




## ÉVES BESZÁMOLÓ

2016. DECEMBER 31.

Tartalomjegyzék: Mérleg  
Eredménykimutatás  
Kiegészítő melléklet  
Független könyvvizsgálói jelentés

Pécs, 2017. május 05.

**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**  
7626 Pécs, Búza tér 8/B  
Levél cím: 7603 Pécs 3, Pf.: 158.

  
Szentgyörgyi Dávid  
vezérigazgató

..... /2017. (05.16.) számú Felügyelő Bizottsági határozat: A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 2016. december 31-i éves beszámolóját 26.683.473 e Ft mérleg főösszeggel, 286.118 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 2015.12.31.	Tárgyév 2016.12.31.
<b>A</b>	<b>BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (I+II+III)</b>	<b>25 873 614</b>	<b>25 192 913</b>
<b>I.</b>	<b>Immateriális javak</b>	<b>8 524</b>	<b>10 982</b>
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
3.	Vagyoni értékű jogok	8 524	10 982
4.	Szellemi termékek		
5.	Üzleti vagy cégérték		
6.	Immateriális javakra adott előlegek		
7.	Immateriális javak értékhelyesbítése		
<b>II.</b>	<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>25 286 486</b>	<b>24 576 942</b>
1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	11 359 322	10 944 681
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	5 085	3 944
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	69 544	61 806
4.	Tenyészállatok		
5.	Beruházások, felújítások	95 426	98 195
6.	Beruházásokra adott előlegek		500
7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	13 757 109	13 467 816
<b>III.</b>	<b>Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>578 604</b>	<b>604 989</b>
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	47 420	53 357
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	6 276	27 224
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
5.	Egyéb tartós részesedés	66 611	66 111
6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön		
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
9.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	458 297	458 297
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
<b>B</b>	<b>FORGÓESZKÖZÖK (I+II+III+IV)</b>	<b>1 184 798</b>	<b>1 412 857</b>
<b>I.</b>	<b>Készletek</b>	<b>6 387</b>	<b>6 013</b>
1.	Anyagok	987	563
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek		
3.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok		
4.	Késztermékek		
5.	Áruk	5 400	5 450
6.	Készletekre adott előlegek		
<b>II.</b>	<b>Követelések</b>	<b>930 466</b>	<b>1 035 592</b>
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	196 104	368 555
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	500	5 459
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	79 739	92 739
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	23 000	23 000
5.	Váltókövetelések		
6.	Egyéb követelések	631 123	545 839
7.	Követelések értékelési különbözete		
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
<b>III.</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>1 273</b>	<b>163</b>
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
2.	Jelentős tulajdoni részesedés		
3.	Egyéb részesedés	1 133	
4.	Saját részvények, saját üzletrészek		
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	140	163
6.	Értékpapírok értékelési különbözete		
<b>IV.</b>	<b>Pézeszközök</b>	<b>246 672</b>	<b>371 089</b>
1.	Pénztár, csekkek	412	268
2.	Bankbetétek	246 260	370 821
<b>C</b>	<b>AKTIV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>84 071</b>	<b>77 703</b>
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	16 646	20 479
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	476	1 961
3.	Halasztott ráfordítások	66 949	55 263
	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A+B+C)</b>	<b>27 142 483</b>	<b>26 683 473</b>

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

Sor	MEGNEVEZÉS	Előző év 2015.12.31.	Tárgyév 2016.12.31.
<b>D</b>	<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>21 140 217</b>	<b>20 811 032</b>
I.	Jegyzett tőke	6 898 380	6 572 370
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)		
III.	Tőketartalék	122 798	122 798
IV.	Eredménytartalék	-1 118 299	-119 500
V.	Lekötött tartalék	32 698	23 133
VI.	Értékelési tartalék	14 215 406	13 926 113
1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka		
VII.	Adózott eredmény	989 234	286 118
<b>E</b>	<b>CÉLTARTALÉKOK</b>	<b>394 251</b>	<b>392 130</b>
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre		
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	360 000	360 000
3.	Egyéb céltartalék	34 251	32 130
<b>F</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK (I+II+III)</b>	<b>4 515 794</b>	<b>4 402 851</b>
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0
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>3 587 027</b>	<b>3 209 737</b>
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények		
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból		
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek		
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	3 320 000	2 980 000
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	267 027	229 737
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	<b>928 767</b>	<b>1 193 114</b>
1.	Rövid lejáratú kölcsönök		
	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények		
2.	Rövid lejáratú hitelek	300 000	415 000
3.	Vevőktől kapott előlegek	9 134	7 874
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	139 042	155 377
5.	Váltótartozások		
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben		
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	258 983	258 983
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	221 608	355 880
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete		
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
<b>G</b>	<b>PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>1 092 221</b>	<b>1 077 460</b>
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	24 269	27 270
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	34 320	114 278
3.	Halasztott bevételek	1 033 632	935 912
	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)</b>	<b>27 142 483</b>	<b>26 683 473</b>

Sor	MEGNEVEZÉS	Előző év 2015.12.31.	Tárgyév 2016.12.31.
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 075 485	2 043 117
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele		
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele ( 01+02)</b>	<b>2 075 485</b>	<b>2 043 117</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	9 859	3 231
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (-+03+04)</b>	<b>9 859</b>	<b>3 231</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>1 174 640</b>	<b>749 670</b>
	Ebből: visszaírt értékvesztés	737 103	15 705
05.	Anyagköltség	63 685	58 381
06.	Igénybevett szolgáltatások értéke	513 761	555 430
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	28 477	25 049
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	277	526
09.	Eladott (közvetített ) szolgáltatások értéke	267 393	248 768
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>873 593</b>	<b>888 154</b>
10.	Béreköltség	338 619	340 533
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	36 999	54 501
12.	Béjárulékok	97 274	104 363
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12 )</b>	<b>472 892</b>	<b>499 397</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>327 808</b>	<b>314 207</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>453 430</b>	<b>591 157</b>
	Ebből: értékvesztés	22 163	3 029
<b>A</b>	<b>UZEMI (UZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>1 132 261</b>	<b>503 103</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	33 195	
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	33 195	
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	4 842	3 999
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	15	47
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	591	1 813
	Ebből: értékelési különbözet		
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>38 628</b>	<b>5 812</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztés		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	156 388	196 495
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése		
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	9 085	10 180
	Ebből: értékelési különbözet		
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+-20+-21)</b>	<b>165 473</b>	<b>206 675</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE ( VIII-IX )</b>	<b>-126 845</b>	<b>-200 863</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY ( +-A+-B )</b>	<b>1 005 416</b>	<b>302 240</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>16 182</b>	<b>16 122</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+-C-X)</b>	<b>989 234</b>	<b>286 118</b>



**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**2016. DECEMBER 31.**

## 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 Közüzemi 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-napján 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 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-

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

ra emelte. A nem pénzbeli hozzájárulás (apport) tárgyai az Önkormányzat gazdasági társaságokban megtestesülő tulajdoni részesedései összesen 499.000 e Ft apportértékkal (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.) üzletrészeinek 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 vagyonszerlegét. A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. jegyzett tőkéje 326.010 e Ft-al csökkent, amely összeg a megalakuló Hullám Strand Kft. jegyzett tőkéjét szolgáltatta.

***A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. jegyzett tőkéje 2016.12.31-én 6.572.370 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>

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

A Pécs Holding Zrt. korábbi években készített összevont (konszolidált) éves beszámolójába bevont 8 db leánycég közül 6 db társaság 2015. év során kivált. A maradé leányvállalatok konszolidálásból való kihagyása sem torzította a Pécs Holding Zrt. és a leánycégek együtteséről kialakuló megbízható és valós összképet. A Számviteli törvény 117.§ alapján társaságunk 2015. évre nem készített összevont (konszolidált) éves beszámolót és 2016. évre sem fog, mivel az üzleti évet megelőző két egymást követő üzleti évben a következő mutatószámok nem haladták meg az alábbi határértékeket:

- az éves nettó árbevétel 8 000 millió forintot
- az üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma a 250 főt

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 a távhő közműveket, az önkormányzati ingatlanvagyon (bérlakások: 2016.08.31-ig, nem lakás célú helyiségek), végzi a piac-vásárüzemeltetést.

Az Igazgatóság tagjai 2016. december 31-én:

Sándor Zsolt (6722 Szeged, Batthyány u. 18.)  
Schneider János (7627 Pécs, Diósi dűlő 1.)  
Dr. Kovács Miklós (7621 Pécs, Rákóczi út 39. D. lház.)

A Felügyelő Bizottság tagjai 2016. december 31-én:

Trombitás Károly (7634 Pécs, Sirály u. 62.)  
Miklai Armand (7761 Kozármisleny, Gárdonyi G. u. 27.)  
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 2015.07.01-2017.06.30. közötti időszakra a BB-ESSEL Adótanácsadó és Könyvvizsgáló Kft (1162 Budapest, Fertály u. 5-7., könyvvizsgálói kamarai szám: MKVK 002357, felelős könyvvizsgáló: Dr. Sasvári László, kamarai szám: MKVK 001630).

A társaság képviselőjére jogosult személyek:

A vezérigazgató Sándor Zsolt egy személyben jogosult a társaság képviselőjére.

A társaság cégjegyzésének módja:

A cégvezető önállóan, az igazgatóság bármely két tagja együttesen, vagy a cégvezető által feljogosított két társasági munkavállaló együttesen.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányítását végző személy

Bakay Eszter számviteli vezető, nyilvántartásba vett könyvviteli szolgáltatást végző személy, regisztrációs szám: 148835



## **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 %
	2016.12.31	2016.12.31	2016.12.31
1. Pécsi Közlekedési Zrt.	3 125 190	1 563 190	50,02
2. Zsolnay Porcelánmanufaktra Zrt.	2 152 750	420 811	19,55
3. Pécsi Rend.szervező Nonpr. Kft.	500	500	100,00
4. ITFK Nonprofit Kft. "va"	66 000	56 500	85,61
5. IPARK Pécs Ipari Park Fejl. Kft.	12 000	3 120	26,00
6. Pécsi Kispiaç Kft.	211 500	2 110	1,00
7. Keleti Pécsi Kispiaç Kft.	90 000	900	1,00
8. Déli Pécsi Kispiaç Kft.	55 000	550	1,00
9. Dél-keleti Pécsi Kispiaç Kft.	65 000	650	1,00
10. Dél-nyugati Pécsi Kispiaç Kft.	29 000	290	1,00
11. Pécsi Követeléskezelő Egyesület	12 000	3 000	25,00

## **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 könyvvézés 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 1. napja

- 3.3. Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módja**

A Pécsi Vagyonhasznosító 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 vállalászási 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-csökkentő 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 meghaladja.

### **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

2015. év:  $21.140.217 / 6.002.266 = 3,52$

**2016. év:  $20.811.032 / 5.872.441 = 3,54$**

A társaság mérlegében a saját tőke összege 2016. december 31-én 20.811.032 e Ft, mely 3,54-szerese az idegen tőkének.

A saját tőke aránya kis mértékben nőtt a bázisidőszakhoz képest. A saját tőke (329.185 e Ft-tal) és az idegen tőke (129.825 e Ft-tal) csökkent a bázisévhez viszonyítva. A saját tőke arányának szerény növekedését eredményezte, hogy az idegen tőke nagyobb arányban, 2,2 %-kal csökkent, mint az idegen tőke (1,6 %-kal).

Az idegen tőke csökkenés főként két tényező együttes hatásának eredménye. A hitel és lízing állomány a tőketörlesztések következtében 262.290 e Ft-tal csökkent, az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 134.272 e Ft-tal növekedtek, amelyből a legmeghatározóbb a bérlők által, szerződéses kötelezettségből eredő kaució közel 30 millió Ft-os növekedése és a TOP pályázatokra átutalt közel 97 millió Ft összegű előleg.

A saját tőke csökkenés főként négy okra vezethető vissza.

Csökkenés:

- Jegyzett tőkét csökkentette a Fürdő kiválása (326.010 e Ft),
- Az ingatlanok értékhelyesítéséből eredő értékelési tartalék csökkenése (289.293 e Ft-tal),
- A 2015. évinél alacsonyabb 2016. évi adózott eredmény (703.116 e Ft-tal).

A kisebb eredmény több tényező együttes hatása, amelyből a 711.093 e Ft 2015. évben visszaírt értékvesztés a legmeghatározóbb. *(2015. évben társaságunk tulajdonába került a Pécsi Rendezvényszervező Kft. ingatlana és ingóságai. Készfizető kezességvállalásból eredően a hiteleivel kapcsolatos kötelezettségeket és egyéb működési költségeit a 2013. és 2014. év kivételével társaságunk finanszírozta. A Kft-vel szembeni követelésünkre értékvesztést számoltunk el. A vagyonelemek tulajdonunkba kerülésének ellenértéke a hitelek végtörlesztése és a követelésünk volt. A követelésünk érvényesítésével az elszámolt értékvesztés visszairásra került, amely adózott eredményünket növelte.)*

Növelő tétel volt ugyanakkor elsősorban a fenti okok miatti, 2015. évi adózott eredmény eredménytartalékba helyezése tulajdonosunk, PMJV Önkormányzatának döntése alapján.

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

2015. év : 6.002.266 / 21.140.217 \* 100 = 28,39 %

2016. év : **5.872.441 / 20.811.032 \* 100 = 28,22 %**

A tőkefeszültségi mutató 0,17 százalékponttal csökkent az előző évhez viszonyítva, mivel a saját tőke kisebb arányban csökkent, mint az idegen tőke.

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

2015. év: 4.515.794 / 21.140.217 \* 100 = 21,36 %

2016. év: **4.402.851 / 20.811.032 \* 100 = 21,16 %**

Az eladósodottsági mutató a kötelezettségek saját tőkéhez viszonyított arányát mutatja. Az eladósodottság a fentiekben vázolt okok miatt 0,20 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

2015. év: 21.140.217 / 27.142.483 \* 100 = 77,89 %

2016. év: **20.811.032 / 26.683.473 \* 100 = 77,99 %**

A tőkeerősségi mutató a saját tőke mérleg főösszeghez viszonyított arányát mutatja, amelynek értéke 77,99 %.

A saját tőke a bázisidőszakhoz viszonyítva kisebb arányban csökkent (1,6 %-kal) a mérlegfőösszegnél (1,7 %), ezért a tőkeerősség szerény mértékben, 0,1 százalékponttal nőtt.

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

2015. év: 1.184.798 / 928.767 \* 100 = 127,57 %

2016. év: **1.412.857 / 1.193.114 \* 100 = 118,42 %**

A likviditási mutató a forgóeszközök rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított arányát mutatja. A forgóeszköz állomány együttesen 228.059 e Ft-tal nőtt a 2015. december 31-i állapothoz viszonyítva. A rövid lejáratú kötelezettségünk nagyobb arányban és összeggel, 264.347 e Ft-tal növekedett. Ezért a likviditási mutató 9,15 százalékponttal csökkent.

A forgó eszközökön belül a legjelentősebb:

- a vevőállomány növekedés (pl.: a Jókai tér 11. alatti ingatlan vételárának részletekben történő megfizetése miatti vevőkövetelés 125,7 millió Ft, a Tettye Forrásház Zrt-vel szembeni követelés növekedés 29,3 millió Ft, stb.),

- pénzeszközök növekedésben szerepe van a bérlői kaució befizetésnek és a TOP pályázatokra folyósított előlegnek.

A rövidlejáratú kötelezettség növekedés részben összhangban van a pénzeszköz növekedéssel a bérlői kaucióval és pályázati előlegekkel. E kötelezettségen belül jelentősen nőtt az éven túli kölcsön 2017. évben esedékes összege, egyrészt a 2016. december 31-i 75 millió Ft tőketörlesztés 2017. január 2-i leemelése miatt, továbbá az éves tőketörlesztés 40 millió Ft-tal magasabb az előző évinél.

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

Így a mutatószámok:

2015. december 31-én  $(246.672 / 928.767) * 100 = 26,56\%$

**2016. december 31-én  $(371.089 / 1.193.114) * 100 = 31,10\%$**

A mutató ugyan a likviditásunk pozitív irányú változását mutatja. Azonban ha figyelembe vesszük, hogy a pénzeszközök kaució és pályázati pénz tartalmát nem fordíthatjuk a rövidlejáratú kötelezettségekre, a megnövekedett kölcsöntörlesztési kötelezettség miatt likviditási helyzetünk romlik.

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

2015. december 31-én: 126,88 %

**2016. december 31-én: 117,91 %**

A likviditási gyorsráta a készletek értékével csökkentett forgóeszköz állományt a rövidlejáratú kötelezettségekhez viszonyítja. Tekintettel arra, hogy a forgóeszköz állományon belül a készletek aránya alacsony (2015. évben 0,54 %, 2016. évben 0,43 %) 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**

	2015. évi záró	2016. évi záró
Forgóeszközök	1 184 798	1 412 857
Rövid lejáratú kötelezettségek	928 767	1 193 114
Forgótőke	256 031	219 743

Záró forgótőke - nyitó forgótőke = - 36.288 e Ft

A forgótőke (működő tőke) értéke a forgóeszközök és a rövidlejáratú kötelezettségek különbözete. Tekintettel arra, hogy a rövid lejáratú kötelezettség nagyobb mértékben nőtt, mint a forgóeszköz állomány, a forgótőke csökkent.

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

2015. december 31:  $989.234 / 21.140.217 * 100 = 4,68 \%$

**2016. december 31:  $286.118 / 20.811.032 * 100 = 1,37 \%$**

A társaság tőkearányos jövedelmezősége a 2015. évhez viszonyítva 3,31 százalékponttal csökkent, amelynek oka a bázisidőszaknál jelentősen kisebb adózott eredmény.

A tőkearányos jövedelmezőségi mutató negatív változását főként a Pécsi Rendezvényszervező Kft-vel szemben, a korábbi években elszámolt értékvesztés 2015. évben való visszairása eredményezte (A Kft. ingatlanának és ingóságainak vételárába került beszámításra.)

---

Ha a 2015. évi mutatónál az értékvesztés nélküli eredménnyel számolunk, a mutató 1,32 %, melyhez viszonyítva tőkearányos jövedelmezőségünk növekedett.

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

2015. december 31:  $989.234 / 2.075.485 * 100 = 47,66 \%$

**2016. december 31:  $286.118 / 2.043.117 * 100 = 14,00 \%$**

A 2015. évi árbevétel arányos jövedelmezőség 33,66 százalékponttal csökkent a 2015. évihez viszonyítva. Az árbevétel arányos mutató csökkenése szintén a bázisidőszakban visszaírt értékvesztésre vezethető vissza. Az ezzel korrigált mutató 13,40 %, melyhez viszonyítva árbevétel arányos jövedelmezőségünk nőtt.

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

2015. december 31:  $989.234 / 27.142.483 * 100 = 3,64 \%$

**2016. december 31:  $286.118 / 26.683.473 * 100 = 1,07 \%$**

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 és csökkent a bázisévhez viszonyítva.

A visszaírt értékvesztés nélküli bázishoz viszonyítunk (1,02 %), az eszközarányos jövedelmezőség 0,05 százalékponttal emelkedett.

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.

A likviditási mutatók a rövidlejáratú kötelezettségek közé sorolt, az éven túli, 2024. évi lejáratú kölcsön 2017. évben esedékes tőketörlesztésének emelkedése miatt szerény mértékben ugyan csökkentek.

A 2015. évhez viszonyítva a jövedelmezőség arányos mutatók a jövedelmezőség jelentős csökkenését mutatják főként a 2015. évben a Pécsi Rendezvényszervező Kft-vel szembeni követelésünkre elszámolt értékvesztés visszaírása miatt. Amennyiben e tétellel korrigált jövedelmezőséget elemezzük, a társaság jövedelmezősége magasabb a bázisidőszakinál.

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

### **1. A 2016. 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

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

(vevők) számla K egyenleget mutató analitikus számláiból összesen 2.598 e Ft forint a szállítókkal szembeni kötelezettségekhez, 459 e Ft a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelésekhez, míg a 454 Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) számla T egyenleget mutató analitikus számláiból összesen 87 e Ft átrendezésre került a vevő követelések közé. Az adott kölcsönök 120.739 e Ft és a vevőktől kapott előlegek 266.857 e Ft összegű egyenlege megosztásra került a részesedési viszonyoknak megfelelően. Az így átrendezett mérlegtételek tárgyevi adatai:

B. II. 1.	366.329 e Ft + 2.598 e Ft – 459 e Ft + 87 e Ft = 368.555 e Ft
B. II. 2.	459 e Ft + 5.000 e Ft = 5.459 e Ft
B. II. 3.	92.739 e Ft
B. II. 4.	23.000 e Ft
F. III. 3.	266.857 e Ft – 258.983 e Ft = 7.874 e Ft
F. III. 4.	152.692 e Ft + 2.598 e Ft + 87 e Ft = 155.377 e Ft
F. III. 7.	258.983 e Ft

1.3. A 2016. évi beszámoló mérlegében az előző üzleti év adataként a 2015. év beszámolójának mérlegforduló-napi adatait a módosult mérleg séma szerinti részletezésnek megfelelően került bemutatásra, így az évek összehasonlíthatóak.

<b>2. ESZKÖZÖK</b>	<b>2016.12.31.</b>	<b>26.683.473 e Ft</b>
	<b>2015.12.31.</b>	<b>27.142.483 e Ft</b>

A társaság mérlegében az eszközök tárgyevi mérleg főösszege **26.683.473 e Ft**.

Az összes eszközértéken belül a befektetett eszközök részaránya 94,4 %, a forgóeszközöké 5,3 %, az aktív időbeli elhatárolásoké mindössze 0,3 %.

<b>2.1. A / Befektetett eszközök</b>	<b>2016.12.31.</b>	<b>25.192.913 e Ft</b>
	<b>2015.12.31.</b>	<b>25.873.614 e Ft</b>

<b>2.1.1. A / I. Immateriális javak</b>	<b>2016.12.31.</b>	<b>10.982 e Ft</b>
	<b>2015.12.31.</b>	<b>8.524 e Ft</b>

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 2016.01.01.	Növekedés	Egyéb vált.	Csökkenés	Záró állomány 2016.12.31.
<b>Bruttó érték</b>					
Vagyoni értékű jog	44 775	7 669	0	119	52 325
Szellemi termék	24 779	0	0	0	24 779
<b>Összesen</b>	<b>69 554</b>	<b>7 669</b>	<b>0</b>	<b>119</b>	<b>77 104</b>
<b>Értékcsökkenés</b>					
Vagyoni értékű jog	36 251	5 211	0	119	41 343
Szellemi termék	24 779		0	0	24 779
<b>Összesen</b>	<b>61 030</b>	<b>5 211</b>	<b>0</b>	<b>119</b>	<b>66 122</b>
<b>Nettó érték</b>	<b>8 524</b>	<b>2 458</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 982</b>

**2.1.2 A / II. Tárgyi eszközök**

**2016.12.31. 24.576.942 e Ft**  
**2015.12.31. 25.286.486 e Ft**

A tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenési leírásának alakulása

**TÁRGYI ESZKÖZÖK**

<b>Megnevezés</b>	<b>Nyitó állomány 2016.01.01.</b>	<b>Növekedés</b>	<b>Egyéb változás</b>	<b>Csökkenés</b>	<b>Záró állomány 2016.12.31.</b>
<b>Bruttó érték</b>					
Telkek	3 179 532	728	-1 016	48 731	3 130 513
Épületek	7 194 846	435 766	1 816	852 985	6 779 443
Egyéb építmények	3 713 581	127 109	-800	29 887	3 810 003
<b>Ingtatlanok összesen</b>	<b>14 087 959</b>	<b>563 603</b>	<b>0</b>	<b>931 603</b>	<b>13 719 959</b>
Műsz. ber. felsz. jármű	236 340			104 504	131 836
Egyéb ber. felsz. jármű	313 994	14 029		11 219	316 804
Beruházások	95 426	588 254		585 486	98 195
Beruh-ra adott előleg	0	2 311		1 811	500
<b>Tárgyi eszk. összesen</b>	<b>14 733 719</b>	<b>1 168 197</b>	<b>0</b>	<b>1 634 623</b>	<b>14 267 293</b>
<b>Értékcsökkenés</b>					
Épületek	890 125	96 865	20	212 893	774 117
Egyéb építmények	1 838 512	190 516	-20	27 848	2 001 160
<b>Ingtatlanok écs. összes.</b>	<b>2 728 637</b>	<b>287 381</b>	<b>0</b>	<b>240 741</b>	<b>2 775 278</b>
Műsz. ber. felsz. jármű	231 255	1 077		104 441	127 891
Egyéb ber. felsz. jármű	244 450	20 538		9 990	254 998
<b>Értékcsökk. összesen</b>	<b>3 204 342</b>	<b>308 996</b>	<b>0</b>	<b>355 172</b>	<b>3 158 167</b>
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>11 529 377</b>	<b>859 201</b>	<b>0</b>	<b>1 279 451</b>	<b>11 109 126</b>
<b>Immat. és t.eszk.össz.</b>	<b>11 537 901</b>	<b>861 659</b>		<b>1 279 451</b>	<b>11 120 108</b>
<b>Értékcsökkenés</b>		<b>314 207</b>			

A tárgyi eszközök állományának változását az értékesített tételek 296.697 e Ft összegű kivezetése, másrészt a Hullámfürdő vagyonelemeinek kiválásával az eszközök nyilvántartási értékének további 389.028 e Ft-tal való csökkenése indokolja.

A tárgyévi értékcsökkenési leírás mindösszesen 314.207 e Ft, terven felüli értékcsökkenésként társaságunk 6.613 e Ft-ot számolt el.

**A befejezetlen beruházások állománya 2016. december 31-én 98.195 e Ft.**

**A tárgyi eszközök értékhelyesbítése 2016. december 31-én 13.467.816 e Ft.**



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

**2.1.3. A / III. Befektetett pénzügyi eszközök** 2016.12.31. **604.989 e Ft**  
2015.12.31. **578.604 e Ft**

Megnevezés	Könyvszerinti érték		Érték- vesztés tárgyévben +/-	Könyv szerinti záró érték
	Nyitó érték	Változás +/-		
Pécsi Rendezvényszervező Nonprofit Kft	500			500
Pécsi Kispiac Kft	2 110			2 110
Déli Pécsi Kispiac Kft.	550			550
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	46 920	5 937		52 857
Pécsi Egészségipari Innovációs Központ Zrt.	500	-500		0
IPARK Pécsi Ipari Park Fejlesztő Kft.	3 276			3 276
Pécsi Követeléskezelő Egyesülés	3 000	20 948		23 948
<b>Részeselek összesen</b>	<b>120 307</b>	<b>26 385</b>	<b>0</b>	<b>146 692</b>

A befektetett pénzügyi eszközök könyvszerinti értékében bekövetkező változás fő oka az ITFK Nonprofit Kft. „va” további üzletrészeinek megvásárlása, a PEIK Zrt. üzletrészeinek értékesítése, valamint a 2015. évben társaságunkhoz került követelésállomány (P.M.J.V. Önkormányzatának az önkormányzati ingatlanok bérlői felé fennálló, lejárt és elismert követelésállománya) tovább átvétele a Pécsi Követeléskezelő Egyesülésbe.

**2.2. B / Forgóeszközök** 2016.12.31. **1.412.857 e Ft**  
2015.12.31. **1.184.798 e Ft**

**2.2.1. B / I. Készletek** 2016.12.31. **6.013 e Ft**  
2015.12.31. **6.387 e Ft**

A mérlegben szereplő **6.013 e Ft** készlet értékéből az egyéb anyagok értéke **563 e Ft**, az áruk értéke **5.450 e Ft**, amely a **726 e Ft** egyéb közvetített szolgáltatások készletre vett összegét is tartalmazza.

**2.2.2. B / II. Követelések** 2016.12.31. **1.035.592 e Ft**  
2015.12.31. **930.466 e Ft**

Követelések alakulása :

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Vevőkkel szembeni követelés	196.104	368.555
Kapcsolt vállalk. szembeni köv.	500	5.459
Jelentős tulajd.rész. szembeni köv.	79.739	92.739
Egyéb rész. viszony. szembeni köv.	23.000	23.000
<u>Egyéb követelések</u>	<u>631.123</u>	<u>545.839</u>

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

---

<b>Összesen</b>	<b>930.466</b>	<b>1.035.592</b>
-----------------	----------------	------------------

---

A vevői követelések emelkedését a december havi teljesítésű ingatlan értékesítés okozza. Az egyéb követelések változásának fő oka a részesedési viszonyban lévő vállalkozásoknak adott kölcsönök.

2016-ben behajthatatlan követelésként 13.863 e Ft került leírásra, vevő követelés értékvesztéseként pedig 3.029 e Ft került elszámolásra.

2016. december 31-én kimutatott összes vevő értékvesztés **64.186 e Ft**.

**A 2016. december 31-i vevőkövetelések lejárat szerint a következők:**

<b>Napok száma</b>	<b>Összeg e Ft-ban</b>
Határidőn belül	168 972
0-30	103 927
31-90	30 913
91-180	20 636
181-365	29 660
365 napon túli	78 633
<b>Összesen</b>	<b>432 741</b>
Értékvesztés	64 186
Vevőkövetelés	<b>368 555</b>

Egyéb követelések összege összesen **545.839 e Ft**, mely az alábbi tételeket tartalmazza:

Munkavállalókkal szembeni elszámolások	3 970 e Ft
TB kiutalási igények	1 277 e Ft
Pécsi Kispiaç Kft üzletrész eladása	455 518 e Ft
Társasági adó	11 878 e Ft
Helyi adók	291 e Ft
Egyéb követelés	72 905 e Ft
<b>Összesen:</b>	<b>545 839 e Ft</b>

**2.2.3. B / III. Értékpapírok**

<b>2016.12.31.</b>	<b>163 e Ft</b>
<b>2015.12.31.</b>	<b>1.273 e Ft</b>

Az értékpapírok kimutatott összege illetékbélyeg.

**2.2.4. B / IV. Pénzeszközök**

<b>2016.12.31.</b>	<b>371.089 e Ft</b>
<b>2015.12.31.</b>	<b>246.672 e Ft</b>

A 2016. december 31-i pénzeszközökből **268 e Ft** a pénztárak pénzkészlete, és **370.821 e Ft** a bankszámlákon lévő záró pénzkészlet összege.

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

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

egyezőek.

<b>2.3. C / Aktív időbeli elhatárolások</b>	<u>2016.12.31.</u>	<b>77.703 e Ft</b>
	2015.12.31.	84.071 e Ft

Adatok: e Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2016.01.01. nyitó	2016. évi növekedés	2016. évi csökkenés	2016.12.31. záró
<b>Bevételek</b>	<b>16 646</b>	<b>4 361</b>	<b>528</b>	<b>20 479</b>
-Kölcsön után járó kamat	16 118	3 396	0	19 514
-Egyéb továbbszáml.bevétel	528	965	528	965
<b>Költségek, ráfordítások</b>	<b>476</b>	<b>1 961</b>	<b>476</b>	<b>1 961</b>
-Folyóirat , szaklap előfiz.egyéb	462	305	462	305
-Hirdetés	9		9	0
-Fiókbérlet	5		5	0
-Közüzemi díjak		1 656		1 656
<b>Halasztott árf.veszteség</b>	<b>66 949</b>	<b>34</b>	<b>11 720</b>	<b>55 263</b>
-Ingatlan lízing árf.veszt.	66 949	34	11 720	55 263
<b>Összesen:</b>	<b>84 071</b>	<b>6 356</b>	<b>12 724</b>	<b>77 703</b>

<b>3. FORRÁSOK</b>	<u>2016.12.31.</u>	<b>26.683.473 e Ft</b>
	2015.12.31.	27.142.483 e Ft

A társaság mérlegében szereplő-források tárgyévi mérleg-főösszege - egyezően az eszközökkel – **26.683.473 e Ft.**

Az összes forráson belül a saját tőke részaránya 78%, a céltartalék részaránya 1,5%, a kötelezettségek részaránya 16,5%, míg a passzív időbeli elhatárolásoké 4 %.

A források összetételének változását az alábbi táblázat adatai szemléltetik:

Megnevezés	2015. december 31.		2016. december 31.	
	e Ft	%	e Ft	%
Saját tőke	21 140 217	77,9	20 811 032	78,0
Céltartalék	394 251	1,48	392 130	1,5
Kötelezettségek	4 515 794	16,6	4 402 851	16,5
Passzív id.elhat.	1 092 221	4,0	1 077 460	4,0
<b>Források összesen</b>	<b>27 142 483</b>	<b>100,0</b>	<b>26 683 473</b>	<b>100,0</b>

A források változásának főbb tételei: a saját tőke elemeként szereplő mérleg szerinti eredmény 286.118 e Ft, valamint az ingatlanok értékhelyesbítésének csökkenése.

<b>3.1. D / Saját tőke</b>	<b>2016.12.31.</b>	<b>20.811.032 e Ft</b>
	<b>2015.12.31.</b>	<b>21.140.217 e Ft</b>

A saját tőke összege 2016. december 31-én 1,6 %-kal csökkent az előző évihez viszonyítva. A jegyzett tőke a Hullámfürdő vagyonelemeinek kiválása okán 326.010 e Ft-tal csökkent. A lekötött tartalék a devizás kötelezettségek (lízingkötelezettség) év végi értékelésekor kimutatott árfolyamveszteségének a Számviteli tv. szerint elhatárolt összegéből számított részt mutatja.

**SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAI 2016.**

Megnevezés	Nyitó egyenleg	Változás (+-)	Eredmény	Lekötött tartalékból átvezetés	Záró egyenleg
Jegyzett tőke	6 898 380	-326 010			6 572 370
Tőketartalék	122 798				122 798
Eredménytartalék	-1 118 299		989 234	9 565	-119 500
Lekötött tartalék	32 698	-9 565			23 133
Értékelési tartalék	14 215 406	-289 293			13 926 113
Adózott eredmény	989 234	-989 234	286 118		286 118
<b>Összesen</b>	<b>21 140 217</b>	<b>-1 614 102</b>	<b>1 275 352</b>	<b>9 565</b>	<b>20 811 032</b>

A saját tőkén belül 2016. december 31-én kimutatásra került 13.467.816 e Ft értékelési tartalék, amely az ingatlanvagyon év végi piaci értékelése és a könyvszerinti érték közötti – értékhelyesbítésként elszámolt – összeget tartalmazza a Számviteli tv. előírásainak megfelelően, az alábbiak szerint:

Megnevezés	db	Könyvszerinti érték Ft	Forgalmi érték Ft	Különbözet Ft
Ingatlanok	698	6 839 402 399	20 307 218 465	13 467 816 066

A befektetett pénzügyi eszközöknél 458.297 e Ft értékhelyesbítés szerepel az IPARK Kft-beli részesedés piaci értékre való korrigálása miatt. Az előző két tétel együttes összege 13.926.113 e Ft.

<b>3.2. E / Céltartalékok</b>	<b>2016.12.31.</b>	<b>392.130 e Ft</b>
	<b>2015.12.31.</b>	<b>394.251 e Ft</b>

Egyéb céltartalék címen a devizában fennálló lízing kötelezettség év végi értékelésekor eddig elszámolt, elhatárolt árfolyamveszteség miatt képzett céltartalék (33.228 e Ft) összege csökkent az árfolyamnyereség számított arányos részével (2.121 e Ft).

<b>3.3. F / Kötelezettségek</b>	<b>2016.12.31.</b>	<b>4.402.851 e Ft</b>
	<b>2015.12.31.</b>	<b>4.515.794 e Ft</b>

A társaság 2016. december 31-i mérlegében szereplő összes kötelezettség 112.943 e Ft-tal kisebb az előző évi kötelezettségnél. A kötelezettséget csökkentette a törlesztett hitel és megfizetett lízingdíj összege, de növelte a pályázathoz kapcsolódó kapott 96.754 e Ft előleg értéke.

**HITELEK ALAKULÁSA 2016.**

Megnevezés	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés		Záró érték
		Hitelfelvétel, átvezetések és árfolyam különbözet miatt	Törlesztés miatt	Éven belüli törlesztő részlet átvezetése	
Beruházási hitelek	0		0		0
Egyéb hosszúlejáratú hitelek	3 320 000			340 000	2 980 000
Lízing	267 027	-3 120	34 170		229 737
Hosszúlejáratú hitelek összesen	3 587 027	-3 120	34 170	340 000	3 209 737
Rövidlejáratú hitelek	300 000		225 000	340 000	415 000
<b>Összesen:</b>	<b>3 887 027</b>	<b>-3 120</b>	<b>259 170</b>	<b>300 000</b>	<b>3 624 737</b>

**3.3.1. F / II. Hosszú lejáratú kötelezettségek** 2016.12.31.     **3.209.737 e Ft**  
2015.12.31.     **3.587.027 e Ft**

A hosszú lejáratú kötelezettségek között a K&H banktól felvett hitel éven túli összege van. Az egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek között a Pécs, Rákóczi út 11. szám alatti ingatlan hosszúlejáratú, zártvégű pénzügyi lízingjéből eredő kötelezettség 2016.12.31-i EUR devizaárfolyamon értékelt összege került kimutatásra 229.737 e Ft összegben.

**3.3.2. F / III. Rövid lejáratú kötelezettségek** 2016.12.31.     **1.193.114 e Ft**  
2015.12.31.     **928.767 e Ft**

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegben szereplő értékéből **415.000 e Ft** a hitelek éven belüli törlesztő részlete, a vevőktől kapott előlegek összege **7.874 e Ft**, az áruszállításból, szolgáltatásból (szállítók) származó kötelezettségek összege **155.377 e Ft**, a rövid lejáratú kötelezettség a jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben **258.983 e Ft** és az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege **355.880 e Ft**.

**- F / III.2. Rövid lejáratú hitelek** 2016.12.31.     **415.000 e Ft**  
2015.12.31.     **300.000 e Ft**

A rövidlejáratú hitelekből **415.000 e Ft** a hosszúlejáratú hitelek éven belüli törlesztő részlete.

**- F / III.3. Vevőktől kapott előlegek** 2016.12.31.     **7.874 e Ft**  
2015.12.31.     **9.134 e Ft**

A vevőktől kapott előlegek 2016. december 31-én:

Bérlőtől kapott befizetések bérleményre, bérleti díjra, egyéb: 7 874 e Ft

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

<u>2016.12.31.</u>	<u>155.377 e Ft</u>
2015.12.31.	139.042 e Ft

A szállítókkal szembeni kötelezettségek 2016. december 31-én lejárat szerint az alábbiak:

<b>Napok száma</b>	<b>Összeg e Ft</b>
<b>Határidőn belül</b>	142 997
<b>Határidőn túl</b>	12 380
0-30 nap	10 087
31-90 nap	961
91-180 nap	743
181-365 nap	236
365 nap felett	353
<b>Mindösszesen</b>	<b>155 377</b>

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

<u>2016.12.31.</u>	<u>258.983 e Ft</u>
2015.12.31.	258.983 e Ft

A teljes összeg ingatlan vételár előleg.

**- F / III.8. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek**

<u>2016.12.31.</u>	<u>355.880 e Ft</u>
2015.12.31.	221.608 e Ft

A mérleg sor részletezése:

<b>Megnevezés</b>	<b>Adatok e Ft-ban</b>	
	<b>2015. év</b>	<b>2016. év</b>
Letiltás, levonás munkavállalókkal szemben	347	487
Adók, járulékok, illetékek	35 898	58 465
Piac-és vásárcsarnok, bérleti díj kaució elszámolás	141 930	170 050
Önkorm. tulajdonú ért .ingatlanok elszámolása	4 160	762
Önkorm.tul.lakás és egyéb bérl. kapcs.elszámolás	6 435	0
Jövedelem elszámolás	19 168	14 966
TOP-6.1.1-15-PCI-2016 kapott előlegek		96 754
Különféle egyéb elszámolások	13 670	14 396
<b>Összesen:</b>	<b>221 608</b>	<b>355 880</b>

**3.4. G / Passzív időbeli elhatárolások**

**2016.12.31. 1.077.460 e Ft**  
**2015.12.31. 1.092.221 e Ft**

*Adatok: e Ft-ban*

Megnevezés	2016.01.01. Nyitó	2016.évi növekedés	2016.évi csökkenés	2016.12.31. záró
<b>Bevételek</b>	<b>24 269</b>	<b>27 270</b>	<b>24 269</b>	<b>27 270</b>
-Béleti díj	663	5 910	663	5 910
- 2017. évi vásártéri és piaci helypénzbev.	23 606	21 360	23 606	21 360
<b>Költségek, ráfordítások</b>	<b>34 320</b>	<b>106 047</b>	<b>26 089</b>	<b>114 278</b>
-Személyi jell.kifizetés	22 823	11 300	22 823	11 300
-Városüzemeltetési ráford.	4 136	0	0	4 136
-Elm.b számla reklamáció	4 347	0	0	4 347
-Közüzemi és egyéb számlák	3 014	3 012	3 266	2 760
-Fizetendő kamatol		91 735		91 735
<b>Halasztott bevételek</b>	<b>1 033 632</b>	<b>0</b>	<b>97 720</b>	<b>935 912</b>
-Térítés nélk.átvett eszk.elhat.	469 077		13 087	455 990
-Fejl.célra átvett eszk.elhat.	559 458	0	83 992	475 466
-Támog.ból megval.eszk.GFC	5 097	0	641	4 456
<b>Összesen</b>	<b>1 092 221</b>	<b>133 317</b>	<b>148 078</b>	<b>1 077 460</b>

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

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

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 2016. évben **2.043.117 e Ft** értékesítési nettó árbevételt realizált, amely kizárólag belföldi értékesítésből származik. Ez az árbevétel 32.368 e Ft-tal alacsonyabb az előző évinél.

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

Megnevezés	2015.év			2016. év		
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	ebből: Kapcsolt vállalkozás	Bevétel	ebből: Tulajdonos	ebből: Kapcsolt vállalkozás
Ingtatlanhasznosítás bevétele	1 300 801	271 038	5 325	1 289 999	200 040	0
Közmű üzemeltetés bevétele	350 538	0	0	350 506	0	0
Piac és közterület üzemeltetés bevétele	361 915	0	0	377 797	0	0
Egyéb fel nem sorolt tev. bevétele	62 231	5 616	3 955	24 815	6 715	178
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>2 075 485</b>	<b>276 654</b>	<b>9 280</b>	<b>2 043 117</b>	<b>206 755</b>	<b>178</b>

#### **2. Aktivált saját teljesítmények értékének bemutatása**

Az eredmény kimutatásban szereplő összege **3.231 e Ft**, amely a karbantartó csoport által megrendelésre készített termékeinek elszámolt értéke.

### 3. Egyéb bevételek bemutatása

*Adatok: e Ft-ban*

Megnevezés	2015. év			2016. év		
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	ebből: Kapcsolt vállalkozás	Bevétel	ebből: Tulajdonos	ebből: Kapcsolt vállalkozás
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	107 595			414 084		
Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	549			1 278		
Bírság, kötbér, késedelmi kamat bevétel	14 285			11 102		
Leírt követelésre befolyt bevétel	637			940		
Költségek ellentételezésére kapott bevétel	266 033	213 705		266 533	263 409	
Egyéb címen elszámolt bevétel	7 215			13 235		
Behajtási engedélyek pótdíja	585			119		
Követ.értékvesztés visszairás	736 854			15 705		
Készletek visszaírt értékvesztése	249					
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>1 134 002</b>	<b>213 705</b>	<b>0</b>	<b>722 996</b>	<b>263 409</b>	<b>0</b>
Térítés nélk. átvett eszk. bevétele	13 353			12 967		
	13 971			13 587		
	13 314			120		
<b>Korábban rendkívüli bev.össz.:</b>	<b>40 638</b>					
<b>Mindösszesen:</b>	<b>1 174 640</b>			<b>749 670</b>		

Az egyéb bevételek csökkenésének fő oka, hogy 2015-ben a követelések visszairása a Pécsi Rendezvényszervező Kft. felé fennálló követelésünk miatt a korábbi időszakban elszámolt értékvesztés visszairását is tartalmazza, a 2016. évi összeg pedig csak a vevőket érintő tételeket.

### 4. Anyagjellegű ráfordítások bemutatása

#### 4.1 Anyagköltség és igénybevett szolgáltatások

Megnevezés	2015.év	ebből:	2016.év	ebből:
		kapcsolt v.		kapcsolt v.
<b>Anyagköltség</b>	<b>63 685</b>	<b>0</b>	<b>58 381</b>	<b>0</b>
<i>Ebből:</i>				
Anyag	11 060		8 162	
Üzemanyag	4 111		3 475	
Áram	30 356		30 205	
Víz	5 570		4 060	
Gáz	7 242		7 991	
Nyomtatvány	1 991		2 133	
Irodaszer	1227		917	
Számítástechnikai alkatrész, festék	1064		523	
Takarító és tisztítószer költség	612		517	
Védőruhák, védőeszközök	452		398	



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

Megnevezés	2015.év	ebből: kapcsolt v.	2016.év	ebből: kapcsolt v.
<b>Igénybe vett szolgáltatás</b>	<b>513 761</b>	<b>132</b>	<b>555 430</b>	<b>0</b>
<i>Ebből:</i>				
Postaköltség	3 200		3 014	
Telefonköltség	3 924		3 501	
Hírlap, folyóirat, szakkönyv	1 147		889	
Szállítási költség	934		1 938	
Szám. techn. eszk. és egyéb gépek jav.	1 287		1 314	
Gépjárműjavítás	2 857		2 054	
Távhő-, KAF javítások	66 233		78 912	
Épület karbantartás	25 400		41 774	
KAF üzemeltetési díj	18 987		18 987	
Egyéb javítás, karbantartás, szolgáltatás	3 935		8 282	
Munkába járás, utazási költségtérítés	2 057		1 471	
Üzemegészségügy	602		1 603	
Egyéb szolgáltatás	76 532		62 845	
Informatikai szolgáltatás	8 486		12 067	
Távhő	38 563		38 609	
Csatorna díj	3 031		2 530	
Hirdetés, reklám	42 927		39 405	
Szakértői és könyvvizsgálói díj	75 544		108 225	
Bérleti díj	18 031	132	14 145	
Épületek közös költségei	30 186		22 615	
Kamarai és egyéb tagdíj	663		659	
Szemétszállítás	8 356		7 228	
Takarítás	28 131		28 729	
Kártevő irtás	255		645	
Őrzés, védelem	48 030		52 351	
Oktatás, továbbképzés	4 463		1 638	

**4.2 Egyéb szolgáltatások értéke**

	2015.év	2016.év
Pénzügyi szolgáltatások	12 078	11 573 e Ft
Hatósági díjak, illetékek	7 068	3 231 e Ft
Biztosítási díjak	9 331	10 245 e Ft
<b>Összesen:</b>	<b>28 477</b>	<b>25 049 e Ft</b>

<b>4.3. Eladott áruk beszerzési értéke</b>	<b>2015.év</b> <b>277 e Ft</b>	<b>2016.év</b> <b>526 e Ft</b>
--	-----------------------------------	-----------------------------------

Az 526 e Ft az értékesített bontott anyag nyilvántartás szerinti értékét mutatja.

<b>4.4. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</b>	<b>2015.év</b> <b>267.393 e Ft</b>	<b>2016.év</b> <b>248.768 e Ft</b>
---	---------------------------------------	---------------------------------------

**Anyagjellegű ráfordítások összesen** **873.593e Ft** **888.154 e Ft**

**5. Személyi jellegű ráfordítások alakulása**

Megnevezés	2015.év	2016.év	
Béreköltség	338 619	340 533	e Ft
Személyi jellegű egyéb kifizetések	36 999	54 501	e Ft
Bérbírlékek	97 274	104 363	e Ft
<b>Összesen:</b>	<b>472 892</b>	<b>499 397</b>	<b>e Ft</b>

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

	2015. év	2016. év
Tervszerinti értécsökkenési leírás	281 060	308 838
100 e Ft egyedi érték alatti eszköz	46 748	5 369
<b>Összesen</b>	<b>327 808</b>	<b>314 207</b>

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

Megnevezés	2015.év	2016.év
Értékesített tárgyi eszk. nyilv. sz. értéke	17 036	296 697
Bírságok, kártérítés, kés. kamat	6 484	22 668
Követelések elszámolt értékvesztése	22 163	3 029
Tárgyi eszközök terven felüli écs.	90 324	6 613
Költségvetéssel elsz. adók, illetékek	15 862	16 826
Önk. elsz. adók, illetékek	201 410	233 440
Behajthatatlan követelések leírása	787	61
Céltartalékképzés	1 023	
Egyéb fel nem sorolt ráfordítások	60 360	8 063
<b>Összesen:</b>	<b>415 449</b>	<b>587 397</b>
Térítés nélk. nyújtott szolgáltatás	4 384	3 760
Végleg nem fejl. célra adott tám.	941	
Térítés nélk. átadott eszköz: vízi közmű	15 408	
Elengedett követelés	17 248	
<b>Mindösszesen:</b>	<b>453 430</b>	<b>591 157</b>

Az egyéb ráfordítások összességében bekövetkezett változás fő oka az értékesített és elcserélt ingatlanok nyilvántartási értékének kivezetése.

A 2015. évi rendkívüli ráfordítások tételei átsorolásra kerültek az egyéb ráfordítások közé.

**8. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai**

*Adatok: e Ft-ban*

Megnevezés	2015.év	2016.év
<b>Bevételek</b>		
Részesedés ért. árfolyamnyer.	33 195	
Kapott kamat	4 842	3 999
Pénzügyi műv. egyéb bevételei	591	1 813
<b>Bevételek összesen:</b>	<b>38 628</b>	<b>5 812</b>
<b>Ráfordítások</b>		
Fizetett kamat	156 388	196 495
Árfolyamveszt.(deviz. kötelez.)	9 085	10 180
<b>Ráfordítások összesen:</b>	<b>165 473</b>	<b>206 675</b>

A pénzügyi műveletek egyéb bevételei soron jelenik meg többek között a forgóeszközöknél kimutatott értékpapír értékesítésének bevétele és kivezetett nyilvántartási értékének pozitív különbözete. A PEIK Zrt. üzletrészenek értékesítése névértéken történt, így az eredménykimutatásban nem jelenik meg.

Az alapító 2015-ben a Pécs Holding Zrt. alaptőkéjét tőkekivonás céljából leszállította, mely folyamat keretében a visszavont törzsrészesvények fejében 6 leány cég üzletrészenek könyvvizsgáló által jóváhagyott értéke és a saját vagyonból az üzletrész arányos hányada Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonába került. Ezen ügylet bruttó módon a pénzügyi műveletek között került elszámolásra (részesedésekből származó bevétel: 205.820 e Ft, részesedésekből származó ráfordítás:172.625 e Ft). A számviteli törvény új előírásainak megfelelően a fenti gazdasági esemény nettó módon kerül kimutatásra (33.195 e Ft).

**9. Társasági adóalapot módosító tételek**

A társaság adózás előtti eredménye **302.240 e Ft** nyereség, amelyet az alábbi csökkentő és növelő tételek módosítanak (Társasági adóról szóló 1996. évi CXXXI. tv.szerint).

<b>Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek</b>		<b>e Ft</b>
<b>7.§</b>		
1/a.	Előző évek elhatárolt veszteségéből felhasznált összeg	161 224
1/d.	Értékcsökkenési leírás adótörvény szerint	617 718
1/n.	Behajthatatlan követelés előző évben elszámolt értékvesztése	29 506
1/ty	Műemlék értékét növelő beruházás	20 116
24/B. (3)	Adófelajánlás egyéb bevételkénti elszámolása	271
	<b>Összesen:</b>	<b>828 835</b>

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

Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	e Ft
<b>8.§</b>	
1/b. Értécsökkenési leírás számviteli törvény szerint	617 518
1/d. Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek, ráfordítások	67 186
1/e. Bíróság	45
1/gy. Követelésre elszámolt értékvesztés	3 029
1/p. 2013-2014. évi TAO önellenőrzése	40
<b>Összesen:</b>	<b>687 818</b>

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

Adózás előtti eredmény	302.240 e Ft
Adóalapot csökkentő	828.835 e Ft
Adóalapot növelő	687.818 e Ft
Társasági adó alap	161.123 e Ft
Társasági adó	16 122 e Ft

A Pécsi Vagyonhasznosító 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**

Állománycsoport	Létszám (fő)	Bérköltség (e Ft)	Személyi jellegű kifizetések (e Ft)	Szociális hozzájárulási adó (e Ft)	Szakképzési hozzáj. adó (e Ft)
Fizikai állomány	21,8	42 012	7 297	8 969	639
Szellemi állomány	60,6	243 916	34 359	65 208	3 849
Részmunkaidős fizikai	7,6	14 496	1 737	2 481	220
Részmunkaidős szellemi	4,9	10 152	1 147	2 425	153
Magánszemélyhez nem köthető tételek			6 687		
<b>Összesen</b>	<b>94,9</b>	<b>310 576</b>	<b>51 227</b>	<b>79 083</b>	<b>4 861</b>
Alkalmi munkavállalók		15 722	3 274		
Tiszteletdíjak, megbíz. díj		14 235		3 843	214
<b>Mindösszesen</b>	<b>94,9</b>	<b>340 533</b>	<b>54 501</b>	<b>82 926</b>	<b>5 075</b>

A személyhez nem köthető rehabilitációs hozzájárulás 2016. évi összege 1.833 e Ft.

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

Az igazgatóság részére kifizetett 2016. évi díj 1.800 e Ft; a Felügyelő bizottság részére kifizetett 2016. 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 6 570 db, 1.000.000 azaz egymillió Ft/db névértékű és 237 db 10.000 azaz tízezer Ft/db névértékű névre szóló törzsrészvényből, összesen 6.572.370.000 Ft azaz hatmilliárd-ötszázhetvenkettőmillió-háromszázhetven ezer Ft összegű törzsrészvényből 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 minősül tétel a 2016. üzleti évben nem volt.

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

A Pécs Holding Zrt. 2016. december 31-én az alábbi jelzálogokat illetve kezességvállalási szerződésből eredő kezesség vállalásokat tartja nyilván:

Jelzálogszerződések:

1.) Szigetvári Takarékszövetkezet

A Tüke Busz Zrt. kölcsöne miatt 420.000 e Ft keretbiztosítéki jelzálog 300.000 e Ft folyószámla hitelszerződésre az alábbi ingatlanokon:

41171/1	Edison út belterület	telek
41171/2	Edison út belterület	telek
41171/3	Edison út belterület	telek
41174/4	Edison út belterület	telek
23977/3	Lahti út beépítetlen terület	telek
23977/4	Lahti út beépítetlen terület	telek
	PIP beépítetlen terület Finn u. 1/1.	
5283	Füzes dűlő beépítetlen terület	sportpálya
42246/5/A/18	Finn u. 1/1.	iroda
42246/5/A/1	Finn u. 1/1.	iroda
42246/5/A/10	Finn u. 1/1.	étterem
42246/5/A/21	Finn u. 1/1.	kazánház
42246/5/A/9	Finn u. 1/1.	konyha

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

HELYRSZAM	MEGNEVCIM		RENDELTETÉS
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

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

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
<b>HELYRSZAM</b>	<b>MEGNEVCIM</b>		<b>RENDELTETÉS</b>
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
18485/A/1	SZÉCHENYI TÉR 7.	RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség
18522/A/7	TERÉZ U. 1.		Üzlethelyiség
17541	SZÉCHENYI TÉR 16-18.	NICK	Üzlethelyiségek,
17542/A/1-4	(KIRÁLY U.1.)		raktár,iroda
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/1-20	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.	Üzlethelyiség
590/6/A/48	VÉD 09		Üzlethelyiség
20840/3	HAJNÓCZY JÓZSEF U. 1/B. /YBL U. 1./		Piac
583/7/A/13	DIANA TÉR (piac)		Iroda
24010	YBL MIKLÓS U.12.		Piac,irodaépület
18982	MÓRA FERENC U. (vásártér)		Vásárcsarnok
18486	BAJCSY-Zs. U. 25. (v.csarnok)		Üzlethelyiség
18487	JÓKAI MÓR TÉR 2.		Iroda,üzlethelyiségek
18484	JÓKAI MÓR TÉR 6.		Üzlethelyiség
17540/A/1	SZÉCHENYI TÉR 8.		Üzlethelyiség
17540/A/2	KIRÁLY U. 3. földszint 1.		Üzlethelyiség
17540/A/3	KIRÁLY U. 3. földszint 2.		Üzlethelyiség
17540/A/4	KIRÁLY U. 3. földszint 3.		Üzlethelyiség
17540/A/5	KIRÁLY U. 3. földszint 4.		Üzlethelyiség
17540/A/6	KIRÁLY U. 3. földszint 5.		Üzlethelyiség
17540/A/7	KIRÁLY U. 3. földszint 6.		Iroda
17540/A/8	KIRÁLY U. 3. 1. emelet 7.		Lakás
17540/A/9	KIRÁLY U. 3. 1. emelet 8.		Lakás
17540/A/10	KIRÁLY U. 3. 1. emelet 9.		Lakás
51754/8	KIRÁLY U. 3. 1. emelet 10.		Épület, panzió
42243/4	GÓLYA DÜLŐ (PANZIÓ)		Üzemi épület,udvar
18526/A/1	Finn u. 2.		Üzlet
	Irgalmasok u. 20.		

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

---

3.) 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:

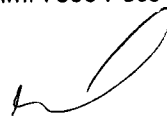
- 1.) Készfizető kezességvállalás az Orfű Pécsi-tó Regionális Fejlesztő és Üzemeltető Kft. által felvett 160.000 e Ft hitel és járulékai összegére a CIB Bank Zrt.-nél.
- 2.) Készfizető kezességvállalás a Környezetünkért Közalapítvány 4.095 e Ft hitele után a CIB Bank Zrt.-nél.
- 3.) Orfű Pécsi-tó Regionális Fejlesztő és Üzemeltető Kft.-vel szemben 1.914 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.

**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**  
7626 Pécs, Búza tér 8/B  
Levél cím: 7603 Pécs 3, Pf.: 158.





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

**Cash-flow melléklet**

Sor	MEGNEVEZÉS	Előző év 2015.12.31	Tárgyév 2016.12.31
	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszk.v. (Működési cash flow 1-13. sorok)</b>	<b>743 754</b>	<b>717 149</b>
1	Adózás előtti eredmény + -	1 005 416	302 240
2	Elszámolt amortizáció +	418 132	320 820
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	-714 940	-12 676
4	Céltartalék képzés és felhasználás kül. + -	1 023	-2 121
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredm. + -	-108 346	-117 388
6	Szállítói kötelezettség változása + -	-24 720	16 335
7	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása + -	-205 537	133 012
8	Passzív időbeli elhatárolások változása + -	23 518	174 677
9	Vevőkövetelés változása + -	125 003	-159 775
10	Forgóeszközök (vevő és pénz nélkül) vált. + -	235 502	68 809
11	Aktív időbeli elhatárolások változása + -	4 885	9 338
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-16 182	-16 122
12a	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) - /apeh rev.jkv./	0	
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
	<b>Befektetési tev.-ből származó pénzeszk. Változás (Befektetési cash flow 14-16 sorok)</b>	<b>-786 349</b>	<b>-330 442</b>
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-893 944	-745 027
15	Befektetett eszközök eladása +	107 595	414 585
16	Kapott osztalék, részesedés +		
	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszk. vált. (Finanszírozási cash flow 17-27 sorok)</b>	<b>86 278</b>	<b>262 290</b>
17	Részvénykib., tőkebev. bevétele + /Jegyzett tőke em./		
18	Kötvény, hitelviszonyt megtestes. ért.pap.kih.bev. +		
19	Hitel és kölcsön felvétele +	200 000	
20	Hosszú lej. nyújt. kölcsön és elhely.bankb. törtl. +		
21	Véglegesen kapott pénzeszköz + /tőketartalékba/		
22	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőke lesz.) -		
23	Kötvény és hitelvisz. megt. ért. papír visszaf. -		
24	Hitel és kölcsön törlesztés -	-80 020	-225 000
25	Hosszú lej. nyújtott kölcsönök és elhely. bankb. -		
26	Véglegesen átadott pénzeszközök -	-940	
27	Alapítókkal szembeni ill. hosszú lej. kötel.vált. + -	-32 762	-37 290
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (+I.+II.+III.)</b>	<b>43 683</b>	<b>124 417</b>

## **FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

### **A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt részvényesének**

#### **Vélemény**

Elvégeztük a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt ("a Társaság") 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 26.683.473 ezer Ft, az adózott eredmény 286.118 ezer Ft -, 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 2016. 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.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Társaságtól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek 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 2016. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A 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 ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt 2016. évi üzleti jelentése összhangban van a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt 2016. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

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

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

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

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

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.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas

könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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 számvitel alkalmazása, 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, minősíteniük 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 prezentálását, 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.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - 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.

Pécs, 2017. május 16.

  
BB-ESSEL Adótanácsadó  
és Könyvvizsgáló Kft.  
1162 Budapest, Fertály u. 5-7.  
Tárgyszám: MKVK002357  
Dr. Sasvári László  
ügyvezető igazgató  
BB-ESSEL Kft  
MKVK002357

  
Dr. Sasvári László  
kamarai tag könyvvizsgáló  
MKVK001630

