást is

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata gyakorolja.

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 100%-os részvényese Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata

Pécs, Széchenyi tér 1.

## **2.2. Tartós részesedési viszonyban lévő vállalkozás bemutatása**

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. az alábbi vállalkozásokban rendelkezik tulajdoni részesedésekkel

Társaság neve	Jegyzett tőke e Ft	Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. részesedése eFt	Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. részesedése %
	2018.12.31	2018.12.31	2018.12.31
1. Pécsi Közlekedési Zrt.	3 125 190	1 563 190	50,02
2. Zsolnay Porcelánmanufaktra Zrt.	2 152 750	420 811	19,55
3. ITFK Nonprofit Kft. "va"	66 000	56 500	85,61
4. Pécsi Kispiaç Kft.	211 500	2 110	1,00
5. Keleti Pécsi Kispiaç Kft.	90 000	900	1,00
6. Dél-keleti Pécsi Kispiaç Kft.	65 000	650	1,00
7. Dél-nyugati Pécsi Kispiaç Kft.	29 000	290	1,00
8. Pécsi Követeléskezelő Egyesület	12 000	3 000	25,00
9. EUNet 2000 Nonprofit Kft.	40 820	36 200	95,2

## **3. A társaság számviteli politikájának fő vonásai**

**3.1. A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. a Számvitelről szóló, 2000. évi C. törvény előírásai alapján a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.**

A könyvvezetés során költségeit elsődleges költségnem-elszámolással az 5. számlaosztályban gyűjti. Ez az elszámolási mód biztosítja a választott összköltségelvű eredmény kimutatás elkészítését. Az eredmény kimutatást a Sztv. 2 sz. melléklet „A” változata szerint, a mérleget az 1. sz. melléklet „A” változata szerint készíti.

A gazdasági események rögzítése a főkönyvi könyvelésben számítógépes programmal

folyamatosan, kihagyásmentesen történik a számviteli alapbizonylatok és a kapcsolódó analitikák alapján.

**3.2. A társaság mérlegkészítésének időpontja:** a tárgyévet követő március 25. napja

**3.3. Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módja**

A Pécsi Vagyonhasználó Zrt. számviteli politikájában megfogalmazott amortizációs politika alapján, a hasznos élettartam figyelembevételével kialakított leírási kulcsokkal, lineáris módon számolja el az értékcsökkenési leírást az üzembe helyezés napjától.

A 100 e Ft egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök értékét használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolja.

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása akkor történik, ha az eszköz(ök) könyvszerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint piaci értéke, vagy a vállalkozási tevékenységben rendeltetésszerűen, megfelelően nem használható, feleslegessé vált, megrongálódott.

A terven felüli értékcsökkenési leírás társaságunknál főleg a felépítményes ingatlanoknál és az éves rekonstrukciós ráfordításokkal összefüggésben merülhet fel.

**3.4. Értékvesztés**

A társaság az értékvesztést a partnerek egyedi értékelése alapján számolja el.

**3.5. A hiba fogalma, minősítése**

Társaságunk a hiba fogalmát és nagyságát az alábbiak szerint határozza meg:

**Jelentős összegű hiba**

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkenő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2 százalékát, illetve ha ez alacsonyabb 1 millió forintnál, akkor 1 millió forint.

A jelentős összegű hibákat a mérlegben és az eredmény kimutatásban külön oszlopban kell kimutatni.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során egy adott üzleti évet érintően feltárt hibák és hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkenő értékek együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős hiba szerinti értékhatárt.

**A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hiba**

Ha a jelentős összegű hibák, és hibahatások összevont értéke a hiba feltárásának évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékét legalább 20 százalékkal megváltoztatja (növeli, vagy csökkenti), tehát a saját tőke értékét lényegesen megváltoztatja, lényeges mértékű hibának kell tekinteni, mert a már korábban közzétett – a vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetre vonatkozó – adatok megtévesztők voltak.

**3.6. Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség, ráfordítás küszöbértéke**

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek, ráfordításnak minősül a számviteli elszámolás és az értékelés szempontjából minden olyan információ és adat, amelynek alkalmazása vagy mellőzése a beszámolóban a mérlegfőösszeg 2 %-át

megaladja.

### **3.7. Céltartalék képzés alkalmazott területei**

Az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot képez a társaság az esetleges le nem zárt peres ügyekkel kapcsolatos várható kötelezettségekre, és az olyan várható jelentős és időszakonként ismétlődő költségekre, amelyek a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk szerint feltételezhetően vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy felmerülésük időpontja a mérlegkészítéskor még bizonytalan és nem sorolhatók a passzív elhatárolások közé. (Jelentős és időszakonként ismétlődő fenntartási költségek, tevékenység átszervezéssel kapcsolatos költségek, környezetvédelemmel kapcsolatos költségek, műemlékvédelemmel kapcsolatos költségek, lökésszerű pénzügyi ráfordítások)

### **3.8. Mérlegtételek értékelési elveinek ismertetése**

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. a vállalkozás folytatás elvéből kiindulva, az egyedi értékelés elve alapján értékeli a mérlegben szereplő eszközöket és forrásokat, figyelembe véve az egyedi értékelés speciális területeit.

Figyelembe vesz minden olyan értékcsökkenést, értékvesztést, amely a mérleg fordulónapján meglévő eszközöket érinti, s a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált.

Az értékelési eljárásokra vonatkozóan érvényesül a következetesség elve, amely biztosítja, hogy az egymást követő üzleti években az eszközök és források értékelésénél alkalmazott értékelési eljárások állandóak, s csak akkor változtathatók meg, ha a változást előidéző tényezők tartósan (legalább egy évet meghaladóan) jelentkeznek, s emiatt a változás tartósnak minősül.

## **4. A valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése**

**(adatok: ezer Ft-ban)**

1.) Saját tőke aránya = Saját tőke / Idegen tőke

2017.év: 21.598.547 / 5.294.813 = 4,08

**2018.év: 22.010.040 / 5.079.917 = 4,33**

A társaság mérlegében a saját tőke összege 2018. december 31-én 22.010.040 e Ft, mely 4,33-szorosa az idegen tőkének.

A változás főbb összetevői:

- A jegyzett tőkét ingatlan apport, illetve az EUNET 2000 NKft üzletrésének az apportja növelte.
- Növelő tétel a 2017. évi adózott eredmény eredménytartalékba helyezése tulajdonosunk, PMJV Önkormányzatának döntése alapján.

2.) Tőkefeszültségi mutató = (Idegen tőke / Saját tőke) \* 100

2017. év: 5.294.813 / 21.598.547 \* 100 = 24,51%

**2018. év: 5.079.917 / 22.010.040 \* 100 = 23,08%**

A tőkefeszültségi mutató 1,43 százalékponttal csökkent az előző évhez viszonyítva, az 1. pontnál ismertetett kedvező történések miatt.

3.) Eladósodottsági mutató = (Kötelezettségek / Saját tőke)\*100

2017. év: 3.878.075 / 21.598.547 \* 100 = 17,96%

**2018. év: 3.667.710 / 22.010.040 \* 100 = 16,66%**

Az eladósodottsági mutató a kötelezettségek saját tőkéhez viszonyított arányát mutatja. Az eladósodottság a fentiekben vázolt okok miatt 1,3 százalékponttal csökkent az előző évhez viszonyítva.

**A saját tőke aránya, a tőkefeszültség, és az eladósodottsági mutatók /1.) – 2.) – 3.)/ pozitív irányú változást mutatnak, amely az idegen tőke, ezen belül is a hitel, lízing állomány csökkenésének hatása.**

4.) Tőkeerősség = (Saját tőke / Mérlegfőösszeg) \* 100

2017. év: 21.598.547 / 26.893.360 \* 100 = 80,31%

**2018. év: 22.010.040 / 27.089.957 \* 100 = 81,25%**

A tőkeerősségi mutató a saját tőke mérleg főösszeghez viszonyított arányát mutatja, amelynek értéke 81,25 %.

5.) Likviditási mutató = (Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek) \* 100

2017. év: 1.239.413 / 618.673 \* 100 = 200,33 %

**2018. év: 1.450.085 / 788.696 \* 100 = 183,86%**

A likviditási mutató a forgóeszközök rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított arányát mutatja. A forgóeszköz állomány együttesen 210.672 e Ft-tal nőtt a 2017. december 31-i állapothoz viszonyítva. A rövid lejáratú kötelezettségünk 170.023 eFt-tal nőtt. A rövid lejáratú kötelezettségek állományának változását befolyásolja, hogy a hiteltörlesztés megkezdésével a hitelállományunkból 350.284 eFt ebbe a kategóriába sorolandó. is Ezt is figyelembe véve a likviditási mutató változása kedvezőnek minősíthető.

A likviditásról pontosabb képet kapunk, ha nem a teljes, hanem a likvid forgóeszközöket (pénzeszközök, rövid lejáratú értékpapírok) viszonyítjuk a rövidlejáratú kötelezettségekhez.

Így a mutatószámok:

2017. december 31-én: 207.651 / 618.673 \* 100 = 33,56 %

**2018. december 31-én: 495.045 / 788.696 \* 100 = 62,77%**

A mutató ugyan a likviditásunk pozitív irányú változását mutatja, a likviditási mutatóval ellentétes irányban.

6.) Likviditási gyorsráta = (Forgóeszközök–Készletek) / Rövid lejáratú köt. ) \* 100

2017. december 31-én: 199,18%

**2018. december 31-én: 182,21%**

A likviditási gyorsráta a készletek értékével csökkentett forgóeszköz állományt a rövidlejáratú

**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**  
**7626 Pécs, Búza tér 8/b.**

kötelezettségekhez viszonyítja. Tekintettel arra, hogy a forgóeszköz állományon belül a készletek aránya alacsony a likviditási gyorsráta csupán kis mértékben tér el a likviditási mutatótól.

**7.) A forgótőke alakulása:**

A forgótőke és annak alakulása ugyan nem egy relatív mutató, ám a fizetőképességet egyértelműen jellemzi.

Forgótőke (ezer Ft-ban) = Forgóeszközök – Rövid lejáratú kötelezettségek

	2017. évi záró	2018. évi záró
Forgóeszközök	1 239 413	1 450 085
Rövid lejáratú kötelezettségek	618 673	788 696
Forgótőke	620 740	661 389

Záró forgótőke - nyitó forgótőke = 40.649 e Ft

A forgótőke (működő tőke) értéke a forgóeszközök és a rövidlejáratú kötelezettségek különbözete.

**8.) Tőkearányos jövedelmezőség = (Adózott eredmény / Saját tőke) \* 100**

2017. december 31:  $916.752 / 21.598.547 * 100 = 4,24 \%$

**2018. december 31:  $292.352 / 22.010.040 * 100 = 1,33 \%$**

A társaság tőkearányos jövedelmezősége a 2017. évhez viszonyítva 2,91 százalékponttal csökkent, amelynek oka elsősorban az, hogy a bázisadat jelentős eseti tételt tartalmaz. (2017-ben a PÉTÁV apport kapcsán 520.467 eFt eredmény keletkezett.)

**9.) Árbevétel arányos jövedelmezőség = (Adózott eredmény / Nettó árbevétel) \* 100**

2017. december 31:  $916.752 / 1.799.737 * 100 = 50,94 \%$

**2018. december 31:  $292.352 / 1.686.189 * 100 = 17,34 \%$**

A 2017. évi mutató az egyszeri tétel miatt jelentős torzítást tartalmaz, így gyakorlatilag nem összehasonlítható adat az előző év adatával.

**10.) Eszközarányos jövedelmezőség = (Adózott eredmény / Eszközök összesen) \* 100**

2017. december 31:  $916.752 / 26.893.360 * 100 = 3,41 \%$

**2018. december 31:  $292.352 / 27.089.957 * 100 = 1,08 \%$**

Az eszközarányos jövedelmezőség mutató a vállalkozás összes eszközének (összes vagyonának) eredményhozamát fejezi ki, megmutatja, hogy mekkora megtérülési ráta mellett működtették a vállalkozást. Az eszközarányos jövedelmezőségi szint alacsony.

**11.) Tőkearányos osztalék a fizetendő osztalék és a jegyzett tőke arányát mutatja.**

Társaságunknak osztalék-fizetési kötelezettsége nincs.

**Összességében megállapítható,** hogy a mérlegfőösszeghez, ezen belül a saját tőkéhez viszonyított mutatószámok kedvező irányban változtak az összehasonlítható adatok esetében.

A likviditási mutatók kedvező értéket mutatnak.

A jövedelmezőséghez kapcsolódó mutatók a jövedelmezőség alacsony szintjét mutatják.

Azonban, ha az adatokat a 2017-es eseti tétellel korrigáljuk általánosan elmondható, hogy a cég mutatói javultak.

## **II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**

### **1. A 2018. december 31. –i mérleghez kapcsolódó általános kiegészítések**

#### **1.1. A nem összehasonlítható adatok ismertetése és indoklása**

A mérlegben az eszközök és források adatai között mind az előző évi, mind a tárgyévi adatoknál nem szerepelnek olyan tételek, amelyek akár tartalmában, akár értelmezésében az összehasonlítást lehetetlenné tennék.

#### **1.2. Több helyen is szerepeltethető adat ismertetése**

A mérleget alátámasztó főkönyvi kivonat 311 Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) számla, valamint a 454 Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) számla minden folyó forgalomhoz kapcsolódó tételt tartalmaz.

### **2. ESZKÖZÖK**

<u>2017.12.31.</u>	<u>26.893.360 e Ft</u>
2018.12.31.	27.089.957 e Ft

A társaság mérlegében az eszközök tárgyévi mérleg főösszege **27.089.957 e Ft**.

Az összes eszközértéken belül a befektetett eszközök részaránya 94,4 %, a forgóeszközöké 5,4 %, az aktív időbeli elhatárolásoké mindössze 0,2 %.

#### **2.1. A / Befektetett eszközök**

<u>2017.12.31.</u>	<u>25.586.130 e Ft</u>
2018.12.31.	25.580.186 e Ft

##### **2.1.1. A / I. Immateriális javak**

<u>2017.12.31.</u>	<u>5.337 e Ft</u>
2018.12.31.	1.795 e Ft

Az immateriális javak bruttó értékének és értékcsökkenési leírásának alakulása

Az immateriális javak értékcsökkenési leírása az üzembe helyezés napjától a számviteli politikában meghatározott lineáris kulccsal került elszámolásra.

**IMMATERIÁLIS JAVAK**

Megnevezés	Nyitó állomány 2018.01.01.	Növekedés	Egyéb vált.	Csökkenés	Záró állomány 2018.12.31.
<b>Bruttó érték</b>					
Vagyoni értékű jog	36 709	839			37 548
Szellemi termék	24 779				24 779
<b>Összesen</b>	<b>61 488</b>	<b>839</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62 327</b>
<b>Értékcsökkenés</b>					
Vagyoni értékű jog	31 372	4 381	0		35 753
Szellemi termék	24 779		0		24 779
<b>Összesen</b>	<b>56 151</b>	<b>4 381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 532</b>
<b>Nettó érték</b>	<b>5 337</b>	<b>-3 542</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 795</b>

2.1.2 A / II. Tárgyi eszközök

2017.12.31. 23.650.056 e Ft

2018.12.31. 23.611.454 e Ft

A tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenési leírásának alakulása

**TÁRGYI ESZKÖZÖK**

Megnevezés	Nyitó állomány 2018.01.01.	Növekedés	Egyéb vált.	Csökkenés	Záró állomány 2018.12.31.
<b>Bruttó érték</b>					
Telkek	3 619 399	-40 000	41 829	34 112	3 587 116
Épületek	6 987 456	194 352	-50 340	44 271	7 087 197
Egyéb építmények	1 056 907	44 520		24 458	1 076 969
<b>Ingtatlanok összesen</b>	<b>11 663 762</b>	<b>198 872</b>	<b>-8 511</b>	<b>102 841</b>	<b>11 751 282</b>
Műsz.ber.felsz.jármű	85 522	694			86 216
Egyéb ber.felsz.jármű	345 011	14 283		12 589	346 705
Beruházások	76 725	270 253		214 824	132 154
Beruh-ra adott előleg	10 000	3 586		10 498	3 088
<b>Tárgyi eszk. összesen</b>	<b>12 181 020</b>	<b>487 688</b>	<b>-8 511</b>	<b>340 752</b>	<b>12 319 445</b>
<b>Értékcsökkenés</b>					
Épületek	942 716	94 384	-8 511	12 085	1 016 504
Egyéb építmények	594 393	54 169		11 099	637 463
<b>Ingtatlanok écs. összes.</b>	<b>1 537 109</b>	<b>148 553</b>	<b>-8 511</b>	<b>23 184</b>	<b>1 653 967</b>
Műsz.ber. felsz. jármű	81 239	1 229			82 468
Egyéb ber. felsz. jármű	269 409	22 090		10 089	281 410
<b>Értékcsökk. összesen</b>	<b>1 887 757</b>	<b>171 872</b>	<b>-8 511</b>	<b>33 273</b>	<b>2 017 845</b>
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>10 293 263</b>	<b>315 816</b>	<b>0</b>	<b>307 479</b>	<b>10 301 599</b>
<b>Immat. és t.eszk.össz.</b>	<b>10 298 600</b>	<b>312 274</b>		<b>307 479</b>	<b>10 303 394</b>
<b>Értékcsökkenés</b>		<b>176 253</b>			

**A befejezetlen beruházások állománya 2018. december 31-én 132.154e Ft.**

**A tárgyi eszközök értékhelyesbítése 2018. december 31-én 13.309.854 e Ft.**

**2.1.3. A / III. Befektetett pénzügyi eszközök** 2017.12.31. **1.930.737 e Ft**  
**2018.12.31.** **1.966.937 e Ft**

Megnevezés	Könyvszerinti érték		Érték- vesztés tárgyévben +/-	Könyv szerinti záró érték
	Nyitó érték	Változás +/-		
Pécsi Rendezvényszervező Nonprofit Kft	0			0
Pécsi Kispiac Kft	2 110			2 110
Déli Pécsi Kispiac Kft.	0			0
Dél-keleti Pécsi Kispiac Kft.	650			650
Dél-nyugati Pécsi Kispiac Kft.	290			290
Keleti Pécsi Kispiac	900			900
Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt	61 611			61 611
Innovációs és Technológiai Fejlesztési Központ Nonprofit Kft	52 857			52 857
EUNet2000 Nonprofit Kft.	0	36 200		36 200
PÉTÁV Pécsi Távfűtő Kft.	1 788 371			1 788 371
Pécsi Követeléskezelő Egyesülés	23 948			23 948
<b>Részesedések összesen</b>	<b>1 930 737</b>	<b>36 200</b>	<b>0</b>	<b>1 966 937</b>

**2.2. B / Forgóeszközök** 2017.12.31. **1.239.413 e Ft**  
**2018.12.31.** **1.450.085 e Ft**

**2.2.1. B / I. Készletek** 2017.12.31. **7.124 e Ft**  
**2018.12.31.** **12.984 e Ft**

A mérlegben szereplő 12.984 e Ft készlet értékéből az egyéb anyagok értéke 427 e Ft, az áruk értéke 7.519 e Ft, amely a 2.795 e Ft egyéb közvetített szolgáltatások készletre vett összegét is tartalmazza, valamint 5.038 e Ft adott előleget.

**2.2.2. B / II. Követelések** 2017.12.31. **1.024.548 e Ft**  
**2018.12.31.** **941.928 e Ft**

Követelések alakulása :

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.
Vevőkkel szembeni követelés	371.937	172.361
Kapcsolt vállalk. szembeni köv.	1.266	1.266
Jelentős tulajd.rész. szembeni köv.	35.700	29.050
Egyéb rész. viszony. szembeni köv.	6 565	6.527
Egyéb követelések	609 080	732.724
<b>Összesen</b>	<b>1.024 548</b>	<b>941.928</b>



**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**  
**7626 Pécs, Búza tér 8/b.**

---

Az értékvesztést, illetve a behajthatatlan követelések leírását a társasági adó módosító tételénél mutatjuk be.

**A 2018. december 31-i vevőkövetelések lejárat szerint a következők:**

<b>Napok száma</b>	<b>Összeg e Ft-ban</b>
Határidőn belül	89 949
0-30	37 972
31-90	25 221
91-180	5 283
181-365	8 617
365 napon túli	34 402
<b>Összesen</b>	<b>201 444</b>
Értékvesztés	29 083
Vevőkövetelés	<b>172 361</b>

Egyéb követelések összege összesen **732.724 e Ft**, mely az alábbi tételeket tartalmazza:

Munkavállalókkal szembeni elszámolások	6 282 e Ft
TB kiutalási igények	342 e Ft
Pécsi Kispiac Kft üzletrész eladása	455 518 e Ft
Társasági adó	15 918 e Ft
ÁFA	60 265 e Ft
Egyéb követelés	194 399 e Ft
<b>Összesen:</b>	<b>732 724 e Ft</b>

<b>2.2.3. B / III. Értékpapírok</b>	<b><u>2017.12.31.</u></b>	<b><u>90 e Ft</u></b>
	<b>2018.12.31.</b>	<b>128 e Ft</b>

Az értékpapírok kimutatott összege illetékbélyeg.

<b>2.2.4. B / IV. Pénzeszközök</b>	<b><u>2017.12.31.</u></b>	<b><u>207.651 e Ft</u></b>
	<b>2018.12.31.</b>	<b>495.045 e Ft</b>

A 2018. december 31-i pénzeszközökből **727 e Ft** a pénztárak pénzkészlete, és **494.318 e Ft** a bankszámlákon lévő záró pénzkészlet összege.

A pénzkészletek záró állománya a záró bankszámla kivonatokkal, valamint a pénztári pénzkészlettel egyezők.

<b>2.3. C / Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b><u>2017.12.31.</u></b>	<b><u>67.817 e Ft</u></b>
	<b>2018.12.31.</b>	<b>59.686 e Ft</b>

Adatok: e Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2018.01.01. nyitó	2018. évi növekedés	2018. évi csökkenés	2018.12.31. záró
<b>Bevételek</b>	<b>17 066</b>	<b>657</b>	<b>5 625</b>	<b>12 098</b>
-Kölcsön után járó kamat	11 502	487	61	11 928
-Árbev., egyéb bev. elhatárolás	5 564	170	5 564	170
<b>Költségek, ráfordítások</b>	<b>4 345</b>	<b>3 977</b>	<b>4 345</b>	<b>3 977</b>
-Folyóirat , szaklap előfiz.egyéb	2 820	370	2 820	370
-Biztosítás	0	2 191		2 191
-Fiókbérllet	0	6		6
-Közüzemi díjak	1 525	1 410	1 525	1 410
<b>Halasztott árf.veszteség</b>	<b>46 406</b>	<b>5 768</b>	<b>8 563</b>	<b>43 611</b>
-Ingatlan lízing árf.veszt.	46 406	5 768	8 563	43 611
<b>Összesen:</b>	<b>67 817</b>	<b>10 402</b>	<b>18 533</b>	<b>59 686</b>

### 3. FORRÁSOK

2017.12.31.      **26.893.360 e Ft**  
2018.12.31.      **27.089.957 e Ft**

A társaság mérlegében szereplő-források tárgyévi mérleg-főösszege - egyezően az eszközökkel – **27.089.957 e Ft.**

Az összes forráson belül a saját tőke részaránya 81,2%, a céltartalék részaránya 1,5%, a kötelezettségek részaránya 13,5%, míg a passzív időbeli elhatárolásoké 3,8 %.

A források összetételének változását az alábbi táblázat adatai szemléltetik:

Megnevezés	2017. december 31.		2018. december 31.	
	e Ft	%	e Ft	%
Saját tőke	21 598 547	80,3	22 010 040	81,2
Céltartalék	390 219	1,5	391 441	1,5
Kötelezettségek	3 878 075	14,4	3 667 710	13,5
Passzív id.elhat.	1 026 519	3,8	1 020 766	3,8
<b>Források összesen</b>	<b>26 893 360</b>	<b>100,0</b>	<b>27 089 957</b>	<b>100,0</b>

A források változásának főbb tételei: a saját tőke elemeként szereplő mérleg szerinti eredmény 292.352 e Ft, valamint az ingatlanok értékhelyesbítésének csökkenése.

#### 3.1. D / Saját tőke

2017.12.31.      **21.598.547 e Ft**  
2018.12.31.      **22.010.040 e Ft**

A saját tőke összege 2018. december 31-én 1,9 %-kal nőtt az előző évihez viszonyítva.

**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**  
**7626 Pécs, Búza tér 8/b.**

**SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAI 2018.**

Megnevezés	Nyitó egyenleg	Változás (+/-)	Eredmény	Lekötött tartalékból átvezetés	Záró egyenleg
Jegyzett tőke	6 572 370	166 080			6 738 450
Tőketartalék	562 880				562 880
Eredménytartalék	173 565	4 016	916 752		1 094 333
Lekötött tartalék	16 186	-4 015			12 171
Értékelési tartalék	13 356 794	-46 940			13 309 854
Adózott eredmény	916 752	-916 752	292 352		292 352
<b>Összesen</b>	<b>21 598 547</b>	<b>-797 611</b>	<b>1 209 104</b>	<b>0</b>	<b>22 010 040</b>

A saját tőkén belül 2018. december 31-én kimutatásra került 13.309.854 e Ft értékelési tartalék, amely az ingatlanvagyon év végi piaci értékelése és a könyvszerinti érték közötti – érték helyesbítésként elszámolt – összeget tartalmazza a Számviteli tv. előírásainak megfelelően, az alábbiak szerint:

Megnevezés	Könyvszerinti érték Ft	Forgalmi érték Ft	Különbözet Ft
Ingtatlanok	7 716 118 572	21 025 973 072	13 309 854 500

**3.2. E / Céltartalékok**

**2017.12.31. 390.219e Ft**  
**2018.12.31. 391.441 e Ft**

Egyéb céltartalék címen a devizában fennálló lízing kötelezettség év végi értékelésekor eddig elszámolt, elhatárolt árfolyamvesztés miatt képzett céltartalék.

**3.3. F / Kötelezettségek**

**2017.12.31. 3.878.075 e Ft**  
**2018.12.31. 3.667.710 e Ft**

A társaság 2018. december 31-i mérlegében szereplő összes kötelezettség 210.365 e Ft-tal kisebb az előző évi kötelezettségnél. A kötelezettséget csökkentette a megfizetett lízingdíj összege.

**HITELEK ALAKULÁSA 2018.**

Megnevezés	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés		Záró érték
		Hitelfelvétel, átvezetések és árfolyam különbözet miatt	Törlesztés miatt	Éven belüli törlesztő részlet átvezetése	
Beruházási hitelek			0		0
Egyéb hosszúlejáratú hitelek	3 065 000			350 284	2 714 716
Lízing	194 402	5 768	35 872		164 298
Hosszúlejáratú hitelek összesen	3 259 402	5 768	35 872	350 284	2 879 014
Rövidlejáratú hitelek	0	350 284			350 284
<b>Összesen:</b>	<b>3 259 402</b>	<b>356 052</b>	<b>35 872</b>	<b>350 284</b>	<b>3 229 298</b>

<b>3.3.1. F / II. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<u><b>2017.12.31.</b></u>	<u><b>3.259.402 e Ft</b></u>
	<b>2018.12.31.</b>	<b>2.879.014 e Ft</b>

A hosszú lejáratú kötelezettségek között a K&H banktól felvett hitel éven túli összege van. A bankkal történt szerződés módosítás értelmében 2018. év folyamán nem kellett tőketörlesztést fizetnünk.

Az egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek között a Pécs, Rákóczi út 11. szám alatti ingatlan hosszúlejáratú, zártvégű pénzügyi lízingjéből eredő kötelezettség 2018.12.31-i EUR devizaárfolyamon értékelt összege került kimutatásra 164.298 e Ft összegben.

<b>3.3.2. F / III. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<u><b>2017.12.31.</b></u>	<u><b>618.673 e Ft</b></u>
	<b>2018.12.31.</b>	<b>788.696 e Ft</b>

A vevőktől kapott előlegek összege **8.280 e Ft**, az áruszállításból, szolgáltatásból (szállítók) származó kötelezettségek összege **190.757 e Ft**, a rövid lejáratú kötelezettség a jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben **12.950 e Ft** és az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege **226.425 e Ft**.

- <b>F / III.2. Rövid lejáratú hitelek</b>	<u><b>2017.12.31.</b></u>	<u><b>0 e Ft</b></u>
	<b>2018.12.31.</b>	<b>350.284 e Ft</b>

- <b>F / III.3. Vevőktől kapott előlegek</b>	<u><b>2017.12.31.</b></u>	<u><b>16.120e Ft</b></u>
	<b>2018.12.31.</b>	<b>8.280 e Ft</b>

A vevőktől kapott előlegek 2018. december 31-én:

Bérlőtől kapott befizetések bérleményre, bérleti díjra, egyéb: 8.280 e Ft

- **F / III.4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)**

<u><b>2017.12.31.</b></u>	<u><b>143.867 e Ft</b></u>
<b>2018.12.31.</b>	<b>190.757 e Ft</b>

A szállítókkal szembeni kötelezettségek 2018. december 31-én lejárat szerint az alábbiak:

<b>Napok száma</b>	<b>Összeg e Ft</b>
<b>Határidőn belül</b>	174 740
<b>Határidőn túl</b>	16 017
0-30 nap	15 972
31-90 nap	-267
91-180 nap	2 437
181-365 nap	-572
365 nap felett	-1 553
<b>Mindösszesen</b>	<b>190 757</b>

**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**  
**7626 Pécs, Búza tér 8/b.**

- F/III.7. Rövidlejáratú kötelezettség jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

<u>2017.12.31.</u>	<u>133.650 e Ft</u>
2018.12.31.	12.950 e Ft

Az Önkormányzattal kapcsolatos elszámolásokat tartalmazza.

- F / III.8. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	<u>2017.12.31.</u>	<u>275.502 e Ft</u>
	2018.12.31.	226.425 e Ft

A mérleg sor részletezése:

Adatok e Ft-ban

Megnevezés	2017. év	2018. év
Letiltás, levonás munkavállalókkal szemben	0	99
Adók, járulékok, illetékek	66 705	453
Piac-és vásárcsarnok, bérleti díj kaució elszámolás	193 766	190 130
Önkorm. tulajdonú ért .ingatlanok elszámolása	34	12 950
Jövedelem elszámolás	14 331	4 816
Különféle egyéb elszámolások (INTERREG)	666	17 977
<b>Összesen:</b>	<b>275 502</b>	<b>226 425</b>

<b>3.4. G / Passzív időbeli elhatárolások</b>	<u>2017.12.31.</u>	<u>1.026.519 e Ft</u>
	2018.12.31.	1.020.766 e Ft

Megnevezés	Adatok: e Ft-ban			
	2018.01.01. Nyitó	2018.évi növekedés	2018.évi csökkenés	2018.12.31. záró
<b>Bevételek</b>	<b>19 515</b>	<b>19 749</b>	<b>19 515</b>	<b>19 749</b>
-Bérleti díj	319	36	319	36
- 2018. évi vásártéri és piaci helypénzbev.	19 196	19 713	19 196	19 713
<b>Költségek,ráfordítások</b>	<b>54 554</b>	<b>63 855</b>	<b>46 071</b>	<b>72 338</b>
-Városüzemeltetési ráford.	4 136			4 136
-Elmib számla reklamáció	4 347			4 347
-Közüzemi és egyéb kifizetések	26 959	43 427	26 959	43 427
-Fizetendő kamatok	19 112	20 428	19 112	20 428
<b>Halasztott bevételek</b>	<b>952 450</b>	<b>0</b>	<b>23 771</b>	<b>928 679</b>
-Térítés nélk.átvett eszk.elhat.	490 217		9 931	480 286
-Fejl.célra átvett eszk.elhat.	458 416		13 201	445 215
-T ámog-ból megval.eszk.GFC	3 817		639	3 178
<b>Összesen</b>	<b>1 026 519</b>	<b>83 604</b>	<b>89 357</b>	<b>1 020 766</b>

### **III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**

#### **1. Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységi bontásban**

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 2018. évben **1.686.189 e Ft** értékesítési nettó árbevételt realizált,

**Pécsi Vagyonhasználó Zrt.**  
**7626 Pécs, Búza tér 8/b.**

amely kizárólag belföldi értékesítésből származik. Ez az árbevétel 113.548 e Ft-tal alacsonyabb az előző évinél.

Az árbevétel tevékenységenkénti bontását az alábbiakban mutatjuk be (adatok: ezer Ft-ban):

Megnevezés	2017. év			2018. év		
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	ebből: Kapcsolt vállalkozás	Bevétel	ebből: Tulajdonos	ebből: Kapcsolt vállalkozás
Ingalanhasznosítás bevétele	1 150 390	3 977	0	1 194 342		
Közmű üzemeltetés bevétele	251 493	0	0	110 323		
Piac és vásárüzemeltetés bevétele	372 064	0	0	366.912		
Egyéb fel nem sorolt tev. bevétele	25 790	39	0	14 613		
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>1 799 737</b>	<b>4 016</b>	<b>0</b>	<b>1 686 190</b>		<b>0</b>

## 2. Aktivált saját teljesítmények értékének bemutatása

Az eredmény kimutatásban szereplő összege **0 e Ft.**

## 3. Egyéb bevételek bemutatása

*Adatok: e Ft-ban*

Megnevezés	2017. év			2018. év		
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	ebből: Kapcsolt vállalkozás	Bevétel	ebből: Tulajdonos	ebből: Kapcsolt vállalkozás
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	213 128			180 558		
Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	2 095			2 846		
Bírság, kötbér, késedelmi kamat bevétel	9 072			5 425		
Leírt követelésre befolyt bevétel	928			1 040		
Költségek ellentételezésére kapott bevétel	137 279	130 038		20 568	20 568	
Egyéb címen elszámolt bevétel	9 644			3 074		
Behajtási engedélyek pótdíja	231			135		
Követ.értékvesztés visszafrás	3 146			6 463		
Egyéb címen képzett céltartalék felh.	1 910			593		
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>377 433</b>	<b>130 038</b>	<b>0</b>	<b>220 702</b>	<b>20 568</b>	<b>0</b>
Térítés nélk. átvett eszk. bevétele	51 001			9 453		
Társaságba bevitt eszközök lét.	520 467					
Véglegesen fejl.i célra kapott tám.	17 690			11 508		
Ajándékként, hagyatékként kapott ö.	115			477		
<b>Korábban rendkívüli bev.össz.:</b>	<b>589 273</b>			<b>21 438</b>		
<b>Mindösszesen:</b>	<b>966 706</b>			<b>242 141</b>		

#### 4. Anyagjellegű ráfordítások bemutatása

##### 4.1 Anyagköltség és igénybevett szolgáltatások

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2017.év	2018.év
<b>Anyagköltség</b>	<b>46 745</b>	<b>46 615</b>
<i>Ebből:</i>		
Anyag	2 992	5 588
Üzemanyag	2 016	3 096
Áram	29 805	25 813
Víz	2 378	4 118
Gáz	6 628	4 551
Nyomtatvány	1 742	1 597
Irodaszer	399	584
Számítástechnikai alkatrész, festék	282	155
Takarító és tisztítószer költség	453	838
Védőruhák, védőeszközök	50	276

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2017.év	2018.év
<b>Igénybe vett szolgáltatás</b>	<b>454 305</b>	<b>406 259</b>
<i>Ebből:</i>		
Postaköltség	2 655	2 618
Telefonköltség	2 345	2 128
Hírlap, folyóirat, szakkönyv	557	515
Szállítási költség	1 481	1 474
Szám. techn. eszk. és egyéb gépek jav.	2 355	2 809
Gépjárműjavítás	1 425	3 326
KAF javítások (2017. évben távhő)	42 969	8 239
Épület karbantartás	57 084	46 474
KAF üzemeltetési díj	18 987	19 443
Egyéb javítás, karbantartás, szolgáltatás	7 678	6 541
Munkába járás, utazási költségtérítés	2 679	2 663
Üzemegészségügy	427	436
Egyéb szolgáltatás	29 953	51 500
Informatikai szolgáltatás	14 239	12 734
Távhő	34 971	29 908
Csatornadíj	1 638	2 715
Hirdetés, reklám	33 891	44 767
Szakértői és könyvvizsgálói díj	55 113	27 225
Bérelti díj	13 718	13 931
Épületek közös költségei	32 527	38 482
Kamarai és egyéb tagdíj	688	683
Szemétszállítás	7 712	7 914
Takarítás	30 208	37 509
Kártevő irtás	693	776
Őrzés, védelem	57 184	38 971
Oktatás, továbbképzés	1 128	2 478

**Pécsi Vagyonhasználó Zrt.**  
**7626 Pécs, Búza tér 8/b.**

**4.2 Egyéb szolgáltatások értéke**

	<b>2017.év</b>	<b>2018.év</b>
Pénzügyi szolgáltatások	9 268	8 328 e Ft
Hatósági díjak, illetékek	7 282	5 309 e Ft
Biztosítási díjak	9 102	9 114 e Ft
<b>Összesen:</b>	<b>25 652</b>	<b>22 751 e Ft</b>

**4.3. Eladott áruk beszerzési értéke** **2017.év**  
**0 e Ft** **2018.év**  
**0 e Ft**

**4.4. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke** **2017.év**  
**114.299 e Ft** **2018.év**  
**101.401 e Ft**

**Anyagjellegű ráfordítások összesen** **2017.év**  
**641.002 e Ft** **2018.év**  
**577.026 e Ft**

**5. Személyi jellegű ráfordítások alakulása**

	<b>2017.év</b>	<b>2018.év</b>
Béreköltség	280 377	297 892 e Ft
Személyi jellegű egyéb kifizetések	30 433	32 708 e Ft
Bérfelárak	69 286	65 417 e Ft
<b>Összesen:</b>	<b>380 096</b>	<b>396 017 e Ft</b>

**6. Értékcsökkenési leírás bemutatása, eredményre gyakorolt hatása (e Ft)**

	<b>2017. év</b>	<b>2018. év</b>
Tervszerinti értékcsökkenési leírás	253 932	172 724
<u>100 e Ft egyedi érték alatti eszköz</u>	<u>1 461</u>	<u>3 530</u>
<b>Összesen</b>	<b>255 393</b>	<b>176 253</b>



**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**  
**7626 Pécs, Búza tér 8/b.**

**7. Egyéb ráfordítások részletezése ( e Ft )**

Megnevezés	2017.év	2018.év
Értékesített tárgyi eszk. nyilván. sz. értéke	77 246	46 027
Bírságok, kártérítés, kés. kamat	3 024	26 025
Költségek ellentételezésére adott támogatás		6 650
Követelések elszámolt értékvesztése	8 293	4 995
Tárgyi eszközök terven felüli écs.	84 488	36 266
Költségvetéssel elsz. adók, illetékek	15 259	5 254
Önk. elsz. adók, illetékek	221 540	236 990
Behajthatatlan követelések leírása	5 570	727
Céltartalékképzés		1 221
Egyéb fel nem sorolt ráfordítások	7 408	2 254
<b>Összesen:</b>	<b>422 828</b>	<b>366 409</b>
Térítés nélk. nyújtott szolgáltatás	4 985	5 022
Véglegesen fejlesztési célra adott tám.		140
Tartozás átvállalás		5 660
Elengedett követelés		102
<b>Mindösszesen:</b>	<b>427 813</b>	<b>377 333</b>

**8. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai**

*Adatok: e Ft-ban*

Megnevezés	2017.év	2018.év
<b>Bevételek</b>		
Részesedés ért. árfolyamnyer.		
Kapott kamat	3 733	560
Pénzügyi műv. egyéb bevételei	251	284
<b>Bevételek összesen:</b>	<b>3 984</b>	<b>844</b>
<b>Ráfordítások</b>		
Fizetett kamat	97 455	84 138
Pénzügyi műv. egyéb ráf.	9 252	10 137
<b>Ráfordítások összesen:</b>	<b>106 707</b>	<b>94 275</b>

A pénzügyi műveletek egyéb bevételei soron jelenik meg többek között a forgóeszközöknél kimutatott értékpapír értékesítésének bevétele és kivezetett nyilvántartási értékének pozitív különbözete.

**9. Társasági adóalapot módosító tételek**

A társaság adózás előtti eredménye **308.270 e Ft** nyereség, amelyet az alábbi csökkentő és növelő tételek módosítanak:

**Pécsi Vagyonhasználó Zrt.**  
**7626 Pécs, Búza tér 8/b.**

Veszteség elhatárolás	154 134 800 Ft		
TAO tv.sz.écs.		SZTV.sz.écs.	
écs	176 257 833 Ft	écs	176 253 463 Ft
értékesítés	46 027 252 Ft	értékesítés	46 027 252 Ft
terven felüli écs.	36 266 175 Ft	terven felüli écs.	36 266 175 Ft
<b>Összesen</b>	<b>258 551 260 Ft</b>	<b>Összesen</b>	<b>258 546 890 Ft</b>
Behajthatatlan vevők (korábban elsz.értékvesztéssel korrigált)	4 002 016 Ft	Adott támogatás	6 650 000 Ft
visszaírt értékvesztés	6 463 186 Ft	Térítés nélküli szolg.	5 021 580 Ft
<b>Behajthatatlan köv.összesen</b>	<b>10 465 202 Ft</b>	Végl.fejl.célra adott pénzeszk.	140 111 Ft
<b>CSÖKKENTŐ TÉTEL ÖSSZESEN</b>	<b>423 151 262 Ft</b>	Tartozás átvállalás	5 660 000 Ft
		Reptér	1 222 913 Ft
		Gyereknapi	4 895 303 Ft
		Angyalvár	1 778 000 Ft
		Virág u.21.Önk.ing.áramszámla	3 745 Ft
		Számlával nem igazolható kiadás	25 313 Ft
		Béren kívülinek nem min.juttatás	2 138 235 Ft
		Nem üzleti reprezentáció	583 287 Ft
		<b>Nem váll.érdekében felm.ktg.</b>	<b>28 118 487 Ft</b>
		<b>Bírság</b>	
		Elévült követelés	83 096 Ft
		<b>vevők értékvesztése</b>	<b>4 994 757 Ft</b>
		<b>NÖVELŐ TÉTEL ÖSSZESEN</b>	<b>291 743 230 Ft</b>

**Adóalap és adó megállapítása, mérleg szerinti eredmény**

Adóalap	308 269 176 Ft
Csökkenő tételek	423 151 262 Ft
Növelő tételek	291 743 230 Ft
Korr.adóalap	176 861 144 Ft
TAO 2018	15 917 503 Ft

A Pécsi Vagyonhasználó Zrt. a társasági adó tv. szerinti adóalap után állapít meg társasági adó kötelezettséget.

#### **IV. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK A BESZÁMOLÓHOZ**

**1. A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma, bérköltsége, személyi jellegű egyéb kifizetések és járulékok**

<b>Állománycsoport</b>	<b>Létszám (fő)</b>	<b>Bérköltség (e Ft)</b>	<b>Személyi jellegű kifizetések (e Ft)</b>	<b>Szociális hozzájárulási adó (e Ft)</b>	<b>Szakképzési hozzáj. adó (e Ft)</b>
Fizikai állomány	19,8	48 149	6 995	8 015	727
Szellemi állomány	41,42	202 114	14 359	37 440	2 984
Részmunkaidős fizikai	3,2	9 511	1 093	1 585	144
Részmunkaidős szellemi	3,8	12 909	1 211	1 583	137
<b>Összesen</b>	<b>68,1</b>	<b>272 683</b>	<b>23 658</b>	<b>48 623</b>	<b>3 992</b>
Alkalmi munkavállalók		21 351	3 151		
Tiszteletdíjak, megbíz.díj		3 858		677	52
<b>Mindösszesen</b>	<b>68,1</b>	<b>297 892</b>	<b>26 809</b>	<b>49 300</b>	<b>4 044</b>

A személyhez nem köthető rehabilitációs hozzájárulás 2018. évi összege 1.428 e Ft.

**2. A társaságnál Felügyelő Bizottság tagjai részére folyósított díjak részletezése**

**A Felügyelő bizottság részére kifizetett 2018. évi díj 3.120 e Ft volt.**

A társaság könyvvizsgálója, Dr. Sasvári László díjazása összesen (nettó) 2.400 e Ft.

**3. A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. részvényeinek bemutatása**

Az alapító okiratban foglaltaknak megfelelően a társaság jegyzett tőkéje 6.735 db, 1.000.000 azaz egymillió Ft/db névértékű és 345 db 10.000 azaz tízezer Ft/db névértékű névre szóló törzsrészből, összesen 6.738.450.000,- Ft azaz hatmilliárd-hétszázkettőmillió-kettőszázötven ezer Ft összegű törzsrészből áll, dematerializált értékpapír formában .

**4. Tevékenység részbeni megszűnése**

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások kezelési és üzemeltetési feladatait 2016. szeptember 01-től már nem társaságunk látja el, hanem a Pécs Városi Költségvetési Központi Elszámoló Szervezet (Elszámolóház, 7621 Pécs, Bercsényi u. 3.). A fenti változásról a P.M.J.V. Önkormányzata Közgyűlésének 226/2016. (06.23.) sz. határozata és a P.M.J.V. Önkormányzata Közgyűlése Jogi és Ügyrendi Bizottságának 83/2016. (07.26.) számú határozata rendelkezik.

**5. Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség, ráfordítás**

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek, ráfordításnak minősülő tétel a 2018. üzleti évben nem volt.

**6. Kötelezettségekhez kapcsolódó jelzálogterhek és kezességvállalás bemutatása**

**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**  
**7626 Pécs, Búza tér 8/b.**

---

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 2018. december 31-én az alábbi jelzálogokat illetve kezességvállalási szerződésből eredő kezesség vállalásokat tartja nyilván:

Jelzálogszerződések:

- 1) K&H Bank Zrt 3.900.000 e Ft összegű hiteléhez kapcsolódó 4.000.000 e Ft keretbiztosítéki jelzálogjog

<b>HELYRSZAM</b>	<b>MEGNEVCIM</b>		<b>RENDELTTETÉS</b>
18476/1/A/1	APÁCA U. 1.	RÉGÉSZ. VÉD 09	Üzlethelyiség
18893/7	BAJCSY-ZS. U. 2-4.		Üzlethelyiség
18935/A/26	BAJCSY-ZS. U. 3.		Üzlethelyiség
18967/A/19	BAJCSY-ZS. U. 23.		Üzlethelyiség
18968	BAJCSY-ZS. U. 23.		Üzlethelyiség
19001/A/11	BAJCSY-ZS. U. 33.		Üzlethelyiség
18476/2/A/1	FERENCESEK U. 2.	RÉGÉSZ. VÉD	Üzlethelyiség
18471/A/1	FERENCESEK U. 8.	RÉGÉSZ. VÉD	Üzlethelyiség
18432/A/6-7-8	FERENCESEK U. 50.		Üzlethelyiség
18495/A/1	IRGALMASOK U. 2.	RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség
17455	IRGALMASOK U. 3/1.		Üzlethelyiség
18496/A/1	IRGALMASOK U. 4.	RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség
18497/A/5	IRGALMASOK U. 6.	RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség
18498/A/2	IRGALMASOK U. 8.	RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség
18524/1/A/1	IRGALMASOK U.16.	RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség
18525/A/1	IRGALMASOK U.18.	RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség
18555/A/1	JÓKAI U.25.		Üzlethelyiség
17528/A/1	KAZINCZY U. 2./KIRÁLY U.24./		Üzlethelyiség
17515/A/1	KIRÁLY U. 4./VÁROSHÁZ KÖZ 2./		Üzlethelyiség
17538/A/6	KIRÁLY U. 7.		Üzlethelyiség
17517/A/11	KIRÁLY U. 8.	09	Üzlethelyiség
17517/A/8	KIRÁLY U. 8.	09	Üzlethelyiség
17537/A/1	KIRÁLY U. 9.		Üzlethelyiség
17521/A/5	KIRÁLY U.12.		Üzlethelyiség
17534/A/6	KIRÁLY U.15.		Üzlethelyiség
17534/A/8	KIRÁLY U.15.		Üzlethelyiség
17524	KIRÁLY U.18./SZÍNHÁZ TÉR 2./	09	Üzlethelyiség
17532	KIRÁLY U.19.	09	Üzlethelyiség
17334/A/1	KIRÁLY U.32.	09	Üzlethelyiség
18875/4/A/8	RÁKÓCZI U.50.	RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség
17492/A/22	SZÉCHENYI TÉR 2.		Üzlethelyiség
17492/A/23	SZÉCHENYI TÉR 2.		Üzlethelyiség
18494/A/15	SZÉCHENYI TÉR 6.	RÉGÉSZ. VÉD.	Iroda

**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**  
**7626 Pécs, Búza tér 8/b.**

18485/A/1	SZÉCHENYI TÉR 7.	RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség
18522/A/7	TERÉZ U. 1.		Üzlethelyiség
	17541 SZÉCHENYI TÉR 16-18.	NICK	Üzlethelyiségek, raktár,iroda
17542/A/1-4	(KIRÁLY U.1.)		
18686/1	RÁKÓCZI U. 3-7.	RÉGÉSZ. VÉD.	Iroda,raktár,üzlet
21166/47	TESTVÉRVÁROSOK TERE		Üzlethelyiség
585/A/1	YBL MIKLÓS U. 8.		Iroda
19907/4/A/1-2	SIKLÓSI U.68./PAVILON/		Üzletek
529/32/A/92	YBL MIKLÓS U. 7/B.		Üzlethelyiség
613/4	HAJNÓCZY PIAC		Piac
18416/A/6	ALKOTMÁNY U. 2.	RÉGÉSZ. VÉD 09	Üzlethelyiség
590/6/A/48	HAJNÓCZY JÓZSEF U. 1/B. /YBL U. 1./		Üzlethelyiség
20840/3	DIANA TÉR (piac)		Piac
583/7/A/13	YBL MIKLÓS U.12.		Iroda
	24010 MÓRA FERENC U. (vásártér)		Piac,irodaépület
	18982 BAJCSY-Zs. U. 25. (v.csarnok)		Vásárcsarnok
	18486 JÓKAI MÓR TÉR 2.		Üzlethelyiség
	18487 JÓKAI MÓR TÉR 6.		Iroda,üzlethelyiségek
	18484 SZÉCHENYI TÉR 8.		Üzlethelyiség
42243/4	Finn u. 2.		üzemi épület és udvar
18526/A/1	Irgalmasok u. 20.		üzletek
17531	Király u. 21.		Lakóház, udvar

**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**  
**7626 Pécs, Búza tér 8/b.**

---

2.) K&H Bank Zrt. 3.900.000 e Ft hiteléhez kapcsolódó 4.000.000 e Ft keretbiztosítéki ingó jelzálogjog : Pécs Belterület Közmű Alagút Rendszer

Jelölés	Utak	KAF hossza
1	Árpád város	315,80
2	Maléter, Aidinger-Németh L.- Siklósi u.	708,70
3	Maléter, Aidinger - Nagy I. u.	2 819,00
4	Nagy Imre - Tildy Z. u.	1 046,50
5	Rózsa domb	705,80
Összesen		5 598,80

Készfizetői kezességvállalások:

Orfű Pécsi-tó Regionális Fejlesztő és Üzemeltető Kft.-vel szemben 6.527 e Ft hátralékos hitel tartozás rendezése készfizető kezesség miatt.

**7. A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. beszámolójának aláírására jogosult**

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 28/2017.(02.16.) sz. határozata szerint 2017. március 1. napjától határozatlan időre Szentgyörgyi Dávidot választotta meg a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. vezérigazgatójának.

A társaság éves beszámolójának aláírására Szentgyörgyi Dávid vezérigazgató jogosult.

**Cash-flow melléklet**

<b>Sor</b>	<b>MEGNEVEZÉS</b>	<b>Előző év 2017.12.31</b>	<b>Tárgyév 2018.12.31</b>
	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszk.v. (Működési cash flow 1-13. sorok)</b>	<b>1 138 248</b>	<b>285 770</b>
1	Adózás előtti eredmény + -	959 416	292 352
2	Elszámolt amortizáció +	255 393	176 253
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás + -	- 5 147	1 468
4	Céltartalék képzés és felhasználás kül. + -	-1 911	1 222
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredm. + -	135 882	134 530
6	Szállítói kötelezettség változása + -	-11 510	-46 890
7	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása + -	-80 378	-170 023
8	Passzív időbeli elhatárolások változása + -	-50 941	-5 753
9	Vevőkövetelés változása + -	3 382	3 382
10	Forgóeszközök (vevő és pénz nélkül) vált. + -	-13 388	-76 722
11	Aktív időbeli elhatárolások változása + -	-9 886	-8 131
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-42 664	-15 918
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
	<b>Befektetési tev.-ből származó pénzeszk. Változás (Befektetési cash flow 14-16 sorok)</b>	<b>-767 658</b>	<b>-224 927</b>
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-980 356	-405 485
15	Befektetett eszközök eladása +	212 698	180 558
16	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszk. vált. (Finanszírozási cash flow 17-27 sorok)</b>	<b>-330 000</b>	<b>0</b>
17	Részvénykib., tőkebev. bevétele + /Jegyzett tőke em./	0	0
18	Kötvény, hitelviszonyt megtestes. ért.pap.kih.bev. +	0	0
19	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
20	Hosszú lej. nyújt. kölcsön és elhely.bankb. törl. +	0	0
21	Véglegesen kapott pénzeszköz + /tőketartalékba/	0	0
22	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőke lesz.) -	0	0
23	Kötvény és hitelvisz. megt. ért. papír visszaf. -	0	0
24	Hitel és kölcsön törlesztés -	-330 000	0
25	Hosszú lej. nyújtott kölcsönök és elhely. bankb. -	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszközök -	0	0
27	Alapítókka szembeni ill. hosszú lej. kötel.vált. + -	0	0
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (+-I.+ -II.+ -III.)</b>	<b>40 590</b>	<b>60 843</b>





## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt részvényesének

#### Vélemény

Elvégeztük a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt, cégjegyzékszám 02-10-060289 ("a Társaság") 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 27.089.957 ezer Ft, az adózott eredmény 292.352 ezer Ft nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt 2018. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett

**1162 Budapest, Fertály u. 7.**

---

ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

#### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős az éves beszámoló a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtégye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

#### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelősége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során

1162 Budapest, Fertály u. 7.

---

szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:


- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Pécs, 2019. március 25.

Dr. Sasvári László  
ügyvezető igazgató

ESSEL Audit könyvvizsgáló Kft  
nyilvántartási szám: MKVK001109

  
**ESSEL AUDIT**  
Könyvvizsgáló Kft.  
Budapest, Fertály u. 7  
Adószám: 12688322-2

  
Dr. Sasvári László  
kamarai tag könyvvizsgáló  
kamarai tagsági szám: 001630