


**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**  
7626 Pécs, Búza tér 8/b. Cg.: 02-10-060289



## ÉVES BESZÁMOLÓ

2019. DECEMBER 31.

  
**Szabó Szilárd**  
vezérigazgató

**Pécsi Vagyonhasznosító**  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Pécs, 2020. április 30.

...~~7~~... /2020. (04.30.) számú Felügyelő Bizottsági határozat: A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 2019. december 31-i éves beszámolóját 27.603.327 e Ft mérleg főösszeggel, 185.385 e Ft adózott eredménnyel elfogadja, és javasolja Pécs Megye Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának elfogadására.

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

adatok E Ft-ban

Sor	MEGNEVEZÉS	Tárgyév 2018.12.31.	Tárgyév 2019.12.31.
<b>A</b>	<b>BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (I+II+III)</b>	<b>25 580 186</b>	<b>25 671 850</b>
I.	Immateriális javak	1 795	24 119
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
3.	Vagyon értékű jogok	1 795	24 119
4.	Szellemi termékek		
5.	Üzleti vagy cégérték		
6.	Immateriális javakra adott előlegek		
7.	Immateriális javak érték helyesbítése		
II.	Tárgyi eszközök	23 611 454	23 680 794
1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	10 097 316	9 994 206
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	3 748	2 503
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	65 294	62 726
4.	Tenyészállatok		
5.	Beruházások, felújítások	132 154	118 329
6.	Beruházásokra adott előlegek	3 088	
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	13 309 854	13 503 030
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	1 966 937	1 966 937
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	92 700	89 057
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	61 918	65 561
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>1 450 085</b>	<b>1 846 606</b>
I.	Készletek	12 984	6 482
1.	Anyagok	427	450
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek		
3.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok		
4.	Késztermékek		
5.	Áruk	7 519	6 032
6.	Készletekre adott előlegek	5 038	
II.	Követelések	941 928	972 751
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	172 361	147 788
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 266	6 357
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	29 050	80
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	6 527	23 000
5.	Váltókövetelések		
6.	Egyéb követelések	732 724	795 526
7.	Követelések értékelési különbözete		
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
III.	Értékpapírok	128	0
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
2.	Jelentős tulajdoni részesedés		
3.	Egyéb részesedés		
4.	Saját részvények, saját üzletrészek		
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	128	
6.	Értékpapírok értékelési különbözete		
IV.	Pézeszközök	495 045	867 373
1.	Pénztár, csekkek	727	1 048
2.	Bankbetétek	494 318	866 325
<b>C</b>	<b>AKTIV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>59 686</b>	<b>84 871</b>
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	12 098	13 960
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 977	33 931
3.	Halasztott ráfordítások	43 611	36 980
	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A+B+C)</b>	<b>27 089 957</b>	<b>27 603 327</b>

**Pécsi Vagyonhasznosító**  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Szabó Szilárd  
vezérigazgató

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

Sor	MEGNEVEZÉS	Tárgyév 2018.12.31.	Tárgyév 2019.12.31.
<b>D</b>	<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>22 010 040</b>	<b>22 388 601</b>
I.	Jegyzett tőke	6 738 450	6 738 450
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)		
III.	Tőketartalék	562 880	562 880
IV.	Eredménytartalék	1 094 333	1 391 116
V.	Lekötött tartalék	12 171	7 740
VI.	Értékelési tartalék	13 309 854	13 503 030
1.	Érték helyesbítés értékelési tartaléka	13 309 854	13 503 030
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka		
VII.	Adózott eredmény	292 352	185 385
<b>E</b>	<b>CÉLTARTALÉKOK</b>	<b>391 441</b>	<b>502 822</b>
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	360 000	360 000
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre		113 582
3.	Egyéb céltartalék	31 441	29 240
<b>F</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK (I+II+III)</b>	<b>3 667 710</b>	<b>3 381 869</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>2 879 014</b>	<b>2 866 020</b>
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények		
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból		
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek		
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 714 716	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	164 298	151 304
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	<b>788 696</b>	<b>515 849</b>
1.	Rövid lejáratú kölcsönök		
	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények		
2.	Rövid lejáratú hitelek	350 284	
3.	Vevőktől kapott előlegek	8 280	8 905
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	190 757	181 325
5.	Váltótartozások		
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben		
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	12 950	
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	226 425	325 619
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete		
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
<b>G</b>	<b>PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>1 020 766</b>	<b>1 330 035</b>
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	19 749	23 421
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	72 338	28 505
3.	Halasztott bevételek	928 679	1 278 109
	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)</b>	<b>27 089 957</b>	<b>27 603 327</b>

Sor	MEGNEVEZÉS	Előző év 2018.12.31.	Tárgyév 2019.12.31.
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 686 189	1 737 110
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele		
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele ( 01+02)</b>	<b>1 686 189</b>	<b>1 737 110</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>242 141</b>	<b>537 601</b>
	Ebből: visszaírt értékvesztés	6 463	3 377
05.	Anyagköltség	46 615	52 019
06.	Igénybevett szolgáltatások értéke	406 259	511 633
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	22 751	28 356
08.	Eladott áruk beszerzési értéke		
09.	Eladott (közvetített ) szolgáltatások értéke	101 401	170 837
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>577 026</b>	<b>762 845</b>
10.	Béreköltség	297 892	307 603
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	32 708	32 891
12.	Bérfjárulékok	65 417	62 256
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>396 017</b>	<b>402 750</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>176 253</b>	<b>170 796</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>377 333</b>	<b>646 118</b>
	Ebből: értékvesztés	4 995	14 398
<b>A</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>401 701</b>	<b>292 202</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	560	687
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	50	34
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	284	465
	Ebből: értékelési különbözet		
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>844</b>	<b>1 152</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	84 138	81 449
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése		
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	10 137	11 321
	Ebből: értékelési különbözet		
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)</b>	<b>94 275</b>	<b>92 770</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE ( VIII-IX )</b>	<b>-93 431</b>	<b>-91 618</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY ( +-A+-B )</b>	<b>308 270</b>	<b>200 584</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>15 918</b>	<b>15 199</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+-C-X)</b>	<b>292 352</b>	<b>185 385</b>

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

---



**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**2019. DECEMBER 31.**

Szabó Szilárd  
vezérigazgató

**Pécsi Vagyonhasznosító**  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Pécs, 2020. április 30.

## **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 e Ft-ra emeli.
- Az alapító 590/2008. (12.11.) sz. határozatával a Pécs Holding Zrt. 6.405.530 e Ft összegű jegyzett

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

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.) 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 vagyonmérlegét és vagyonleltárát. 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 értékből 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 Önkormányzatnak az EUNet 2000 Nonprofit Kft-ben meglévő üzletrészeit, könyvvizsgáló által megállapított értéken – nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként – apportálja a Pécsi

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

Vagyonhasznosító Zrt.-be az EUNet törzstőkéjének leszállítását követően. Az apportálás 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 2019.12.31-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 számjеле:</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 ingatlanvagyon (bérlakások: 2016.08.31-ig, nem lakás célú helyiségek), végzi a piac-vásárüzemeltetést.

Az Igazgatóság megszűnt.

A Felügyelő Bizottság tagjai 2019. 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 Felügyelő Bizottság tagjai 2020. január 1-től:

Dr. Szűcs Orsolya Georgina	(7626 Pécs, Búza tér 8. Északi lh. fszt. 2.)
Schmidt József	(7634 Pécs, Árok dűlő 6.)
Harcos Ildikó Erzsébet	(7622 Pécs, Móricz Zsigmond tér 15. 3. em.30.)
Gyimesi Gábor	(7629 Pécs, Gábor Áron u. 1.)



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

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.-nél a könyvvizsgálat kötelező. Kijelölt könyvvizsgálója 2019.06.01-2021.05.31 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).

A társaság képviselőjére jogosult személyek:

A vezérigazgató Szabó Szilárd Attila egy személyben jogosult a társaság képviselőjére.

A társaság cégjegyzésének módja:

A cégvezető önállóan, vagy a cégvezető által feljogosított 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 %
	2019.12.31	2019.12.31	2019.12.31
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.	66 000	56 500	85,61
4. Pécsi Kispiac Kft.	211 500	2 110	1,00
5. Keleti Pécsi Kispiac Kft.	90 000	900	1,00
6. Dél-keleti Pécsi Kispiac Kft.	65 000	650	1,00
7. Dél-nyugati Pécsi Kispiac 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
10. Pétáv Kft.	3 040 800	1 000 000	32,88

## 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 április 30. 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 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-csökkentő 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 tartósan minősül.

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

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

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

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

2019.év:  $22.388.601 / 5.214.726 = 4,29$

A társaság mérlegében a saját tőke összege 2018. december 31-én 22.388.601 e Ft, mely 4,29-szerese az idegen tőkének.

A változás nem jelentős.

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

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

2019. év:  $5.214.726 / 22.388.601 * 100 = 23,29\%$

A tőkefeszültségi mutató 0,21 százalékponttal nőtt az előző évhez viszonyítva, a pénzügyi helyzet érdemben nem változott.

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

---

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

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

**2019. év: 3.381.869 / 22.388.601 \* 100 = 15,11 %**

Az eladósodottsági mutató a kötelezettségek saját tőkéhez viszonyított arányát mutatja. Az eladósodottság miatt 1,55 százalékponttal csökkent az előző évhez viszonyítva, a kötelezettségek csökkenése és a saját tőke növekedése miatt.

**A saját tőke aránya, a tőkefeszültség minimális változást mutatnak, és az eladósodottsági mutató pozitív irányú változást mutat, amely az idegen tőke, ezen belül is a hitel, lízing állomány csökkenésének hatása.**

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

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

**2019. év: 22.388.601 / 27.603.327 \* 100 = 81,11 %**

A tőkeerősségi mutató a saját tőke mérleg főösszeghez viszonyított arányát mutatja, amelynek értéke 81,11 %.

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

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

**2019. év: 1.846.606 / 515.849 \* 100 = 357,97 %**

A likviditási mutató a forgóeszközök rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított arányát mutatja. A forgóeszköz állomány együttesen 396.521 e Ft-tal nőtt a 2018. december 31-i állapothoz viszonyítva. A rövid lejáratú kötelezettségünk 272.847 eFt-tal csökkent. 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:

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

**2019. december 31-én: 867.373 / 515.849 \* 100 = 68,14 %**

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

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

**2018. december 31-én: 182,21 %**

**2019. december 31-én: 356,72 %**

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

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

**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

	2018. évi záró	2019. évi záró
Forgóeszközök	1 450 085	1 846 606
Rövid lejáratú kötelezettségek	788 696	515 849
Forgótőke	661 389	1 330 757

Záró forgótőke - nyitó forgótőke = 669.368 e Ft

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

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

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

**2019. december 31: 185.385 / 22.388.601 \* 100 = 0,83 %**

A társaság tőkearányos jövedelmezősége a 2018. évhez viszonyítva 0,5 százalékponttal csökkent, amely nem jelent lényeges változást. A jövedelmezőség alacsony, ami összefügg a vagyon forgalomképességével.

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

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

**2019. december 31: 185.385 / 1.737.110 \* 100 = 10,67 %**

A jövedelmezőség csökkenésének oka elsősorban a korábban elmaradt karbantartások nagyobb volumenű pótlása.

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

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

**2019. december 31: 185.385 / 27.603.327 \* 100 = 0,67 %**

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 érdemi változást nem mutatnak.

A likviditási mutatók kedvező értéket mutatnak.

A jövedelmezőséghez kapcsolódó mutatók a jövedelmezőség alacsony szintjét mutatják.

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

### **1. A 2019. 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**

**2018.12.31.    27.089.957 e Ft**  
**2019.12.31.    27.603.327 e Ft**

A társaság mérlegében az eszközök tárgyévi mérleg főösszege **27.603.327 e Ft**.

Az összes eszközértéken belül a befektetett eszközök részaránya 93,0 %, a forgóeszközöké 6,7 %, az aktív időbeli elhatárolásoké mindössze 0,3 %.

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

**2018.12.31.    25.580.186 e Ft**  
**2019.12.31.    25.671.850 e Ft**

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

**2018.12.31.    1.795 e Ft**  
**2019.12.31.    24.119 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**

<b>Megnevezés</b>	<b>Nyitó állomány 2019.01.01.</b>	<b>Növekedés</b>	<b>Egyéb vált.</b>	<b>Csökkenés</b>	<b>Záró állomány 2019.12.31.</b>
<b>Bruttó érték</b>					
Vagyoni értékű jog	37 548	24 026			61 574
Szellemi termék	24 779				24 779
<b>Összesen</b>	<b>62 327</b>	<b>24 026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86 353</b>
<b>Értékcsökkenés</b>					
Vagyoni értékű jog	35 753	1 702	0		37 455
Szellemi termék	24 779		0		24 779
<b>Összesen</b>	<b>60 532</b>	<b>1 702</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62 234</b>
<b>Nettó érték</b>	<b>1 795</b>	<b>22 324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 119</b>

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

**2.1.2 A / II. Tárgyi eszközök**

2018.12.31.      **23.611.454 e Ft**  
 2019.12.31.      **23.680.794 e Ft**

A tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenési leírásának alakulása

**TÁRGYI ESZKÖZÖK**

Megnevezés	Nyitó állomány 2019.01.01.	Növekedés	Egyéb vált.	Csökkenés	Záró állomány 2019.12.31.
<b>Bruttó érték</b>					
Telkek	3 587 116	5 652	-33 602	75 963	3 483 203
Épületek	7 087 197	257 437	-10 460	211 295	7 122 879
Egyéb építmények	1 076 969	37 578	44 062		1 158 609
<b>Ingtatlanok összesen</b>	<b>11 751 282</b>	<b>300 667</b>	<b>0</b>	<b>287 258</b>	<b>11 764 691</b>
Műsz.ber.felsz.jármű	86 216				86 216
Egyéb ber.felsz.jármű	346 705	20 597		19 084	348 218
Beruházások	132 154	329 876		343 702	118 328
Beruh-ra adott előleg	3 088	12 137		15 225	0
<b>Tárgyi eszk. összesen</b>	<b>12 319 445</b>	<b>663 277</b>	<b>0</b>	<b>665 269</b>	<b>12 317 453</b>
<b>Értékcsökkenés</b>					
Épületek	1 016 504	93 501		32 865	1 077 140
Egyéb építmények	637 463	55 881			693 344
<b>Ingtatlanok écs. összes.</b>	<b>1 653 967</b>	<b>149 382</b>	<b>0</b>	<b>32 865</b>	<b>1 770 484</b>
Műsz.ber. felsz. jármű	82 468	1 245			83 713
Egyéb ber. felsz. jármű	281 410	18 466		14 384	285 492
<b>Értékcsökk. összesen</b>	<b>2 017 845</b>	<b>169 093</b>	<b>0</b>	<b>47 249</b>	<b>2 139 689</b>
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>10 301 600</b>	<b>494 184</b>	<b>0</b>	<b>618 020</b>	<b>10 177 764</b>
<b>Immateriális eszközök</b>					
<b>Immat. és t.eszk.össz.</b>	<b>10 303 394</b>	<b>518 078</b>		<b>619 609</b>	<b>10 201 863</b>
<b>Értékcsökkenés</b>		170 815			

A befejezetlen beruházások állománya 2019. december 31-én 118.329 e Ft.

A tárgyi eszközök értékhelyesbítése 2019. december 31-én 13.503.030 e Ft.

**2.1.3. A / III. Befektetett pénzügyi eszközök**

2018.12.31.      **1.966.937 e Ft**  
 2019.12.31.      **1.966.937 e Ft**

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

Megnevezés	Könyvszerinti érték		Értékvesztés tárgyévben +/-	Könyv szerinti záró érték
	Nyitó érték	Változás +/-		
PK Zrt.	0			0
Pécsi Kispiac Kft	2 110			2 110
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.	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>1 966 937</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 966 937</b>

**2.2. B / Forgóeszközök** 2018.12.31. **1.450.085 e Ft**  
2019.12.31. **1.846.606 e Ft**

**2.2.1. B / I. Készletek** 2018.12.31. **12.984 e Ft**  
2019.12.31. **6.482 e Ft**

A mérlegben szereplő 6.482 e Ft készlet értékéből az egyéb anyagok értéke 450 e Ft, az áruk értéke 6.032 e Ft, amely a 1.308 e Ft egyéb közvetített szolgáltatások készletre vett összegét is tartalmazza.

**2.2.2. B / II. Követelések** 2018.12.31. **941.928 e Ft**  
2019.12.31. **972.751 e Ft**

Követelések alakulása : (e Ft)

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
Vevőkkel szembeni követelés	172.361	147.788
Kapcsolt vállalk. szembeni köv.	1.266	6.357
Jelentős tulajd.rész. szembeni köv.	29.050	80
Egyéb rész. viszony. szembeni köv.	6.527	23.000
<u>Egyéb követelések</u>	<u>732.724</u>	<u>795.526</u>
<b>Összesen</b>	<b>941.928</b>	<b>972.751</b>

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

**A 2019. december 31-i vevőkövetelések lejárat szerint a következők:**

Napok száma	Összeg e Ft-ban
Határidőn belül	56 859
0-30	43 212
31-90	33 959
91-180	9 573
181-365	8 697
365 napon túli	27 447
<b>Összesen</b>	<b>179 747</b>
Értékvesztés	31 959
Vevőkövetelés	<b>147 788</b>



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

Egyéb követelések összege összesen **795.526 e Ft**, mely az alábbi tételeket tartalmazza:

Munkavállalókkal szembeni elszámolások	209 e Ft
TB kiutalási igények	635 e Ft
Pécsi Kispiac Kft üzletrész eladása	455 518 e Ft
Társasági adó	17 463 e Ft
Helyi iparüzési adó	3 652 e Ft
Vásárolt belföldi követelések	11 826 e Ft
Követelés egyéb címen	143 332 e Ft
Illetékbélyeg	116 e Ft
Egyéb követelés	162 775 e Ft

**Összesen 795 526 e Ft**

<b>2.2.3. B / III. Értékpapírok</b>	<b>2018.12.31.</b>	<b>128 e Ft</b>
	<b>2019.12.31.</b>	<b>0 e Ft</b>

<b>2.2.4. B / IV. Pénzeszközök</b>	<b>2018.12.31.</b>	<b>495.045 e Ft</b>
	<b>2019.12.31.</b>	<b>867.373 e Ft</b>

A 2019. december 31-i pénzeszközökből **1.048 e Ft** a pénztárak pénzkészlete, és **866.325 e Ft** a bankszámlákon lévő záró pénzkészlet összege. Az összeg tartalmazza a Munkásszálló építésére elnyert pályázati összeget 369.270 e Ft-ot.

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

<b>2.3. C / Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>2018.12.31.</b>	<b>59.686 e Ft</b>
	<b>2019.12.31.</b>	<b>84.871 e Ft</b>

*Adatok: e Ft-ban*

MEGNEVEZÉS	2019.01.01. nyitó	2019. évi növekedés	2019. évi csökkenés	2019.12.31. záró
<b>Bevételek</b>	<b>12 098</b>	<b>2 171</b>	<b>309</b>	<b>13 960</b>
-Kölcsön után járó kamat	11 928	441	142	12 227
-Árbev., egyéb bev. elhatárolás	170	1 730	167	1 733
<b>Költségek, ráfordítások</b>	<b>3 977</b>	<b>33 931</b>	<b>3 977</b>	<b>33 931</b>
-Költségek, egyéb ráf.elhat.	3 977	33 931	3 977	33 931
<b>Halasztott ráfordítások</b>	<b>43 611</b>	<b>3 552</b>	<b>10 183</b>	<b>36 980</b>
-Ingatlan lízing árf.veszt.	43 611	3 552	10 183	36 980
<b>Összesen:</b>	<b>59 686</b>	<b>39 654</b>	<b>14 469</b>	<b>84 871</b>

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

<b>3. FORRÁSOK</b>	<b>2018.12.31.</b>	<b>27.089.957 e Ft</b>
	<b>2019.12.31.</b>	<b>27.603.327 e Ft</b>

A társaság mérlegében szereplő-források tárgyévi mérleg-főösszege - egyezően az eszközökkel – **27.603.327 e Ft.**

Az összes forráson belül a saját tőke részaránya 81,1%, a céltartalék részaránya 1,8%, a kötelezettségek részaránya 12,3%, míg a passzív időbeli elhatárolásoké 4,8 %.

A források összetételének változását az alábbi táblázat adatai szemléltetik:

Megnevezés	2018. december 31.		2019. december 31.	
	e Ft	%	e Ft	%
Saját tőke	22 010 040	81,2	22 388 601	81,1
Céltartalék	391 441	1,5	502 822	1,8
Kötelezettségek	3 667 710	13,5	3 381 869	12,3
Passzív id.elhat.	1 020 766	3,8	1 330 035	4,8
<b>Források összesen</b>	<b>27 089 957</b>	<b>100,0</b>	<b>27 603 327</b>	<b>100,0</b>

A források változásának főbb tételei: a saját tőke elemeként szereplő mérleg szerinti eredmény 185.385 e Ft, valamint az ingatlanok értékhelyesbítésének növekedése.

<b>3.1. D / Saját tőke</b>	<b>2018.12.31.</b>	<b>22.010.040 e Ft</b>
	<b>2019.12.31.</b>	<b>22.388.601 e Ft</b>

A saját tőke összege 2019. december 31-én 1,7 %-kal nőtt az előző évihez viszonyítva.

**SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAI 2019.**

Megnevezés	Nyitó egyenleg	Változás (+-)	Eredmény	Lekötött tartalékból átvezetés	Záró egyenleg
Jegyzett tőke	6 738 450				6 738 450
Tőketartalék	562 880				562 880
Eredménytartalék	1 094 333	4 431	292 352		1 391 116
Lekötött tartalék	12 171	-4 431			7 740
Értékelési tartalék	13 309 854	193 176			13 503 030
Adózott eredmény	292 352	-292 352	185 385		185 385
<b>Összesen</b>	<b>22 010 040</b>	<b>-99 176</b>	<b>477 737</b>	<b>0</b>	<b>22 388 601</b>

A saját tőkén belül 2019. december 31-én kimutatásra került 13.503.030 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	Könyvszerinti érték Ft	Forgalmi érték Ft	Különbözet Ft
Ingtatlanok	7 514 137 731	21 017 167 353	13 503 029 622

<b>3.2. E / Céltartalékok</b>	<b>2018.12.31.</b>	<b>391.441e Ft</b>
	<b>2019.12.31.</b>	<b>502.822 e Ft</b>

Egyéb céltartalék címen a devizában fennálló lízing kötelezettség év végi értékelésekor eddig

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

elszámolt, elhatárolt árfolyamveszteség miatt képzett céltartalék. Jövőbeni költségekre 113.582 e Ft céltartalékot képeztünk.

**3.3. F / Kötelezettségek**

2018.12.31. **3.667.710 e Ft**  
 2019.12.31. **3.381.869 e Ft**

A társaság 2019. december 31-i mérlegében szereplő összes kötelezettség 285.841 e Ft-tal kisebb az előző évi kötelezettségnél. A kötelezettséget csökkentette a hitel törlesztés és a megfizetett lízingdíj összege.

**HITELEK ALAKULÁSA 2019.**

Megnevezés	Nyitó érték	adatok e Ft-ban			Záró érték
		Növekedés	Csökkenés		
		Hitelfelvétel, átvezetések és árfolyam különbözet miatt	Törlesztés miatt	Éven belüli törlesztő részlet átvezetése	
Beruházási hitelek			0		0
Egyéb hosszúlejáratú hitelek	2 714 716				2 714 716
Lízing	164 298	3 551	38 362		129 487
Hosszúlejáratú hitelek összesen	2 879 014	3 551	38 362	0	2 844 203
Rövidlejáratú hitelek	350 284	0	350 284		0
<b>Összesen:</b>	<b>3 229 298</b>	<b>3 551</b>	<b>388 646</b>	<b>0</b>	<b>2 844 203</b>

**3.3.1. F / II. Hosszú lejáratú kötelezettségek**

2018.12.31. **2.879.014 e Ft**  
 2019.12.31. **2.866.020 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 2019.12.31-i EUR devizaárfolyamon értékelt összege került kimutatásra 129.487 e Ft összegben.

**3.3.2. F / III. Rövid lejáratú kötelezettségek**

2018.12.31. **788.696 e Ft**  
 2019.12.31. **515.849 e Ft**

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegben szereplő értékébe szerepel a vevőktől kapott előlegek összege **8.905 e Ft**, az áruszállításból, szolgáltatásból (szállítók) származó kötelezettségek összege **181.325 e Ft** és az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege **325.619 e Ft**.

**- F / III.2. Rövid lejáratú hitelek**

2018.12.31. **350.284 e Ft**  
 2019.12.31. **0 e Ft**

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

---

- F / III.3. Vevőktől kapott előlegek	<u>2018.12.31.</u>	<u>8.280e Ft</u>
	2019.12.31.	8.905 e Ft

A vevőktől kapott előlegek 2019. december 31-én:

Bérlőtől kapott befizetések bérleményre, bérleti díjra, egyéb: 8.905 e Ft

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

	<u>2018.12.31.</u>	<u>190.757 e Ft</u>
	2019.12.31.	181.325 e Ft

A szállítókkal szembeni kötelezettségek 2019. december 31-én lejárat szerint az alábbiak:

Napok száma	Összeg e Ft
Határidőn belül	161 580
Határidőn túl	19 745
0-30 nap	10 878
31-90 nap	10 194
91-180 nap	926
181-365 nap	-162
365 nap felett	-2 091
<b>Mindösszesen</b>	<b>181 325</b>

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

	<u>2018.12.31.</u>	<u>12.950 e Ft</u>
	2019.12.31.	0 e Ft

Az Önkormányzattal kapcsolatos elszámolásokat tartalmazza.

- F / III.8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	<u>2018.12.31.</u>	<u>226.425 e Ft</u>
	2019.12.31.	325.619 e Ft

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

A mérleg sor részletezése:

Adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018. év	2019. év
Letiltás, levonás munkavállalókkal szemben	99	12
Adók, járulékok, illetékek	453	19 873
ÁFA		48 289
Piac-és vásárcsarnok, bérleti díj kaució elszámolás	190 130	204 538
Önkorm. tulajdonú ért .ingatlanok elszámolása	12 950	7 973
Jövedelem elszámolás	4 816	20 918
Különféle egyéb elszámolások	17 977	24 016
<b>Összesen:</b>	<b>226 425</b>	<b>325 619</b>

3.4. G / Passzív időbeli elhatárolások

<u>2018.12.31.</u>	<b>1.020.766 e Ft</b>
2019.12.31.	<b>1.330.035 e Ft</b>

Megnevezés	Adatok: e Ft-ban			
	2019.01.01. Nyitó	2019.évi növekedés	2019.évi csökkenés	2019.12.31. záró
<b>Bevételek</b>	<b>19 749</b>	<b>23 421</b>	<b>19 749</b>	<b>23 421</b>
-Bérleti díj	36	3 255	36	3 255
- 2018. évi vásártéri és piaci helypénzbev.	19 713	20 166	19 713	20 166
<b>Költségek, ráfordítások</b>	<b>72 338</b>	<b>18 715</b>	<b>62 548</b>	<b>28 505</b>
-Városüzemeltetési ráford	4 136			4 136
-Elmib számla reklamáció	4 347			4 347
-Közüzemi és egyéb kifizetések	43 427	18 445	42 120	19 752
-Fizetendő kamatok	20 428	270	20 428	270
<b>Halasztott bevételek</b>	<b>928 679</b>	<b>510</b>	<b>20 350</b>	<b>1 278 109</b>
-Térítés nélk. átvett eszk.elhat.	480 286	510	8 843	471 953
-Fejll.célra átvett eszk.elhat.	445 215		10 868	434 347
- Fejlesztési célrakapott támog.elhat. (Munkásszálló)		369 270		369 270
-Támog.ból megval.eszk.GFC	3 178		639	2 539
<b>Összesen</b>	<b>1 020 766</b>	<b>42 646</b>	<b>102 647</b>	<b>1 330 035</b>

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

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

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 2019. évben **1.737.110 e Ft** értékesítési nettó árbevételt realizált, amely kizárólag belföldi értékesítésből származik. Ez az árbevétel 50.921 e Ft-tal magasabb az előző évinél.

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

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

Megnevezés	2018. év		2019. év	
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	Bevétel	ebből: Tulajdonos
Ingtatlanhasznosítás bevétele	1 194 342	4 303	1 227 608	2 067
Közmű üzemeltetés bevétele	110 323		112 762	
Piac és vásárüzemeltetés bevétele	366 912		380 273	
Egyéb fel nem sorolt tev. bevétele	14 613	32	16 467	3
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>1 799 737</b>	<b>4 016</b>	<b>1 737 110</b>	<b>2 070</b>

**2. Aktivált saját teljesítmények értékének bemutatása**

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

**3. Egyéb bevételek bemutatása**

*Adatok: e Ft-ban*

Megnevezés	2018. év		2019. év	
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	Bevétel	ebből: Tulajdonos
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	180 558		497 673	
Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	2 846		551	
Bírság, kötbér, késedelmi kamat bevétel	5 425		4 881	
Leírt követelésre befolyt bevétel	1 040		582	
Költségek ellentételezésére kapott bevétel	20 568	20 568	5 133	
Egyéb címen elszámolt bevétel	3 074		2 738	
Behajtási engedélyek pótdíja	135		114	
Követ.értékvesztés visszaírás	6 463		3 377	
Egyéb címen képzett céltartalék felh.	593		2 201	
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>220 702</b>	<b>20 568</b>	<b>517 250</b>	<b>0</b>
Térítés nélk. átvett eszk. bevétele	9 453		8 228	
Társaságba bevitt eszközök lét.				
Véglegesen fejl.i célra kapott tám.	11 508		11 508	
Ajándékként, hagyatékként kapott ö.	477		614	
<b>Korábban rendkívüli bev.össz.:</b>	<b>21 438</b>		<b>20 350</b>	
<b>Mindösszesen:</b>	<b>242 141</b>		<b>537 601</b>	

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

**4. Anyagjellegű ráfordítások bemutatása**

**4.1 Anyagköltség és igénybevett szolgáltatások**

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2018.év	2019.év
<b>Anyagköltség</b>	<b>46 615</b>	<b>52 019</b>
<i>Ebből:</i>		
Anyag	5 588	4 776
Üzemanyag	3 096	4 370
Áram	25 813	27 178
Víz	4 118	6 742
Gáz	4 551	3 877
Nyomtatvány	1 597	2 160
Irodaszer	584	406
Számítástechnikai alkatrész, festék	155	470
Takarító és tisztítószer költség	838	1 185
Védőruhák, védőeszközök	276	855

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2018.év	2019.év
<b>Igénybe vett szolgáltatás</b>	<b>406 259</b>	<b>511 633</b>
<i>Ebből:</i>		
Postaköltség	2 618	2 305
Telefonköltség	2 128	3 043
Hírlap, folyóirat, szakkönyv	515	497
Szállítási költség	1 474	1 429
Szám. techn. eszk. és egyéb gépek jav.	2 809	2 956
Gépjárműjavítás	3 326	1 085
KAF javítások	8 239	8 139
Épület karbantartás	46 474	81 528
KAF üzemeltetési díj	19 443	19 987
Egyéb javítás, karbantartás, szolgáltatás	6 541	2 145
Munkába járás, utazási költségtérítés	2 663	1 295
Üzemegészségügy	436	465
Egyéb szolgáltatás	51 500	54 944
Informatikai szolgáltatás, internet	12 734	14 171
Távhő	29 908	34 847
Csatornadíj	2 715	2 923
Hirdetés, reklám	44 767	56 568
Szakértői és könyvvizsgálói díj	27 225	41 967
Bérleti díj	13 931	27 490
Épületek közös költségei	38 482	53 038
Kamarai és egyéb tagdíj	683	729
Szemétszállítás	7 914	10 126
Takarítás	37 509	43 485
Kártevő irtás	776	866
Őrzés, védelem	38 971	43 091
Oktatás, továbbképzés	2 478	2 514

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

**4.2 Egyéb szolgáltatások értéke**

	<b>2018.év</b>	<b>2019.év</b>
Pénzügyi szolgáltatások	8 328	8 480 e Ft
Hatósági díjak, illetékek	5 309	10 656 e Ft
Biztosítási díjak	9 114	9 220 e Ft
<b>Összesen:</b>	<b>22 751</b>	<b>28 356 e Ft</b>

**4.3. Eladott áruk beszerzési értéke** **2018.év**  
**0 e Ft** **2019.év**  
**0 e Ft**

**4.4. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke** **2018.év**  
**101.401 e Ft** **2019.év**  
**170.837 e Ft**

**Anyagjellegű ráfordítások összesen** **2018.év**  
**577.026 e Ft** **2019.év**  
**762.845 e Ft**

**5. Személyi jellegű ráfordítások alakulása**

	<b>2018.év</b>	<b>2019.év</b>
Béreköltség	297 892	307 603 e Ft
Személyi jellegű egyéb kifizetések	32 708	32 891 e Ft
Bérfelárak	65 417	62 256 e Ft
<b>Összesen:</b>	<b>396 017</b>	<b>402 750 e Ft</b>

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

	<b>2018. év</b>	<b>2019. év</b>
Tervszerinti értécsökkenési leírás	172 724	168 210
100 e Ft egyedi érték alatti eszköz	3 530	2 586
<b>Összesen</b>	<b>176 253</b>	<b>170 796</b>



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

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

Megnevezés	2018.év	2019.év
Értékesített tárgyi eszk. nyilv. sz. értéke	46 027	259 092
Bírságok, kártérítés, kés. kamat	26 025	2 144
Költségek ellentételezésére adott támogatás	6 650	2 300
Követelések elszámolt értékvesztése	4 995	14 398
Tárgyi eszközök terven felüli écs.	36 266	
Költségvetéssel elsz. adók, illetékek	5 254	5 055
Önk. elsz. adók, illetékek	236 990	234 118
Behajthatatlan követelések leírása	727	4 099
Céltartalékképzés	1 221	113 582
Egyéb fel nem sorolt ráfordítások	2 254	4 186
<b>Összesen:</b>	<b>366 409</b>	<b>638 974</b>
Térítés nélk. nyújtott szolgáltatás	5 022	4 260
Véglegesen fejlesztési célra adott tám.	140	
Tartozás átvállalás	5 660	2 884
Elengedett követelés	102	
<b>Mindösszesen:</b>	<b>377 333</b>	<b>646 118</b>

**8. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai**

*Adatok: e Ft-ban*

Megnevezés	2018.év	2019.év
<b>Bevételek</b>		
Részesedés ért. árfolyamnyer.		
Kapott kamat	560	687
Pénzügyi műv. egyéb bevételei	284	465
<b>Bevételek összesen:</b>	<b>844</b>	<b>1 152</b>
<b>Ráfordítások</b>		
Fizetett kamat	84 138	81 449
Pénzügyi műv. egyéb ráf.	10 137	11 321
<b>Ráfordítások összesen:</b>	<b>94 275</b>	<b>92 770</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 **200.584 e Ft** nyereség, amelyet az alábbi csökkentő és növelő tételek módosítanak:

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

**Adózás előtti eredményt csökkentő tételek**

Előző évek elhatárolt veszteségéből felhasznált összeg	168 875 e Ft
Értékcsökkenési leírás adótörvény szerint	429 935 e Ft
Behajthatatlan követelés előző évben elszámolt értékvesztése	11 521 e Ft
<b>Összesen:</b>	<b>610 331 e Ft</b>

**Adózás előtti eredményt növelő tételek**

Értékcsökkenési leírás számviteli törvény szerint	429 888 e Ft
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek, ráfordítások	20 656 e Ft
Bírság	97 e Ft
Vevők értékvesztése	14 398 e Ft
Céltartalékképzés	113 582 e Ft
<b>összesen:</b>	<b>578 621 e Ft</b>

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

Adózás előtti eredmény	200 584
Adóalapot csökkentő tétel	610 331
Adóalapot növelő tétel	578 621
Társasági adó alap	168 874
Társasági adó	15 199

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	17,7	32 454	4 647	4 808	397
Szellemi állomány	41,83	226 957	18 411	42 985	3 211
Részmunkaidős fizikai	3,0	10 334	1 112	1 155	104
Részmunkaidős szellemi	4,1	8 261	850	1 338	115
<b>Összesen</b>	<b>66,6</b>	<b>278 006</b>	<b>25 020</b>	<b>50 286</b>	<b>3 827</b>
Alkalmi munkavállalók		25 777	3 204		
Megbízási díjak		3 820		635	51
<b>Mindösszesen</b>	<b>66,6</b>	<b>307 603</b>	<b>28 224</b>	<b>50 921</b>	<b>3 878</b>

A személyhez nem köthető rehabilitációs hozzájárulás 2019. évi összege 2.167 e Ft.

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

---

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

**A Felügyelő bizottság részére kifizetett 2019. évi díj 3.120 e Ft volt.**

A társaság könyvvizsgálója, Dr. Sasvári László díjazása összesen (nettó) 2.750 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 törzsrészvényből, összesen 6.738.450.000,- Ft azaz hatmilliárd-hétszázkettszázötven 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 minősülő tétel a 2019. üzleti évben nem volt.

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

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 2019. 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

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

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					
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.) SZÉCHENYI TÉR 18.	
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
51754/8	Gólya dűlő 44.	panzió
17531	Király u. 21.	Lakóház, udvar

2.) Baranya Megyei Kormányhivatal javára bejegyzett 369.270 e Ft jelzálogjog munkásszállás kialakítására vonatkozó pályázat miatt  
3724/3 Megyeri út 72

kiállítási és rendezvény-  
központ, üzemi épület,  
trafó

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 m
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

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

---

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

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 247/2019.(XII.10.) sz. határozata szerint 2019. december 11. napjától határozatlan időre Szabó Szilárd Attilát választotta meg a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. vezérigazgatójának.

A társaság éves beszámolójának aláírására Szabó Szilárd Attila vezérigazgató jogosult.

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

**Cash-flow melléklet**

Sor	MEGNEVEZÉS	Előző év 2018.12.31	Tárgyév 2019.12.31
	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszk.v. (Működési cash flow 1-13. sorok)</b>	<b>285 770</b>	<b>193 105</b>
1	Adózás előtti eredmény + -	292 352	200 584
2	Elszámolt amortizáció +	176 253	170 796
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	1 468	14 398
4	Céltartalék képzés és felhasználás kül. + -	1 222	111 381
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredm. + -	134 530	238 835
6	Szállítói kötelezettség változása + -	-46 890	-9 432
7	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása + -	-170 023	-272 847
8	Passzív időbeli elhatárolások változása + -	-5 753	-309 269
9	Vevőkövetelés változása + -	3 382	-24 573
10	Forgóeszközök (vevő és pénz nélkül) vált. + -	-76 722	48 766
11	Aktív időbeli elhatárolások változása + -	-8 131	25 185
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-15 918	-719
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
	<b>Befektetési tev.-ből származó pénzeszk. Változás (Befektetési cash flow 14-16 sorok)</b>	<b>-224 927</b>	<b>374 898</b>
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-405 485	-118 329
15	Befektetett eszközök eladása +	180 558	493 227
16	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszk. vált. (Finanszírozási cash flow 17-27 sorok)</b>	<b>0</b>	<b>-431 733</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, tőke kivonás (tőke lesz.) -	0	0
23	Kötvény és hitelvisz. megf. ért. papír visszaf. -	0	0
24	Hitel és kölcsön törlesztés -	0	-431 733
25	Hosszú lej. nyújtott kölcsönök és elhely. bankb. -	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszközök -	0	0
27	Alapítókkal szembeni ill. hosszú lej. kötel.vált. + -	0	0
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (+I.+II.+III.)</b>	<b>60 843</b>	<b>136 270</b>

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt részvényesének

#### Vélemény

Elvégeztük a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt, cégjegyzékszám 02-10-060289 ("a Társaság") 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 27.603.327 ezer Ft, az adózott eredmény 185.385 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 2019. 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 könyvvizsgálataért 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 2019. 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 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt 2019. 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 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 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, 2020. április 30.

Dr. Sasvári László  
ügyvezető igazgató

ESSEL Audit Könyvvizsgáló Kft  
nyilvántartási szám: MKVK001109

ESSEL AUDIT  
Könyvvizsgáló Kft.  
Budapest, Fertály u. 7.  
Adószám: 12692322 2 4

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

**Dr. Sasvári László kamarai tag könyvvizsgáló**  
**7623 Pécs, Petőfi u. 29/1.**  
**MKVK001630**

---

Pécsi Vagyonhasznosító Zrt

Pécs

a Társaság vezetése és a Felügyelő Bizottsága részére

***Tárgy: Könyvvizsgálói vélemény kiegészítése***

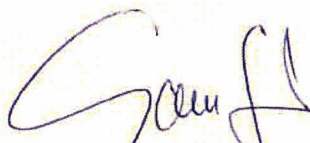
A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt 2019.évi beszámolóját a Magyar Könyvvizsgálati Standardoknak megfelelően megvizsgáltam.

Munkám eredményeként azt állapítottam meg, hogy az éves beszámolót a vonatkozó számviteli és egyéb jogszabályoknak megfelelően készítették el, a mérleg és az eredmény-kimutatás a társaság pénzügyi-, vagyoni- és jövedelmi helyzetét valósan tükrözi. A kiegészítő melléklet a mérleggel és eredmény-kimutatással összhangban van, az a végbement gazdasági eseményeket megfelelő részletességgel tartalmazza.

**Az éves beszámolóról alkotott könyvvizsgálói véleményem alapján a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt 2019. évi éves beszámolóját elfogadásra javaslom.**

A független könyvvizsgálói jelentésemet – összhangban az éves beszámoló Társaság általi dátumozásával – 2020. április 30-i keltezéssel láttam el, ezért ha a beszámoló elfogadása nem az általam a 2020-04-27-i záráskor megismert adatokkal kerül sor, akkor a könyvvizsgálói jelentésemet vissza kell vonnom.

Pécs, 2020-04-27



Dr. Sasvári László