

Vállalkozás megnevezése: **Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**

Vállalkozás címe: 7626 Pécs, Búza tér 8/b

2021.

# Éves beszámoló

Keltezés: 2022.05.03

**Pécsi Vagyonhasznosító**  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

\_\_\_\_\_  
a vállalkozás képviselője

12568011-6820-114-02  
02-10-060289

Statistikai számjel  
Cégjegyzék száma  
Vállalkozás megnevezése

**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**

**MÉRLEG Eszközök**

2021. év

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2020.12.31	Előző év(ek) módosítása	2021.12.31
a	b	c	d	e
<b>A</b>	<b>BEFEKETETT ESZKÖZÖK (I+II+III.sorok)</b>	<b>25 662 615</b>	<b>-</b>	<b>26 255 693</b>
<b>I</b>	<b>Immateriális javak (3+4+5+6+7+8+9.sorok)</b>	<b>16 278</b>	<b>-</b>	<b>10 023</b>
1.	Alapítás-átszervezés aktívált értéke			
2.	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke			
3.	Vagyoni értékű jogok	16 278		10 023
4.	Szellemi termékek			
5.	Üzleti vagy cégérték			
6.	Immateriális javakra adott előlegek			
7.	Immateriális javak érték helyesbítése			
<b>II</b>	<b>Tárgyi eszközök (1+2+3+4+5+6+7.sorok)</b>	<b>23 507 878</b>	<b>-</b>	<b>24 106 300</b>
1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	9 945 306		10 143 727
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	11 412		17 094
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	51 277		34 481
4.	Tenyészállatok			
5.	Beruházások, felújítások	109 780		92 619
6.	Beruházásokra adott előlegek			9 850
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	13 390 103		13 808 529
<b>III</b>	<b>Befektetett pénzügyi eszközök (1+2+3+4+5+6+7.sorok)</b>	<b>2 138 459</b>	<b>-</b>	<b>2 139 370</b>
1.	Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	85 327		87 517
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban			
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 801 733		1 800 453
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedéssel viszonyban álló vállalkozásban	23 000		23 000
5.	Egyéb tartós részesedés	228 399		228 400
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.sorok)</b>	<b>2 348 481</b>	<b>-</b>	<b>2 446 737</b>
<b>I</b>	<b>Készletek (1+2+3+4+5+6.sorok)</b>	<b>18 214</b>	<b>-</b>	<b>12 163</b>
1.	Anyagok	320		260
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
3.	Növendék-, nőtő- és egyéb állatok			
4.	Késztermékek			
5.	Áruk	17 894		11 903
6.	Készletekre adott előlegek			
<b>II</b>	<b>Követelések (1+2+3+4+5+6.sorok)</b>	<b>942 968</b>	<b>-</b>	<b>957 972</b>
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	153 800		174 289
2.	Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	6 874		36 033
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
4.	Követelés egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
5.	Változó követelések			
6.	Egyéb követelések	782 294		783 275
7.	Követelések értékelési különbözete			36 625
8.	Számadókos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
<b>III</b>	<b>Értékpapírok (1+2+3.sorok)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>110</b>
1.	Részesedés kapcsoló vállalkozásban			
2.	Jelentős tulajdoni részesedés			
3.	Egyéb részesedés			
4.	Saját részvények, saját üzletrészek			
5.	Forgalmi célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			110
6.	Értékpapírok értékelési különbözete			
<b>IV</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK (1+2.sorok)</b>	<b>1 387 299</b>	<b>-</b>	<b>1 476 492</b>
1.	Pénztár, csókkék	658		297
2.	Bankbetétek	1 386 641		1 476 195
<b>C</b>	<b>AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (1+2+3.sorok)</b>	<b>93 671</b>	<b>-</b>	<b>90 702</b>
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	13 127		13 115
2.	Költségek ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	33 982		33 872
3.	Halasztott ráfordítások	46 562		43 715
	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (C+D+E.sorok)</b>	<b>28 104 767</b>	<b>-</b>	<b>28 793 132</b>

Keltetés: Pécs, 2022.05.03.

Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. igazgatója  
Zárkörűen Működő Részvénytársaság

12568011-6820-114-02

02-10-060289

Statistikai számjel

Cégjegyzék száma

Vállalkozás megnevezése

**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.****MÉRLEG Források**

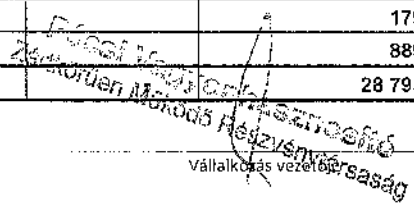
2021. év

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2020.12.31	Előző év(ek) módosítása	2021.12.31
a	b	c	d	e
<b>D</b>	<b>SAJÁT TŐKE (I+II+III+IV+V+VI.sorok)</b>	<b>22 644 151</b>	<b>-</b>	<b>23 382 689</b>
<b>I</b>	<b>JEGYZETT TŐKE</b>	<b>6 738 450</b>		<b>6 738 450</b>
I/a	ebből: Visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
<b>II</b>	<b>JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE</b>			
<b>III</b>	<b>TŐKETARTALÉK</b>	<b>562 880</b>		<b>562 880</b>
<b>IV</b>	<b>EREDMÉNYTARTALÉK</b>	<b>1 196 858</b>		<b>1 837 865</b>
<b>V</b>	<b>LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>	<b>387 382</b>		<b>114 854</b>
<b>VI</b>	<b>ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>	<b>13 390 103</b>		<b>13 808 529</b>
	1.Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	13 390 103		13 808 529
	2.Valós értékelés értékelési tartaléka			
<b>VII</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>368 478</b>	<b>-</b>	<b>320 111</b>
<b>E</b>	<b>CÉLTARTALÉKOK (1+2+3.sorok)</b>	<b>686 540</b>	<b>-</b>	<b>435 563</b>
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	261 978		181 977
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	386 934		216 995
3.	Egyéb céltartalék	37 628		36 591
<b>F</b>	<b>F. KÖTELEZETTSÉGEK (I+II+III.sorok)</b>	<b>3 720 547</b>	<b>-</b>	<b>3 854 288</b>
<b>I</b>	<b>I. Hátrasorolt kötelezettségek (1+2+3.sorok)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban levő vállalkozással szemben			
3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
<b>II</b>	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1+2+3+4+5+6+7+8.sorok)</b>	<b>2 688 507</b>	<b>-</b>	<b>2 502 604</b>
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
3.	Tartozások kötvénykiadásból			
4.	Beruházási és fejlesztési hitel			
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 539 574		2 364 432
6.	Tartók kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben			
8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban állókkal szemben			
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	148 933		138 172
<b>III</b>	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1+2+3+4+5+6+7+8.sorok)</b>	<b>1 032 040</b>	<b>-</b>	<b>1 351 684</b>
1.	Rövid lejáratú kölcsönök			
	ebből: átváltoztatható kötvények			
2.	Rövid lejáratú hitelek	175 153		262 713
3.	Vevőktől kapott előlegek	6 673		48 095
4.	Kötelezettségek áruszállít. és szolgáltatásokból (szállítók)	148 871		160 046
5.	Váltótartozások			
6.	Rövidlejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
7.	Rövidlejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban levő vállalkozással szemben			
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben			
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	701 343		880 830
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
<b>G</b>	<b>G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (1+2+3.sorok)</b>	<b>1 053 529</b>	<b>-</b>	<b>1 120 592</b>
1	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	22 943		51 870
2	Költségek ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	109 489		179 192
3	Halasztott bevételek	921 097		889 530
	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (D+E+F+G.sorok)</b>	<b>28 104 767</b>		<b>28 793 132</b>

Keltetés:

Pécs, 2022.05.03.



12568011-6820-114-02

02-10-060289

**Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**
 Statisztikai  
számjel  
Cégjegyzék  
száma  
Vállalkozás  
megnevezése
**Eredménykimutatás**

2021. év

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2020.12.31	Előző év(ek) módosítása	2021.12.31
a	b	c	d	e
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 471 098		1 523 950
2	Export értékesítés nettó árbevétele	-		
<b>I</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (1+2.sorok)</b>	<b>1 471 098</b>	<b>-</b>	<b>1 523 950</b>
3	Saját termelésű készletek állományváltozása	-		
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-		
<b>II</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (3+4.sorok)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>645 461</b>		<b>698 232</b>
III/a	ebből: Visszaírt értékvesztés	13 485		5 811
5	Anyagköltség	44 557		45 206
6	Igénybevett szolgáltatások értéke	411 901		385 575
7	Egyéb szolgáltatások értéke	19 550		35 121
8	Eladott áruk beszerzési értéke	-		5 999
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	88 403		117 664
<b>IV</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (5+6+7+8+9.sorok)</b>	<b>564 411</b>	<b>-</b>	<b>589 565</b>
10	Béreköltség	323 582		380 023
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	31 987		38 927
12	Béjárulékok	57 977		59 793
<b>V</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12.sorok)</b>	<b>413 546</b>		<b>478 743</b>
<b>VI</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>191 158</b>		<b>187 121</b>
<b>VII</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>726 284</b>		<b>603 640</b>
VII/a	ebből: Értékvesztés	9 021		20 834
<b>A</b>	<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (+II+III-IV-V-VI-VII.sorok)</b>	<b>221 160</b>	<b>-</b>	<b>363 113</b>
13	Kapott (járó) osztalék osztalék és részesedés	96 028		49 967
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	96 028		49 967
14	Részesedésekből származó bevételek árfolyamnyereségek			
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott			
15	Bereketített pénzügyi eszközök (értékpapírok, kölcsönök) származó bevételek árfolyamnyeresége			
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott			
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2 606		6 179
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	401		-
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	854		2 677
	Ebből: Értékelési különbözet			
<b>VIII</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17.sorok)</b>	<b>99 488</b>	<b>-</b>	<b>58 823</b>
18	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyam veszteségek			
	ebből: Kapcsolt vállalkozásnak adott			
19	Bereketített pénzügyi eszközök (értékpapírok, kölcsönök) származó ráfordítások, árfolyamvesztésének			
	ebből: Kapcsolt vállalkozásnak adott			
20	Fizetendő ( fizetett ) kamatok és kamat jellegű ráfordítások	84 631		99 539
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
21	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	- 144 572		- 910
22	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2 140		5 751
	Ebből : értékelési különbözet			
<b>IX</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>- 57 801</b>		<b>104 380</b>
<b>B</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.sorok)</b>	<b>157 289</b>	<b>-</b>	<b>45 557</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B.sorok)</b>	<b>378 449</b>		<b>317 556</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>9 971</b>		<b>2 555</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)</b>	<b>368 478</b>		<b>320 111</b>

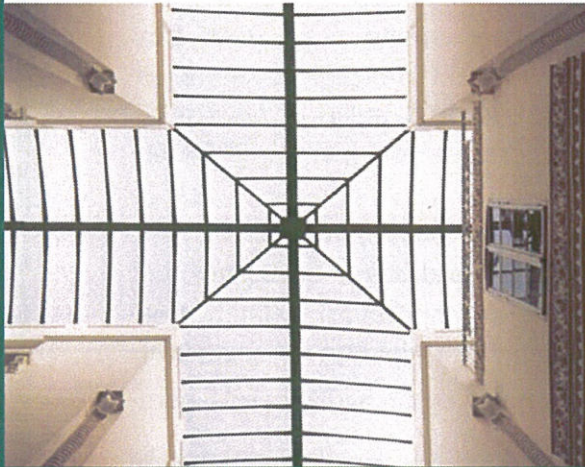
Keltetés: Pécs, 2022.05.03.

 Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.  
Vállalkozás vezetője  
Zárkötés  
Részvénytanács

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



PÉCSI  
VAGYONHASZNOSÍTÓ ZRT.



## 2021. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Pécsi Vagyonhasznosító  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Szabó Szilárd  
vezérigazgató

Pécs, 2022. május 03.

A 3/2022. (05.03). számú Felügyelő bizottság határozat: Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. Felügyelő Bizottsága tudomásul veszi és elfogadja a Társaság 320.111 e Ft adózott eredményét – 28.793.132 e Ft mérlegfőösszeg mellett - tartalmazó 2021. évi üzleti beszámolóját és felkéri a menedzsmentet, hogy Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatának a beszámolót küldje meg jóváhagyásra.

## 1. Általános áttekintés

### 1.1. 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 Közülemi 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 eFt, 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 eFt ingatlan apporttal emelte, majd 2006-ban 364.330 eFt ingatlan apport, 50.000 eFt pénzbeli, és újabb 55.000 eFt pénzbeli tőkeemelés következtében a jegyzett tőke 2007.12.31-én 1.894.330 eFt 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 eFt alaptőkét 4.105.760 eFt-tal 6.000.090 eFt-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 eFt-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 eFt 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 eFt-ra emelte.

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

- 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 eFt névértékű üzletrészt nem pénzbeli hozzájárulással 349.260 eFt 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 eFt-ra emeli.
- Az alapító 590/2008. (12.11.) sz. határozatával a Pécs Holding Zrt. 6.405.530 eFt összegű jegyzett tőkéjét új részvények zártkörű módon történő forgalomba hozatalával 624.000 eFt pénzbeli hozzájárulással és 499.000 eFt nem pénzbeli hozzájárulással (apporttal) 7.528.530 eFt-ra emelte. A nem pénzbeli hozzájárulás (apport) tárgyai az Önkormányzat gazdasági társaságokban megtestesülő tulajdoni részesedései összesen 499.000 eFt apportértékkel (Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. 495.000 eFt, PIP Zrt. 4.000 eFt). 2010. október 1-én a PIP Zrt. és a Pécsi Fürdő Kft. beolvadásával kapcsolatos átalakulás során a társaság jegyzett tőkéje további 13.740 eFt-tal növekedett. 2011. szeptember 1-én a társaság jegyzett tőkéje kiválással történő átalakulás következtében (Pécsi Eszközkezelő Kft. és Pécsi Üzletrészkezelő Kft. kiválása) 450.100 eFt-tal csökkent.
- Az alapító 230/2012. (06.21.) sz. határozatával a Pécs Holding Zrt. 7.092.170 eFt összegű jegyzett tőkéjét új részvények zártkörű módon történő forgalomba hozatalával 46.950 eFt nem pénzbeli hozzájárulással (apporttal) 7.139.120 eFt-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 eFt 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 eFt-ról 6.897.380 eFt-ra, 241.740 eFt-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 Vagyonhasználó Zrt. és a Hullám Strand Kft. kiválással történő átalakulásával

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

létrejövő társaságok végleges vagyonmérlegét és vagyonleltárát. A Pécsi Vagyonhasználó Zrt. jegyzett tőkéje 326.010 eFt-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 Vagyonhasználó 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 Vagyonhasználó 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 Vagyonhasználó Zrt.-be az EUNet törzstőkéjének leszállítását követően. Az apportálás következtében a Pécsi Vagyonhasználó Zrt. az EUNet 2000 Nonprofit Kft-ben 95,2 %-os részesedést szerez. A fentiek értelmében a Pécsi Vagyonhasználó 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.
- EUNet 2000 Kft-ben 2020-ban a PVH Zrt részesedése 100 %-ra változott.
- Az Air-Horizont Pécs-Pogányi Repülőtér Fejlesztéséért Nonprofit Kft.-ben és a Pécs-Pogányi Repülőtér Működtető Kft.-ben a tulajdonosi jogokat – a Közgyűlés 258/2020. (XII.8.) számú határozata értelmében – a Pécsi Vagyonhasználó Zrt. gyakorolja.

**A Pécsi Vagyonhasználó Zrt. jegyzett tőkéje 2021.12.31-én 6.738.450 eFt.**

**A társaság teljes neve:** Pécsi Vagyonhasználó Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
(2016.06.01-től)

**A társaság rövidített neve:** Pécsi Vagyonhasználó Zrt.

**Székhelye:** 7626 Pécs, Búza tér 8/b.



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

**Telephelyei:**  
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.

**A társaság adószáma:** 12568011-2-02

**Statisztikai számjele:** 12568011-6820-114-02

**Kamarai nyilvántartás száma:** PB12568011

**A társaság elektronikus elérhetősége:** Honlap: [www.pvh.hu](http://www.pvh.hu)  
E-mail : [pvh@pvh.hu](mailto:pvh@pvh.hu)

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

- Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- Nem saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása (kiskertek)
- 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.

**A Felügyelő Bizottság tagjai 2021. évben:**

- Dr. Góbi János (2020.07.01-2022.12.31.) (7624 Pécs, Angster u. 33. 1.)
- Dr. Schmidt József (2020.01.01-2022.12.31.) (7634 Pécs, Árok dűlő 6.1.em.2.)
- Harcos Ildikó Erzsébet (2020.01.01-2022.12.31.) (7622 Pécs, Móricz Zs. tér 15. 3. em.30.)
- Gyimesi Gábor (2020.01.01-2022.12.31.) (7629 Pécs, Gábor Áron u. 1.)

A Pécsi Vagyonhasználó Zrt.-nél a könyvvizsgálat kötelező. A kijelölt könyvvizsgáló **2020.07.01-2024.12.31.** terjedő határozott időtartamra a „**BIRO BÜRO**” **Tanácsadó Kft.** (7623 Pécs, Tompa M. u. 38., könyvvizsgálói kamarai szám: MKVK 002572, felelős könyvvizsgáló: Dr. Biró Zoltán, kamarai szám: MKVK 005543)

**A társaság képviseletére jogosult személyek:**

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

## 2. Kapcsolt vállalkozások bemutatása

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.

### 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
	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31
1. Pécsi Közlekedési Zrt.	3 125 190	1 563 190	50,02
2. Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt.	1 614 563	315 608	19,55
3. ITFK Nonprofit Kft.	66 000	58 500	88,64
4. Pécsi Kispiac Kft.	211 500	2 110	1
5. Keleti Pécsi Kispiac Kft.	90 000	900	1
6. Dél-keleti Pécsi Kispiac Kft.	65 000	650	1
7. Dél-nyugati Pécsi Kispiac Kft.	95 500	290	0,3
8. Pécsi Követeléskezelő Kft.	12 000	3 000	25
9. EUNet 2000 Nonprofit Kft.	40 820	40 820	100
10. Pétáv Kft.	3 040 800	1 000 000	32,88

A szavazati arány a tulajdoni részarányokhoz igazodik.

### 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 második hónap utolsó 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 eFt 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 rendeltetészerűen, 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 Vagyonhasználó 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)

##### 4.1. Saját tőke aránya = Saját tőke / Idegen tőke

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Saját tőke	22 644 151	23 382 689
Idegen tőke	5 460 616	5 410 443
Saját tőke aránya	4,15	4,32

A társaság mérlegében a saját tőke összege 2021. december 31-én 23 382.689 e Ft, mely 4,32-szerese az idegen tőkének. A mutató változásának oka, hogy a Munkásszálló pályázati pénz visszafizetésre került (369,27 mFt), már nem jelenik meg a kötelezettségek között. Az előző évhez viszonyított változás nem jelentős.

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

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Idegen tőke	5 460 616	5 410 443
Saját tőke	22 644 151	23 382 689
Tőkefeszültségi mutató	24,11%	23,14%

A tőkefeszültségi mutató 0,97 százalékponttal csökkent az előző évhez viszonyítva, a pénzügyi helyzet érdemben nem változott.

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

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Kötelezettségek	3 720 547	3 854 288
Saját tőke	22 644 151	23 382 689
Eladósodottsági mutató	16,43%	16,48%

Az eladósodottsági mutató a kötelezettségek saját tőkéhez viszonyított arányát mutatja. Az eladósodottság mértéke 0,05 százalékponttal növekedett az előző évhez viszonyítva, mivel a kötelezettségek növekedése meghaladta a saját tőke növekedését.

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

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Saját tőke	22 644 151	23 382 689
Mérlegfőösszeg	28 104 767	28 793 132
Tőkeerősség	80,57%	81,21%

A tőkeerősségi mutató a saját tőke mérlegfőösszeghez viszonyított arányát mutatja, amelynek értéke 81,21%.

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

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Forgóeszközök	2 348 481	2 446 737
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 032 040	1 351 684
<b>Likviditási mutató</b>	<b>227,56%</b>	<b>181,01%</b>

A likviditási mutató a forgóeszközök rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított arányát mutatja. A forgóeszköz állomány együttesen 98.256 eFt-tal nőtt a 2020. december 31-i állapothoz viszonyítva. A rövid lejáratú kötelezettségünk 319.644 eFt-tal növekedett. A likviditási mutató csökkent. Ennek oka, hogy

- 2021 és 2021. évben a hitelmoratórium érintő időszaka miatt a hitelek átsorolásra kerültek a rövid lejáratú kötelezettségek sorra, valamint
- Diana téri piac rekonstrukciójára 72.554e Ft értékben kapott TOP támogatási előleg a rövid lejáratú kötelezettségek között szerepel,
- Minerva Udvar Kft-vel kötött keretmegállapodás alapján a társ partnerek felé kimutatott szállítótartozás egyéb rövidlejáratú kötelezettségek közé került 262.845e Ft értékben.

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

Így a mutatószámok:

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Pénzeszközök	1 387 299	1 476 492
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 032 040	1 351 684
<b>(Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek) *100</b>	<b>134,42%</b>	<b>109,23%</b>

A likviditási mutatók ugyan csökkentek, de fontos bemutatni: a 304 mFt bérlői díjkezdvezmény biztosítása és a 330 mFt hitelmoratórium együttes hatása mellett, a pénzeszközök állománya 89.193e Ft-tal növekedett.

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

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Forgóeszközök	2 348 481	2 446 737
Készletek	320	12163
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 032 040	1 351 684
<b>Likviditási gyorsráta</b>	<b>227,53%</b>	<b>180,11%</b>

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 minimális mértékben tér el a likviditási mutatótól. A mutató romlását itt is - a fent említett két ok miatt - a rövid lejáratú kötelezettségek növekedése okozta.

#### 4.7. A forgótőke alakulása

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

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

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Forgóeszközök	2 348 481	2 446 737
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 032 040	1 351 684
<b>Forgótőke</b>	<b>1 316 441</b>	<b>1 095 053</b>

Záró forgótőke – nyitó forgótőke = -221.388

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

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

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Adózott eredmény	368 478	320 111
Saját tőke	22 644 151	23 382 689
<b>Tőkearányos jövedelmezőség</b>	<b>1,63%</b>	<b>1,37%</b>

A társaság tőkearányos jövedelmezősége a 2020. évhez viszonyítva 0,26 százalékponttal csökkent, amely nem jelent lényeges változást. A jövedelmezőség alacsony, ami összefügg a vagyon forgalomképességével.

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

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Adózott eredmény	368 478	320 111
Nettó árbevétel	1 471 098	1 523 950
<b>Árbevétel arányos jövedelmezőség</b>	<b>25,05%</b>	<b>21,01%</b>

A jövedelmezőség csökkenésének oka elsősorban az adózott eredmény előző évhez viszonyított csökkenése.

## 5. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

### 5.1. A 2021. december 31–i mérleghez kapcsolódó általános kiegészítések

#### 5.1.1. 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.

#### 5.1.2. 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.

### 5.2. ESZKÖZÖK

2021.12.31. 28.793.132 eFt  
2020.12.31. 28.104.767 eFt

A társaság mérlegében az eszközök tárgyévi mérleg főösszege 28.793.132 eFt.

#### 5.2.1. A / Befektetett eszközök

2021.12.31. 26.255.693 eFt  
2020.12.31. 25.662.615 eFt

Megnevezés	összeg eFt	részarány
Befektetett eszközök	26 255 693	91,19%
Forgóeszközök	2 446 737	8,50%
Aktív időbeli elhatárolások	90 702	0,32%
<b>Eszközök mérlegfőösszege</b>	<b>28 793 132</b>	<b>100,00%</b>

Az összes eszközértéken belül a befektetett eszközök részaránya 91,19 %, a forgóeszközöké 8,5 %, az aktív időbeli elhatárolásoké mindössze 0,32 %.

#### 5.2.1.1.A / I. Immateriális javak

2021.12.31. 10.023 eFt  
2020.12.31. 16.278 eFt

Az immateriális javak bruttó értékének és értékcsökkenési leírása az alábbiak szerint alakult.

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



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

**IMMATERIÁLIS JAVAK**

Megnevezés	Nyitó állomány 2021.01.01.	Növekedés	Egyéb vált.	Térítés nélküli átadás	Csökkenés	Záró állomány 2021.12.31.
<b>Bruttó érték</b>						
Vagyoni értékű jog	62 329	2 636			1 382	63 583
Szellemi termék	24 779				10 837	13 942
<b>Összesen</b>	<b>87 108</b>	<b>2 636</b>	<b>0</b>		<b>12 219</b>	<b>77 525</b>
<b>Értékcsökkenés</b>						0
Vagyoni értékű jog	46 051	8 891	0		1 382	53 560
Szellemi termék	24 779		0		10 837	13 942
<b>Összesen</b>	<b>70 830</b>	<b>8 891</b>	<b>0</b>		<b>12 219</b>	<b>67 502</b>
<b>Nettó érték</b>	<b>16 278</b>	<b>-6 255</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 023</b>

5.2.1.2.A / II. Tárgyi eszközök

2021.12.31.      24.106.300 eFt  
2020.12.31.      23.507.878 eFt

A tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenési leírásának alakulása

**TÁRGYI ESZKÖZÖK**

Megnevezés	Nyitó állomány 2021.01.01.	Növekedés	Egyéb vált.		Csökkenés	Záró állomány 2021.12.31.
<b>Bruttó érték</b>						
Telkek	3 447 342				23 968	3 423 374
Épületek	7 191 902	344 472			8 283	7 528 092
Egyéb építmények	1 190 214	42 040				1 232 254
<b>Ingtatlanok összesen</b>	<b>11 829 458</b>	<b>386 512</b>	<b>0</b>		<b>32 251</b>	<b>12 183 720</b>
Műsz.ber.felsz.jármű	100 345	8892			7 291	101 946
Egyéb ber.felsz.jármű	357 219	3 472		21 208	61 388	278 095
Beruházások	109 780	404 903			422 065	92 618
Beruházásra adott előleg	0	9 973			123	9 850
<b>Tárgyi eszköz összesen</b>	<b>12 396 802</b>	<b>813 752</b>	<b>0</b>	<b>21 208</b>	<b>523 118</b>	<b>12 666 229</b>
<b>Értékcsökkenés</b>						0
Épületek	1 132 844	96 556			603	1 228 797
Egyéb építmények	751 309	60 139			252	811 196
<b>Ingtatlanok écs. összes.</b>	<b>1 884 153</b>	<b>156 695</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>855</b>	<b>2 039 993</b>
Műsz.ber. felsz. jármű	88 933	2 910			6 990	84 853
Egyéb ber. felsz. jármű	305 943	18 626		20 322	60 634	243 613
<b>Értékcsökk. összesen</b>	<b>2 279 029</b>	<b>178 231</b>	<b>0</b>	<b>20 322</b>	<b>68 479</b>	<b>2 368 459</b>
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>10 117 773</b>	<b>635 522</b>	<b>0</b>	<b>886</b>	<b>454 639</b>	<b>10 297 770</b>

A befejezetlen beruházások állománya 2021. december 31-én 92.619 eFt.

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

A tárgyi eszközök érték helyesbítése 2021. december 31-én 13.808.529 e Ft.

Megnevezés	Könyv szerinti érték HUF	Forgalmi érték HUF	Érték helyesbítés HUF
Ingtalanok	10 143 727	23 952 256	13 808 529

5.2.1.3.A / III. Befektetett pénzügyi eszközök

2021.12.31. 2.139.370 eFt  
2020.12.31. 2.138.459 eFt

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	224 450		0	224 450
Innovációs és Technológiai Fejlesztési Központ Nonprofit Kft	54 857	0		54 857
EUNet2000 Nonprofit Kft.	30 470	0	2 190	32 660
PÉTÁV Pécsi Távfűtő Kft.	1 788 371			1 788 371
Pécsi Követeléskezelő Kft.	13 362		-1 280	13 362
<b>Részesedések összesen</b>	<b>2 115 460</b>	<b>0</b>	<b>910</b>	<b>2 116 370</b>

Fentiekén kívül 23.000 e Ft a Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban van nyilvántartva.

Adatok: eFt

CÉGNÉV	SZÉKHELY	CÉGJEGYZÉK-SZÁM	JEGYZETT TŐKE	SAJÁT TŐKE
PK Zrt. "FA"	7622 PÉCS, BAJCSY-ZSILINSZKY u. 33.	02-10-060068	1 563 190	0
INNOVÁCIÓS TECHNOLÓGIAI FEJLESZTŐ Kft.	7630 PÉCS, FINN u. 1/1.	02-09-072713	66 000	111 778
EUNET 2000 Kft.	7632 PÉCS, MEGYERI u. 72.	02-09-072379	40 820	32 660
PÉTÁV Kft.	7623 PÉCS, TŰZÉR u. 18-20.	02-09-063561	3 040 800	5 898 162
PKKE PÉCSI KÖVETELÉS KEZELŐ Kft.	7633 PÉCS, TŰZÉR u. 18-20.	02-09-084781	12 000	48 328
ZSOLNAY PORCELÁN MANUFAKTÚRA ZRT.	7630 PÉCS, ZSOLNAY V. u. 37	02-10-060272	1 614 563	1 272 465
PÉCSI KISPIAC Kft.	7632 PÉCS, ÁRNYAS LIGET u. 12.3.15	02-09-071990	211 500	186 917
DÉL-KELETI PÉCSI KISPIAC Kft.	7621 PÉCS, ÁRNYAS LIGET u. 12.3.15	02-09-076872	65 000	80 199
DÉL-NYUGAT PÉCSI KISPIAC Kft.	7632 PÉCS, ÁRNYAS LIGET u. 12.3.15	02-09-076873	95 500	62 085
KELETI PÉCSI KISPIAC Kft.	7621 PÉCS, ÁRNYAS LIGET u.12.3.15	02-09-077607	90 000	106 982

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

5.2.2. B / Forgóeszközök

2021.12.31.    2.446.737 eFt  
2020.12.31.    2.348.481 eFt

5.2.2.1.B / I. Készletek

2021.12.31.    12.163 eFt  
2020.12.31.    18.214 eFt

Megnevezés	összeg eFt	résarány
Anyagok	260	2,14%
Áruk	11 903	97,86%
<i>ebből egyéb közvetített szolgáltatás</i>	7 060	0,00%
<b>Készletek</b>	<b>12 163</b>	<b>100,00%</b>

A mérlegben szereplő 12.163 eFt készlet értékéből az egyéb anyagok értéke 260 eFt, az áruk értéke 11.903 eFt, amely a 7.060 eFt egyéb közvetített szolgáltatások készletre vett összegét is tartalmazza.

5.2.2.2.B / II. Követelések

2021.12.31.    957.972 eFt  
2020.12.31.    942.968 eFt

Követelések alakulása : (eFt)

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Vevőkkel szembeni követelés	153 800	138 664
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés	6 874	36 033
Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés	0	0
Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés	0	0
Egyéb követelések	782 294	783 275
<b>Összesen</b>	<b>942 968</b>	<b>957 972</b>

2021. december 31-i vevőkövetelések lejárat szerint a következők:

Napok száma	Összeg eFt-ban
Határidőn belüli	95 972
1-30 nap	30 484
31-60 nap	19 005
61-90 nap	8 377
91-180 nap	9 438
181-360 nap	9 258
361+ nap	37 788
<b>Összesen</b>	<b>210 322</b>
elszámolt értékvesztés	35 625
<b>vevőkövetelés</b>	<b>174 697</b>

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

A vevőkkel szembeni követelésből átrendezésre került 5.241e Ft vevővel szembeni kötelezettség az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek közé.

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Vevőkövetelések értékvesztése	21 015	20 834	6 224	<b>35 625</b>

Egyéb követelések összege összesen **783.275 e Ft**, mely az alábbi tételeket tartalmazza:

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Munkavállalókkal szembeni követelések	909	661
Költségvetési kiutalási igények	371	596
Pécsi Kispiac Kft. üzletrész eladása	455 518	455 518
Társasági adó	23 315	9 383
Helyi iparűzési adó	0	0
Vásárolt belföldi követelések	0	2280
Követelés egyéb címen	143 332	143 332
Illetékbélyeg	110	110
Ügyvédi letét	0	136 891
Egyéb követelés	158 739	34 504
<b>Összesen</b>	<b>782 294</b>	<b>783 275</b>

#### 5.2.2.3.B / III. Értékpapírok

A Társaság forgatási célú értékpapírral nem rendelkezik

#### 5.2.2.4.B / IV. Pénzeszközök

<u>2021.12.31.</u>	<b>1.476.942 eFt</b>
2020.12.31.	<b>1.387.299 eFt</b>

Megnevezés	összeg eFt	részarány
Pénztárak	297	0,02%
Bankbetét	1 476 195	99,98%
<b>Pénzeszközök</b>	<b>1 476 492</b>	<b>100,00%</b>

A 2021. december 31-i pénzeszközökből **297 eFt** a pénztárak pénzkészlete, és **1.476.195 eFt** a bankszámlákon lévő záró pénzkészlet összege.

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

5.2.3. C / Aktív időbeli elhatárolások

2021.12.31.                    90.702 eFt  
2020.12.31.                    93.671 eFt

MEGNEVEZÉS	2021.01.01. nyitó	2021. évi növekedés	2021. évi csökkenés	2021.12.31. záró
<b>Bevételek</b>	<b>13 127</b>	<b>487</b>	<b>499</b>	<b>13 115</b>
-Kölcsön után járó kamat	12 628	487		13 115
-Árbevétel, egyéb bevétel elhatárolás	499		499	0
<b>Költségek, ráfordítások</b>	<b>33 982</b>	<b>2 502</b>	<b>2 612</b>	<b>33 872</b>
-Költségek, egyéb ráfordítás elhatárolás	33 982	2 502	2 612	33 872
<b>Halasztott ráfordítások</b>	<b>46 562</b>	<b>1 472</b>	<b>4 319</b>	<b>43 715</b>
-Ingatlan lízing árf.veszteség	46 562	1 472	4 319	43 715
<b>Összesen:</b>	<b>93 671</b>	<b>4 461</b>	<b>7 430</b>	<b>90 702</b>

5.3. FORRÁSOK

2021.12.31.                    28.793.132 eFt  
2020.12.31.                    28.104.767 eFt

A társaság mérlegében szereplő források tárgyévi mérlegfőösszege - egyezően az eszközökkel – **28.793.132 eFt.**

Az összes forráson belül a saját tőke részaránya 81,21%, a céltartalék részaránya 1,51 %, a kötelezettségek részaránya 13,39%, míg a passzív időbeli elhatárolásoké 3,89%.

A források összetételének változását az alábbi táblázat adatai szemléltetik:

Megnevezése	2020.12.31		2021.12.31	
	eFt	%	eFt	%
Saját tőke	22 644 151	80,57%	23 382 689	81,21%
Céltartalék	686 540	2,44%	435 563	1,51%
Kötelezettségek	3 720 547	13,24%	3 854 288	13,39%
Passzív időbeli elhatárolások	1 053 529	3,75%	1 120 592	3,89%
<b>Források összesen</b>	<b>28 104 767</b>	<b>100,00%</b>	<b>28 793 132</b>	<b>100,00%</b>

A források változásának főbb tételei: a saját tőke elemeként szereplő adózott eredmény 320.111 eFt, előző évi adózott eredményhez képest csökkent, valamint az ingatlanok érték helyesbítésének növekedése.

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

**5.3.1. D / Saját tőke**

<u>2021.12.31.</u>	<b>23.382.689 eFt</b>
2020.12.31.	<b>22.644.151 eFt</b>

A saját tőke összege 2021. december 31-én 23.382.689 eFt, mely érték 3,26 %-kal nőtt az előző évhez viszonyítva.

Megnevezés	Összeg eFt	Változás (+/-)	Eredmény	Lekötött tartalékból átvezetés	Záró egyenleg
Jegyzett tőke	6 738 450				6 738 450
Tőketartalék	562 880				562 880
Eredménytartalék	1 196 858	368 478		272 529	1 837 865
Lekötött tartalék	387 382			-272 529	114 854
Értékelési tartalék	13 390 103	418 427			13 808 529
Adózott eredmény	368 478	-368 478	320 111		320 111
<b>Összesen</b>	<b>22 644 151</b>	<b>418 427</b>	<b>320 111</b>	<b>0</b>	<b>23 382 689</b>

A saját tőkén belül 2021. december 31-én kimutatásra került 13.808.529 eFt értékelési tartalék, amely az ingatlanvagyon év végi piaci értékelése és a könyvszerinti érték közötti – értékhelyesbítésként elszámolt – összeget tartalmazza a Számviteli törvény előírásainak megfelelően, az alábbiak szerint:

Megnevezés	Könyv szerinti érték HUF	Forgalmi érték HUF	Érték helyesbítés HUF
Ingtatlanok	10 143 727	23 952 256	13 808 529

**5.3.2. E / Céltartalékok**

<u>2021.12.31.</u>	<b>435.563 eFt</b>
2020.12.31.	<b>686.540 eFt</b>

Jövőbeni költségekre és kötelezettségekre képzett 2021. évi céltartalék **141.899 eFt**. (2021. évi előlegesen felüli prémium és járuléka 2022. évi kifizetésére képzett céltartalék: 41.549 eFt, MNV kötbér per kapcsán felmerülő várható kötelezettségekre képzett céltartalék: 100.000 eFt, peres ügyek 350 eFt.)

Egyéb céltartalék címen a devizában fennálló lízing kötelezettség év végi értékelésekor eddig elszámolt, elhatárolt árfolyamveszteség miatt képzett céltartalék összege **36.243 eFt** van nyilvántartva, a 2021. évi lízing árfolyamveszteségre feloldott céltartalék 1.388 eFt.

Korábbi években a várható költségekre, kötelezettségekre képzett céltartalék összege **257.421 eFt**, melyből 81.976 eFt várható ügyvédi költségekre képzett céltartalék, 175.445 eFt pedig a MINERVA PROJEKT kapcsán várható kötelezettségekre képzett céltartalék.

### 5.3.3. F / Kötelezettségek

<u>2021.12.31.</u>	3.854.288 eFt
2020.12.31.	3.720.547 eFt

A társaság 2021. december 31-i mérlegében szereplő összes kötelezettség 133.741 e Ft-tal növekedett az előző évi kötelezettségnél. A kötelezettségek növekedése 3,59%, nem jelentős.

#### 5.3.3.1.F / I. Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaság hátrasorolt kötelezettségekkel nem rendelkezik

#### 5.3.3.2. F / II. Hosszú lejáratú kötelezettségek

<u>2021.12.31.</u>	2.502.604 eFt
2020.12.31.	2.688.507 eFt

#### HITELEK ALAKULÁSA 2021.

Megnevezés	Nyitó érték	Növekedés		Csökkenés		Záró érték
		<i>Hitelfelvétel, átvezetések és árfolyamkülönbözet miatt</i>	<i>Törlesztés miatt</i>	<i>Éven belüli törlesztőrészlet átvezetése</i>		
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 539 574			175 142		2 364 432
Pénzügyi lízing	131 878	10 566	21327			121 117
<b>Hosszú lejáratú hitelek összesen</b>	<b>2 671 452</b>	<b>10 566</b>	<b>21327</b>	<b>175 142</b>		<b>2 485 549</b>

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 2021.12.31-i EUR devizaárfolyamon értékelt összege került kimutatásra 121.117 eFt összegben.

#### 5.3.3.3.F / III. Rövid lejáratú kötelezettségek

<u>2021.12.31.</u>	1.351.684 eFt
2020.12.31.	1.032.040 eFt

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegben szereplő értékében szerepel a K&H Banktól felvett hitel következő évben esedékes törlesztő részlete **262.713 eFt**, a vevőktől kapott előlegek összege **48.095 eFt**, az áruszállításból, szolgáltatásból (szállítók) származó kötelezettségek összege **160.046 eFt** és az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege **880.830 eFt**.

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

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek növekedését a Diana téri piac rekonstrukciójára folyósított 72.554e Ft támogatási előleg és a Minerva Udvar Kft-vel kötött keretszerződés társ partnerekkel érintett szállítói kötelezettségének 262.845e Ft értékű átsorolása okozza.

- F / III.2 Rövid lejáratú hitelek

<u>2021.12.31.</u>	262.713eFt
2020.12.31.	175 173 eFt

- F / III.3. Vevőktől kapott előlegek

<u>2021.12.31.</u>	48.095 eFt
2020.12.31.	6.673 eFt

A vevőktől kapott előlegek 2021. december 31-én a Bérlőtől kapott befizetések bérleményre, bérleti díjra, egyéb: 48.095 eFt

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

<u>2021.12.31.</u>	160.046 eFt
2020.12.31.	148.871 eFt

A szállítókkal szembeni kötelezettségek 2021. december 31-én lejárat szerint az alábbiak:

Napok száma	Összeg eFt-ban
Határidőn belüli	133 677
1-30 nap	845
31-60 nap	4764
61-90 nap	28
91-180 nap	44
181-360 nap	125
361+ nap	20 563
<b>Összesen</b>	<b>160 046</b>

A szállítók állományát az átrendezés eredményeként növelte **1.352 eFt-tal** a tartozik egyenlegű szállítói kötelezettség.

- F / III.9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

<u>2021.12.31.</u>	880.830 eFt
2020.12.31.	701.343 eFt



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

A mérleg sor részletezése:

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Egyéb rövid lejáratú követelés elszámolása	181	0
Vevőkkel szembeni kötelezettség	6241	0
Támogatás előleg	369270	72 553
Személyi jövedelemadó	8 321	8 434
Adók, járulékok, illetékek	36 301	22 205
ÁFA	40 744	35 495
Jövedelemelszámolás	17 412	20 774
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	901	1065
Piac- és vásárcsarnok, bérleti díj kaució elszámolás	212 995	242 830
Minerva Projekt keretszerződés	0	262 845
MNV határozat	0	195 835
Különféle egyéb elszámolások	8 977	18 794
<b>Összesen</b>	<b>701 343</b>	<b>880 830</b>

**Támogatási program** keretében véglegesen kapott, folyósított, elszámolt összegek a következők támogatónként és jogcímenként:

Megnevezés	Támogató szervezet	Támogatási időszak kezdete	Kapott támogatás eFt	2021-ben elszámolt támogatás összeg eFt	Jogcíme, megjegyzés
IT HUB Hattyú Ház	Pécs MJV Önkormányzata	2000.10. hó	5 000	5 000	ingatlan felújítás, eszközbeszerzés
INTERREG	Széchenyi Programiroda Kft	2018.09.hó	26 381	0	Eszéki együttműködés: eszközbeszerzés, utánkövetés 2021- ben
Közbiztonsági Centrum Pécs, Szeptember 6. tér 7.	Pécs MJV Önkormányzata	2020.10. hó	51 800	45 593	épület korszerűsítés, 6.207e visszatulása megtörtént

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

5.3.4. G / Passzív időbeli elhatárolások

2021.12.31.      1.120.592 eFt  
2020.12.31.      1.053.529 eFt

Megnevezés	2021.01.01. Nyitó	2021.évi növekedés	2021.évi csökkenés	2021.12.31. záró
<b>Bevételek</b>	<b>22 943</b>	<b>51 870</b>	<b>22 943</b>	<b>51 870</b>
Bérleti díj	6 124	36 682	6 124	36 682
2020. évi vásártéri és piaci helypénz bevétel	16 819	15 188	16 819	15 188
<b>Költségek, ráfordítások</b>	<b>109 489</b>	<b>74 500</b>	<b>4 797</b>	<b>179 192</b>
Városüzemeltetési ráfordítás	4 136	0	0	4 136
Elmib számla reklamáció	4 347	0	0	4 347
Közüzemi és egyéb kifizetések	17 050	2 094	4 797	14 347
Fizetendő kamatok	83956	72 406	0	156 362
<b>Halasztott bevételek</b>	<b>921 097</b>		<b>31 567</b>	<b>889 530</b>
Térítés nélkül átvett eszköz elhatárolás	463 598	0	13 691	449 907
Fejl.célra átvett eszköz elhatárolás	403 560	0	10 016	393 544
Fejlesztési célra kapott támogatás elhatárolás (Közbiztonsági Centrum)	50 800	0	7 004	43 796
Támogatásból megvalósított eszköz GFC	1 898	0	639	1 259
Támogatásból megvalósított eszköz INTERREG	1241	0	217	1 024
<b>Összesen</b>	<b>1 053 529</b>	<b>126 370</b>	<b>59 307</b>	<b>1 120 592</b>

## 6. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

### 6.1. Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységi bontásban

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 2021. évben **1.523.950 eFt** értékesítési nettó árbevételt realizált, amely kizárólag belföldi értékesítésből származik. Ez az árbevétel 52.852 eFt-tal magasabb az előző évinél.

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

Megnevezés	2020. év		2021. év	
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	Bevétel	ebből: Tulajdonos
Ingalatlanhasznosítás bevétele	1 044 681	4 384	1 043 603	2 753
Közmű üzemeltetés bevétele	115 807		118 862	
Piac és vásárüzemeltetés bevétele	301 317		335 960	
Egyéb fel nem sorolt tevékenység bevétele	9 293		25 525	
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>1 471 098</b>	<b>4 384</b>	<b>1 523 950</b>	<b>2 753</b>

### 6.2. Aktivált saját teljesítmények értékének bemutatása

Az eredmény kimutatásban szereplő összege **0 eFt**.

### 6.3. Egyéb bevételek bemutatása

Adatok: e Ft-ban

Megnevezés	2020. év		2021. év	
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	Bevétel	ebből: Tulajdonos
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	511 041		241 906	
Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	2 153		5 522	
Bírság, kötbér, késedelmi kamat bevétel	6 427		15 235	
Leírt követelésre befolyt bevétel	690		1 821	
Költségek ellentételezésére kapott bevétel	27 668		2 384	
Önkormányzattól kapott támogatás	5 000	5 000	0	
Egyéb címen elszámolt bevétel	5 992		2 290	
Behajtási engedélyek pótdíja	94		26	

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

Megnevezés	2020. év		2021. év	
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	Bevétel	ebből: Tulajdonos
Követelések visszaírt értékvesztése	12 118		5 811	
Készletek visszaírt értékvesztése	1 367		0	
Várható kötelezettségre képzett céltartalék felhasználása	31 605		180 000	
Jövőbeni költségekre képzett céltartalék felhasználása			211 489	
Tárgyévot megelőző időszak bevétele	428		3 914	
Egyéb címen képzett céltartalék felhasználás			1 388	
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>604 583</b>	<b>5 000</b>	<b>671 790</b>	<b>0</b>
Térítés nélkül átvett eszköz bevétele	8 252		13 213	
Véglegesen átvett (kapott) nem fejlesztési célú pénzeszköz	260		84	
Véglegesen fejlesztési célra kapott támogatás	32 262		12 668	
Ajándékként, hagyatékként kapott ö.	104		477	
<b>Korábban rendkívüli bevétel összesen</b>	<b>40 878</b>		<b>26 442</b>	
<b>Mindösszesen:</b>	<b>645 462</b>		<b>698 232</b>	

#### 6.4. Anyagjellegű ráfordítások bemutatása

MEGNEVEZÉS	2020. évi tény	2021. évi tény	Index (%)
Anyagköltség	44 557	45 206	101,5
Igénybevett szolgáltatások értéke	411 901	385 575	93,6
Egyéb szolgáltatások értéke	19 550	35 121	179,6
Eladott áruk beszerzési értéke		5 999	
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	88 403	117 664	133,1
<b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>564 411</b>	<b>589 565</b>	<b>104,5</b>

##### 6.4.1. Anyagköltség

*adatok eFt-ban*

Megnevezés	2020. év	2021. év
<b>Anyagköltség</b>	<b>44 557</b>	<b>45 206</b>

*Ebből:*

Anyag	3 493	4 359
Üzemanyag	2 182	3 143
Áram	29 176	28 168
Víz	2 166	3 137
Gáz	2 795	1 911
Nyomtatvány	1 278	329

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

Megnevezés	2020. év	2021. év
Irodaszer	573	782
Számítástechnikai alkatrész, festék	476	781
Takarító és tisztítószer költség	1 809	899
Védőruhák, védőeszközök	608	1698

#### 6.4.2. Igénybevett szolgáltatások

*adatok eFt-ban*

Megnevezés	2020. év	2021. év
<b>Igénybe vett szolgáltatás</b>	<b>411 901</b>	<b>385 575</b>
<i>Ebből:</i>		
Szállítási költség	2 209	560
Fizetett bérleti díj	26 257	22 195
Szám. techn. eszk. és fénymásoló gépek jav.	2 004	1 851
Gépjárműjavítás	648	2 124
KAF javítás, karbantartás	8 328	9 719
Épület karbantartás, lift-klíma jav.karb.	50 383	39 208
Egyéb javítás, karbantartás, szolgáltatás ( <i>targonca, hulladékprés, pénztárgép, stb.</i> )	2 748	1 950
Marketing költség (hirdetés, reklám)	3 266	12 553
Oktatás, továbbképzés	1 041	2 213
Munkába járás, utazási költségtérítés	817	1 345
Távhő	40 358	42 919
Csatornadíj	1 598	2 293
Szemétszállítás	8 325	6 694
Postaköltség	2 804	2 997
Telefonköltség (mobil + vezetékes)	2 213	2 708
Hírlap, folyóirat, szakkönyv	749	754
Tűzvédelmi szolgáltatás	5 503	5 570
Üzemegészségügy	424	447
Szakértői és könyvvizsgálói díj	25 228	35 563
Gépjárművekkel kapcs. ktg. ( <i>mosatás, kártyadíj</i> )	1 362	1 213
Ingtalanokkal kapcs.ktg. ( <i>értékbecslés, energ.tanúsítvány</i> )	6 395	2 404
Egyéb szolgáltatás ( <i>pénzszállítással együtt</i> )	13 205	7 696
Bányavagyon rekultiváció *	31 605	
KAF üzemeltetési díj	20 547	21 245
Kül- és belterjes kaszálás, zöldterületi munkák	9 115	5 332
Majorossy u. 36. irodaház költségei	15 296	13 659
Épületek közös költségei	29 894	27 171
Mélygarázs közös költségei	1 308	680
Kamarai és egyéb tagdíj	711	628
Takarítás, kéményseprés, hó- és síkosságment.	36 973	39 050
Kártevőirtás	1 005	1 367
Informatikai szolgáltatás, internet	11 503	24 675
Őrzés, védelem	48 074	46 792

#### 6.4.3. Egyéb szolgáltatások értéke

*adatok: e Ft-ban*

Megnevezés	2020. év	2021. év
Hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	2 912	16 878
Pénzügyi szolgáltatási díjak	7 708	9 071
Biztosítási díjak	8 929	9 172
<b>Összesen</b>	<b>19 550</b>	<b>35 121</b>

#### 6.4.4. Eladott áruk beszerzési értéke

2020. év: 0 eFt

2021. év: 5 999 eFt

#### 6.4.5. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke

2020. év: 88 403 eFt

2021. év: 117 664 eFt

#### 6.5. Személyi jellegű ráfordítások alakulása

*adatok: e Ft-ban*

Megnevezés	2020. év	2021. év
Béreköltség	323 582	380 023
Személyi jellegű egyéb kifizetések	31 987	38 927
Bérbírlékok	57 977	59 793
<b>Összesen</b>	<b>413 546</b>	<b>478 743</b>

#### 6.6. Értékcsökkenési leírás bemutatása, eredményre gyakorolt hatása (eFt)

*adatok: e Ft-ban*

Megnevezés	2020. év	2021. év
Tervszerinti értékcsökkenési leírás	184 494	184 352
100 eFt egyedi érték alatti eszköz	6 664	2 769
<b>Összesen</b>	<b>191 158</b>	<b>187 121</b>

## 6.7. Egyéb ráfordítások részletezése

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2020.év	2021.év
Értékesített tárgyi eszköz nyilvántartás szerinti értéke	179 769	4 951
Bírságok, kártérítés, kés.kamat, káreseményekkel kapcs.ráf.	12 310	185 561
Költségek ellentételezésére adott támogatás	700	500
Készletek elszámolt értékvesztése		46
Követelések elszámolt értékvesztése	9 021	20 834
Tárgyi eszközök terven felüli écs.	56 780	21 513
Nem a vállalat érdekében felmerült költség	598	0
Hiányzó, megs., állományból kivez.készletek könyv sz.értéke	1 519	0
Költségvetéssel elsz. adók, illetékek	4 687	5 214
Önk. elsz. adók, illetékek	238 092	214 060
Behajthatatlan követelések leírása	4 217	42
Céltartalékképzés	215 324	141 899
Egyéb fel nem sorolt ráfordítások	1 270	162
<b>Összesen</b>	<b>724 287</b>	<b>594 782</b>
Térítés nélk. nyújtott szolgáltatás	1 905	
Térítés nélkül átadott eszk.nyilv.sz.értéke		886
Tárgyévet megelőző időszak ráfordítása	95	1 362
Véglegesen nem fejlesztési célra adott támogatás		2 010
Véglegesen fejlesztési célra adott támogatás		57
Elengedett követelés könyv szerinti értéke		4 542
<b>Mindösszesen</b>	<b>726 284</b>	<b>603 640</b>

## 6.8. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Megnevezés	adatok: e Ft-ban	
	2020.év	2021.év
<b>Bevételek</b>		
Kapott osztalék	96 028	49 967
Kapott kamat	2 606	6 179
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	854	2 677
<b>Bevételek összesen:</b>	<b>99 488</b>	<b>58 824</b>
<b>Ráfordítások</b>		
Fizetett kamat	84 631	99 539
Tulajdoni részesedést jelentő befektetések értékvesztése	18 266	1 280
Tulajdoni részesedést jelentő befektetések visszaírása	-162 839	-2 190
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2 140	5 751
<b>Ráfordítások összesen:</b>	<b>-57 801</b>	<b>104 380</b>

## 6.9. Társasági adóalapot módosító tételek

A társaság adózás előtti eredménye **317.556 eFt** nyereség, amelyet az alábbi csökkentő és növelő tételek módosítanak:

Adózás előtti eredményt csökkentő tételek	eFt
Előző évek elhatárolt veszteségéből felhasznált összeg	1 745
Adótörvény szerinti értékcsökkenési leírás	183 839
Tárgyi eszköz értékesítése	31 490
Terven felüli értékcsökkenés	21 213
Követelések visszaírt értékvesztése	5 811
Céltartalék felhasználás	392 877
Kapott osztalék	49 967
Társasági adó felajánlás miatti jóváírás	84
Műemlék ingatlan karbantartási költsége	1 023
<b>Összesen</b>	<b>688 050</b>

Adózás előtti eredményt növelő tételek	eFt
Sztv. szerinti ÉCS (57)	187 122
Tárgyi eszköz értékesítése, kivezetése	31 490
Terven felüli értékcsökkenés	21 513
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	3 192
Követelésre elszámolt értékvesztés	20 834
Céltartalékképzés	141 899
<b>Összesen</b>	<b>406 050</b>

Adózott eredmény levezetése	eFt
Adózás előtti eredmény	317 556
Adóalapot csökkentő tételek	688 050
Adóalapot növelő tételek	406 050
<b>Társasági adóalap</b>	<b>35 556</b>
Társasági adó	3 200
Társasági adó előző évek önrevíziói	-5 755
<b>Adózott eredmény</b>	<b>320 111</b>

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. a társasági adó törvény szerinti adóalap után állapít meg társasági adó kötelezettséget.



## 7. Tájékoztató kiegészítések a beszámolóhoz

### 7.1. 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 hozzájárulási adó (e Ft)
Fizikai állomány	11	32 608	4 597	3 246	386
Szellemi állomány	50,2	304 258	22 067	43 591	4 247
Részmunkaidős fizikai	4,9	13 486	1 771	448	87
Részmunkaidős szellemi	3,3	4 610	560	720	70
<b>Összesen</b>	<b>69,4</b>	<b>354 962</b>	<b>28 995</b>	<b>48 005</b>	<b>4 790</b>
Alkalmi munkavállalók		21 249	2 511		
Tiszteletdíjak, megbízási díj		3 812		532	51
<b>Mindösszesen</b>	<b>69,4</b>	<b>380 023</b>	<b>31 506</b>	<b>48 537</b>	<b>4 841</b>

A személyhez nem köthető rehabilitációs hozzájárulás 2021. évi összege 724 eFt.

### 7.2. A társaságnál Felügyelő Bizottság tagjai és Könyvvizsgáló részére folyósított díjak részletezése

- A Felügyelő bizottság részére kifizetett 2021. évi díj 3.720 eFt volt.
- Könyvvizsgáló (dr. Biró Zoltán) részére kifizetett díj 3.000 eFt volt.

### 7.3. A Pécsi Vagyonhasználó Zrt. részvényeinek bemutatása

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

### 7.4. 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.

### 7.5. Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség, ráfordítás

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek, ráfordításnak minősülő tétel a 2021. üzleti évben nem volt.

## 7.6. Kötelezettségekhez kapcsolódó jelzálogterhek és kezességvállalás bemutatása

A Pécsi Vagyonhasználó Zrt. 2021. december 31-én az alábbi jelzálogokat illetve kezességvállalási szerződésből eredő kezesség vállalásokat tartja nyilván:

### 7.6.1. Jelzálogszerződések:

#### 7.6.1.1. K&H Bank Zrt 3.900.000 eFt összegű hiteléhez kapcsolódó 4.000.000 eFt 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
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 Vagyonhasználó Zrt.**  
7626 Pécs, Búza tér 8/b. Cg.: 02-10-

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

7.6.1.2.K&H Bank Zrt. 3.900.000 eFt hiteléhez kapcsolódó 4.000.000 eFt keretbiztosítéki ingó jelzálogjog: Pécs Belterület Közmű Alagút Rendszer

Jelölés	Utak	KAF hossza m
1	Árpád város	315,8
2	Maléter, Aidinger-Németh L.- Siklói u.	708,7
3	Maléter, Aidinger - Nagy I. u.	2 819,00
4	Nagy Imre - Tildy Z. u.	1 046,50
5	Rózsa domb	705,8
<b>Összesen</b>		<b>5 598,80</b>

## 8. Fordulónapot követő események

Az Ukrajnában zajló orosz-ukrán háború nincs jelentősebb hatással cégünkre, mint minden, a versenyszférában működő más cégre.

Pillanatnyilag a forint instabilitása, a nyersanyagárak és üzemanyagárak emelkedése nehézséget jelent cégünk középtávú működésének tervezésében, beleértve az értékesítési árak kalkulációját is.

A magyar piac természetéből adódóan nehéz érvényesíteni a költségelemek változását, azonban folyamatosan nyomon követjük azokat, és a szükséges lépéseket meg fogjuk tenni annak érdekében, hogy veszteséget ne realizáljon társaságunk.

A háború az ukrajnai termelés kiesés és gazdasági hálózati kapcsolatok miatt nemcsak cégünkre, de várhatóan a teljes gazdaságra hatással lesz, amelynek volumene nem megbecsülhető.

A járványügyi helyzet elemzésekor arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások nincsenek jelentős vagy számottevő negatív hatással a társaság rövid távú pénzügyi és likviditási helyzetére.

Társaságunk megfelelő pénzügyi tartalékainak köszönhetően nem számolunk likviditási nehézségekkel, így a vállalkozás folytatásának elvét szem előtt tartva készítettük el a 2021-es beszámolót.

## 9. 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.

## Cash-flow 2021. év

Sorszám	A tétel megnevezése	Bázis időszak	Tárgyév
a	b	2020.12.31	2021.12.31
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás</b>	<b>487 597</b>	<b>103 078</b>
01.	Adózás előtti eredmény +/-	378 449	317 556
02.	Elszámolt amortizáció +	191 158	187 121
03.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +/-	104 464	-15 023
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbsége +/-	-183 719	-250 977
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	-80 823	-94 592
06.	Szállítói kötelezettség változása +/-	-32 454	11 175
07.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása +/-	375 724	-179 487
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	-276 506	67 063
09.	Vevő követelés változása +/-	5 495	49 648
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/-	24 580	5 070
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	-8 800	2 969
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-9 971	2 555
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-	-
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	<b>32 329</b>	<b>-3 124</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-67 158	-770 875
15.	Befektetett eszközök eladása +	3 459	717 784
16.	Kapott osztalék, részesedés +	96 028	49 967
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-</b>	<b>-10 761</b>
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19.	Hitel és kölcsön felvétele +		10 566
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-	-21 327
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
25.	Véglegesen átadott pénzeszközök -		
26.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása +/-		
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (±I.±II.±III. sorok)</b>	<b>519 926</b>	<b>89 193</b>

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A PÉCSI VAGYONHASZNOSÍTÓ ZRT Tulajdonosainak

#### Vélemény

Elvégeztük a **PÉCSI VAGYONHASZNOSÍTÓ ZRT** ( 7626. PÉCS, BÚZA TÉR 8. CÉGJ.SZ.: 02-10-060289 „a Társaság”) 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 28 793 132 E Ft, az adózott eredmény 320 111 E 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 2021. 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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **PÉCSI VAGYONHASZNOSÍTÓ ZRT** 2021. 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 mérlegetése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett 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 felelősségünk 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** 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **PÉCSI VAGYONHASZNOSÍTÓ ZRT** 2021. 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 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 felelős 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk 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 Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói 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.

2022. május 3.

Könyvvizsgáló cég képviselőjének aláírása

Könyvvizsgáló cég neve:  
**BIRÓ BÜRO TANÁCSADÓ KFT**  
Könyvvizsgáló cég székhelye  
**7623. PÉCS TOMPA M. U. 38**  
Nyilvántartási szám: 002572

Kamarai tag könyvvizsgáló aláírása

**Dr. Biró Zoltán**  
Nyilvántartási szám: **005543**

**BIRO BÜRO**  
**Tanácsadó Kft.**  
7623 Pécs, Tompa M. u. 38.  
Adószám: 11004613-2-02  
MKVK szám: 002572