

Pécs Vagyonhasználó Zrt.

7626 Pécs, Búza tér 8/b. Cg: 02-10-060289



ÉVES BESZÁMOLÓ 2017. DECEMBER 31.

Pécsi Vagyonhasználó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
7626 Pécs, Búza tér 8/B
Adószám: 12568011-2-02
(14.)

Szentgyörgyi Dávid
vezérigazgató

Pécs, 2018. május 03.

1./2018.(05.03.) számú Felügyelő Bizottsági határozat: A Pécsi Vagyonhasználó Zrt. 2017. december 31-i éves beszámolóját 26.893.360 e Ft mérleg főösszeggel, 916.752 e Ft adózott eredménnyel elfogadja és javasolja Pécs Megye Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának elfogadásra.

ESZKÖZÖK (aktívák)
MÉRLEG "A" változat

adatok E Ft-ban

Sor	MEGNEVEZÉS	Előző év 2016.12.31.	Tárgyév 2017.12.31.
A	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (I+II+III)	25 192 913	25 586 130
I.	Immateriális javak	10 982	5 337
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
3.	Vagyoni értékű jogok	10 982	5 337
4.	Szellemi termékek		
5.	Üzleti vagy cégérték		
6.	Immateriális javakra adott előlegek		
7.	Immateriális javak érték helyesbítése		
II.	Tárgyi eszközök	24 576 942	23 650 056
1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	10 944 681	10 126 654
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	3 944	4 282
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	61 806	75 601
4.	Tenyészállatok		
5.	Beruházások, felújítások	98 195	76 725
6.	Beruházásokra adott előlegek	500	10 000
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	13 467 816	13 356 794
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	604 989	1 930 737
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	53 357	52 857
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	27 224	1 812 319
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
5.	Egyéb tartós részesedés	66 111	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	458 297	
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
B	FORGÓESZKÖZÖK (I+II+III+IV)	1 412 857	1 239 413
I.	Készletek	6 013	7 124
1.	Anyagok	563	455
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek		
3.	Növedék-, hízó- és egyéb állatok		
4.	Késztermékek		
5.	Áruk	5 450	6 624
6.	Készletekre adott előlegek		45
II.	Követelések	1 035 592	1 024 548
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	368 555	371 937
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	5 459	1 266
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	92 739	35 700
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	23 000	6 565
5.	Váltókövetelések		
6.	Egyéb követelések	545 839	609 080
7.	Követelések értékelési különbözete		
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
III.	Értékpapírok	163	90
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
2.	Jelentős tulajdoni részesedés		
3.	Egyéb részesedés		
4.	Saját részvények, saját üzletrészek		
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	163	90
6.	Értékpapírok értékelési különbözete		
IV.	Pénzeszközök	371 089	207 651
1.	Pénztár, csekkek	268	385
2.	Bankbetétek	370 821	207 266
C	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	77 703	67 817
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	20 479	17 066
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 961	4 345
3.	Halasztott ráfordítások	55 263	46 406
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A+B+C)	26 683 473	26 893 360

Pécsi Vagyonhasznosító
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
7626 Pécs, Búza tér 8/B
Adószám: 12568011-2-02
(14.)

Szentgyörgyi Dávid
vezérigazgató

FORRÁSOK (passzívák)
MÉRLEG "A" változat

Sor.	MEGNEVEZÉS	Előző év 2016.12.31.	Tárgyév 2017.12.31.
D	SAJÁT TŐKE	20 811 032	21 598 547
I.	Jegyzett tőke	6 572 370	6 572 370
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)		
III.	Tőketartalék	122 798	562 880
IV.	Eredménytartalék	-119 500	173 565
V.	Lekötött tartalék	23 133	16 186
VI.	Értékelési tartalék	13 926 113	13 356 794
1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka		
VII.	Adózott eredmény	286 118	916 752
E	CÉLTARTALÉKOK	392 130	390 219
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre		
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	360 000	360 000
3.	Egyéb céltartalék	32 130	30 219
F	KÖTELEZETTSÉGEK (I+II+III)	4 402 851	3 878 075
I.	Hátrasorolt kötelezettségek		
1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt váll. szemben		
	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
2.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	3 209 737	3 259 402
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények		
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból		
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek		
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 980 000	3 065 000
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		
7.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
8.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	229 737	194 402
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	1 193 114	618 673
1.	Rövid lejáratú kölcsönök		49 534
	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények		
2.	Rövid lejáratú hitelek	415 000	
3.	Vevőktől kapott előlegek	7 874	16 120
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	155 377	143 867
5.	Váltótartozások		
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben		
	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	258 983	133 650
8.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	355 880	275 502
9.	Kötelezettségek értékelési különbözete		
10.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
G	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 077 460	1 026 519
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	27 270	19 515
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	114 278	54 554
3.	Halasztott bevételek	935 912	952 450
	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)	26 683 473	26 893 360

Pécsi Vagyonhasznosító
Zárkörűen Működő Részvénytársaság
7626 Pécs, Búza tér 8/B
Adószám: 12568011-2-02
Szentgyörgyi Dávid
(14.) vezérigazgató

Sor	MEGNEVEZÉS	Előző év 2016.12.31.	Tárgyév 2017.12.31.
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 043 117	1 799 737
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele		
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	2 043 117	1 799 737
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	3 231	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (-+03+04)	3 231	0
III.	Egyéb bevételek	749 670	966 706
	Ebből: visszaírt értékvesztés	15 705	3 146
05.	Anyagköltség	58 381	46 746
06.	Igénybevett szolgáltatások értéke	555 430	454 305
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	25 049	25 652
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	526	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	248 768	114 299
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	888 154	641 002
10.	Béreköltség	340 533	280 377
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	54 501	30 433
12.	Bérfelrakások	104 363	69 286
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	499 397	380 096
VI.	Értékcsökkenési leírás	314 207	255 393
VII.	Egyéb ráfordítások	591 157	427 813
	Ebből: értékvesztés	3 029	8 293
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	503 103	1 062 139
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott		
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		
	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott		
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek		
	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3 999	3 733
	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott	47	45
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 813	251
	Ebből: értékelési különbözet		
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	5 812	3 984
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések		
	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztés		
	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott		
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	196 495	97 455
	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott		
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése		
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	10 180	9 252
	Ebből: értékelési különbözet		
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	206 675	106 707
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-200 863	-102 723
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+ -A+ -B)	302 240	959 416
X.	Adófizetési kötelezettség	16 122	42 664
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+ -C-X)	286 118	916 752

Pécsi Vagyonhasznosító
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
7626 Pécs, Búza tér 8/B
Adószám: 12568011-2-02
(14.) Szentgyörgyi Dávid
vezérigazgató

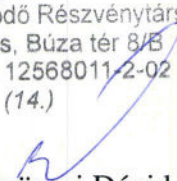


KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2017. DECEMBER 31.

Pécs, 2018. május 03.

Pécsi Vagyonhasználó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
7626 Pécs, Búza tér 8/b
Adószám: 12568011-2-02
(14.)


Szentgyörgyi Dávid
vezérigazgató

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 Közüzemelési Részvénytársaság és a Városi Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság egyesülésével jött létre.

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

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

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

Az alapítás módja: „zártkörű”

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

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

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

- Az alapító 89/2008.(03.06.) sz. határozatával a társaságnál elhatározott alaptőke emelés során a Pécs M.J.V. Önkormányzata tulajdonában lévő, különböző gazdasági társaságokban megtestesülő részesedéseivel (üzletrészeit tulajdon átruházási okirat, apportálási nyilatkozatok alapján, nyomdai úton előállított részvényeit forgatmányozás útján) az 1.894.330 e Ft alaptőkét 4.105.760 e Ft-tal 6.000.090 e Ft-ra emelte meg. Az alaptőke emelés során szolgáltatott nem pénzbeli betét értéke független könyvvizsgálókkal felülvizsgálatra került.
- Az alapító fenti határozatával arról is döntött, hogy a Pécsi Ipari Park Zrt.-nél folyamatban lévő 60.000 e Ft-os tőkeemelése bejegyzése után (a bejegyzés 2008. március 18-napján megtörtént, 2008. január 17. napjával hatályosan) 60 db 10 ezer Ft névértékű, nyomdai úton előállított törzsrészvényeit forgatmányozás útján, nem pénzbeli hozzájárulással 56.180 e Ft apportértékkel a Zrt. tulajdonába adja, és ezzel a társaság alaptőkéjét új, egyenként 56 db 1 millió Ft és 18 db 10 ezer Ft dematerializált, névre szóló törzsrészvény zártkörű forgalomba hozatalával 6.056.270 e Ft-ra emelte.
- Az alapító 221/2008. (05.08.) sz. határozatával döntött arról, hogy a PVVM Pécsi Városi Vízmű Vagyon Működtető Kft. - Pécs M.J.V. Önkormányzata 100%-os tulajdonában lévő - 349.260 e Ft névértékű üzletrészt nem pénzbeli hozzájárulással 349.260 e Ft apport értékkel a Pécs Holding Zrt. tulajdonába adja és ezzel a társaság jegyzett tőkéjét új, egyenként 349 db 1 millió Ft és 26 db 10 ezer Ft dematerializált, névre szóló törzsrészvény zártkörű forgalomba hozatalával 6.405.530 e Ft-ra emeli.
- Az alapító 590/2008. (12.11.) sz. határozatával a Pécs Holding Zrt. 6.405.530 e Ft összegű jegyzett tőkéjét új részvények zártkörű módon történő forgalomba hozatalával 624.000 e Ft pénzbeli hozzájárulással és 499.000 e Ft nem pénzbeli hozzájárulással (apporttal) 7.528.530 e Ft-

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

ra emelte. A nem pénzbeli hozzájárulás (apport) tárgyai az Önkormányzat gazdasági társaságokban megtestesülő tulajdoni részesedései összesen 499.000 e Ft 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 leánycég (Pécsi Állatkert és Akvárium-Terrárium Kft., Pécs TV Kommunikációs Kft., Pécsi Kreatív Központ Kft., EUNet 2000 Kft., Air-Horizont Kft., „Pécs-pogányi repülőteret működtető” Kft.) üzletrészenek könyvvizsgáló által jóváhagyott értéke és a saját vagyonból az üzletrész arányos hányada Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzat alapító tulajdonába került.
- Az alapító 290/2015. (09.24.) sz. határozatával P.M.J.V. Önkormányzatának az önkormányzati ingatlanok bérlői felé fennálló, lejárt és elismert követelésállományát a könyvvizsgáló által megállapított 20.948.201,- Ft értéken Pécs Holding Zrt-be apportálta oly módon, hogy a teljes követelés összegéből 1.000.000,- Ft értékkel társaságunk alaptőkéjét új részvények forgalomba hozatalával felemelte, a fennmaradó 19.948.201,- Ft értéket a Pécs Holding Zrt. tőketartalékába helyezte.
- Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata 05-5/129-39/2016. (12.12.) sz. alapítói határozatában elfogadta a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. és a Hullám Strand Kft. kiválással történő átalakulásával létrejövő társaságok végleges vagyonszerzését és vagyonszerzését. 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.

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. jegyzett tőkéje 2017.12.31-én 6.572.370 e Ft.

<u>A társaság teljes neve:</u>	Pécsi Vagyonhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság (2016.06.01-től)
<u>A társaság rövidített neve:</u>	Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.
<u>Székhelye:</u>	7626 Pécs, Búza tér 8/b.
<u>Telephelyei:</u>	7622 Pécs, Bajcsy-Zs. E. u. 25. 7632 Pécs, Móra F. u. Vásártér 24002 hrsz. 7632 Pécs, Megyeri út 72. 7632 Pécs, Diana téri piac 20840/3 hrsz. 7633 Pécs, Hajnóczy piac 613/4 hrsz.

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

A társaság adószáma: 12568011-2-02
Statisztikai számjele: 12568011-6820-114-02
Kamarai nyilvántartás száma: PB12568011
A társaság elektronikus elérhetősége: Honlap: www.pvh.hu
E-mail : pvh@pvh.hu

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

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

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

Az Igazgatóság megszűnt.

A Felügyelő Bizottság tagjai 2017. december 31-én:

Trombitás Károly (7634 Pécs, Sirály u. 62.)
Miklai Armand (7761 Kozármisleny, Gárdonyi G. u. 27.)
Schmuck Roland (7624 Pécs, Ferencesek u. 26.)
Dr. Várhegyi Zoltán (7621 Pécs, Rákóczi út 67. 1. em. 4.)

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.-nél a könyvvizsgálat kötelező. Kijelölt könyvvizsgálója 2017.07.24-2019.05.31 közötti időszakra a BB-ESSEL Adótanácsadó és Könyvvizsgáló Kft (1162 Budapest, Fertály u. 5-7., könyvvizsgálói kamarai szám: MKVK 002357, felelős könyvvizsgáló: Dr. Sasvári László, kamarai szám: MKVK 001630).

A társaság képviselőjére jogosult személyek:

A vezérigazgató Szentgyörgyi Dávid 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 %
	2017.12.31	2017.12.31	2017.12.31
1. Pécsi Közlekedési Zrt.	3 125 190	1 563 190	50,02
2. Zsolnay Porcelánmanufaktra Zrt.	2 152 750	420 811	19,55
3. ITFK Nonprofit Kft. "va"	66 000	56 500	85,61
4. Pécsi 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

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-csökkenő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2 százalékát, illetve ha ez alacsonyabb 1 millió forintnál, akkor 1 millió forint.

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

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

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hiba

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

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

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

3.7. Céltartalék képzés alkalmazott területei

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

3.8. Mérlegtételek értékelési elveinek ismertetése

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

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

Az értékelési eljárásokra vonatkozóan érvényesül a következetesség elve, amely biztosítja,

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

4. A valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése **(adatok: ezer Ft-ban)**

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

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

2017.év: $21.598.547 / 5.294.813 = 4,08$

A társaság mérlegében a saját tőke összege 2017. december 31-én 21.598.547 e Ft, mely 4,08-szorosa az idegen tőkének.

A változás főbb összetevői:

- Az IPARK részesedés rendezésével a tőketartalék 440.082 eFt-tal nőtt.
- A hitel és lízing állomány a tőketörlesztések és a hitelállomány átrendezése miatt a rövid lejáratú kötelezettségek 450.335 eFt-tal csökkentek, a hosszú lejáratú kötelezettsége 49.665 eFt-tal nőttek.
- Növelő tétel volt ugyanakkor elsősorban a fenti okok miatti, 2016. évi adózott eredmény eredménytartalékba helyezése tulajdonosunk, PMJV Önkormányzatának döntése alapján.

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

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

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

A tőkefeszültségi mutató 3,71 százalékponttal csökkent az előző évhez viszonyítva, az 1. pontnál ismertett kedvező történések miatt.

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

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

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

Az eladósodottsági mutató a kötelezettségek saját tőkéhez viszonyított arányát mutatja. Az eladósodottság a fentiekben vázolt okok miatt 3,2 százalékponttal csökkent az előző évhez viszonyítva.

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

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

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

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

A tőkeerősségi mutató a saját tőke mérleg főösszeghez viszonyított arányát mutatja, amelynek értéke 80,31 %.

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

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

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

A likviditási mutató a forgóeszközök rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított arányát mutatja. A forgóeszköz állomány együttesen 173.444 e Ft-tal csökkent a 2016. december 31-i állapothoz viszonyítva. A rövid lejáratú kötelezettségünk nagyobb arányban és összeggel, 574.441 e Ft-tal csökkent.. Ezért a likviditási mutató jelentősen javult.
A javulás legfontosabb oka a hitelállomány sikeres átrendezése.

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

Így a mutatószámok:

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

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

A mutató ugyan a likviditásunk pozitív irányú változását mutatja, de kisebb mértékben, mint a likviditási mutató.

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

2016. december 31-én: 117,91 %

2017. december 31-én: 199,18%

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.

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

	2016. évi záró	2017. évi záró
Forgóeszközök	1 412 857	1 239 413
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 193 114	618 673
Forgótőke	219 743	620 740

Záró forgótőke - nyitó forgótőke = 400.997 e Ft

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

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

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

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

A társaság tőkearányos jövedelmezősége a 2016. évhez viszonyítva 2,87 százalékponttal nőtt, amelynek oka a bázisidőszaknál jelentősen nagyobb adózott eredmény.

Az eredmény azonban jelentős egyszeri tételt tartalmaz, a PÉTÁV aport kapcsán 520.467 eFt bevétel keletkezett.

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

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

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

A 2016. évi mutató az egyszeri tétel miatt jelentős torzítást tartalmaz, így gyakorlatilag nem összehasonlítható adat az előző év adatával.

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

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

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

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, de javult a bázisévhez viszonyítva.

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

Társaságunknak osztalék-fizetési kötelezettsége nincs.

Összességében megállapítható, hogy a mérlegfőösszeghez, ezen belül a saját tőkéhez viszonyított mutatószámok kedvező irányban változtak.

A likviditási mutatók javultak.

A 2016. évhez viszonyítva a jövedelmezőség arányos mutatók a jövedelmezőség növekedését mutatják.

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. A 2017. 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.

- 1.3. A 2017. évi beszámoló mérlegében az előző üzleti év adataként a 2016. év beszámolójának mérlegforduló-napi adatait a módosult mérleg séma szerinti részletezésnek megfelelően került bemutatásra, így az évek összehasonlíthatóak.

2. ESZKÖZÖK 2016.12.31. **26.683.473 e Ft**
2017.12.31. **26.893.360 e Ft**

A társaság mérlegében az eszközök tárgyévi mérleg főösszege **26.893.360 e Ft**.

Az összes eszközértéken belül a befektetett eszközök részaránya 95,1 %, a forgóeszközöké 4,6 %, az aktív időbeli elhatárolásoké mindössze 0,3 %.

2.1. A / Befektetett eszközök 2016.12.31. **25.192.913 e Ft**
2017.12.31. **25.586.130 e Ft**

2.1.1. A / I. Immateriális javak 2016.12.31. **10.982 e Ft**
2017.12.31. **5.337 e Ft**

Az immateriális javak bruttó értékének és értékcsökkenési leírásának alakulása

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

IMMATERIÁLIS JAVAK

Megnevezés	Nyitó állomány 2017.01.01.	Növekedés	Egyéb vált.	Csökkenés	Záró állomány 2017.12.31.
Bruttó érték					
Vagyoni értékű jog	52 324	205	0	15 821	36 709
Szellemi termék	24 779	0	0	0	24 779
Összesen	77 103	205	0	15 821	61 488
Értékcsökkenés					
Vagyoni értékű jog	41 343	5 850	0	15 821	31 372
Szellemi termék	24 779		0	0	24 779
Összesen	66 122	5 850	0	15 821	56 151
Nettó érték	10 981	-5 645	0	0	5 336

2.1.2 A / II. Tárgyi eszközök 2016.12.31. **24.576.942 e Ft**
2017.12.31. **23.650.056 e Ft**

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

A tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenési leírásának alakulása

TÁRGYI ESZKÖZÖK

Megnevezés	Nyitó állomány 2017.01.01.	Növekedés	Egyéb vált.	Csökkenés	TAVHÓ KIVÁLÁS	Záró állomány 2017.12.31.
Bruttó érték						
Telkek	3 130 513	487 740	6 114	4 474	494	3 619 399
Épületek	6 779 443	282 303		71 326	2 963	6 987 456
Egyéb építmények	3 810 002	60 717	-7 060	2 034	2 804 717	1 056 907
Ingatlanok összesen	13 719 958	830 760	-946	77 834	2 808 174	11 663 763
Műsz.ber.felsz.jármű	131 836	1347			47 661	85 522
Egyéb ber.felsz.jármű	316 804	33 817		5 610		345 011
Beruházások	98 195	854 023		875 493		76 725
Beruh-ra adott előleg	500	18 685		9 185		10 000
Tárgyi eszk. összesen	14 267 293	1 738 632	-946	968 122	2 855 835	12 181 020
Értékcsökkenés						
Épületek	774 117	91 538	83 642	4 564	2 017	942 716
Egyéb építmények	2 001 160	137 127	-806	1 182	1 541 906	594 393
Ingatlanok écs. összes.	2 775 277	228 665	82 836	5 746	1 543 923	1 537 109
Műsz.ber. felsz. jármű	127 891	1 009			47 661	81 239
Egyéb ber. felsz. jármű	254 998	19 868		5 457		269 409
Értékcsökk. összesen	3 158 166	249 542	82 836	11 203	1 591 584	1 887 758
Nettó érték összesen	11 109 127	1 489 090	-83 782	956 919	1 264 251	10 293 262
						0
Immat. és t.eszk.össz.	11 120 108	1 483 446	-83 782	956 919	1 264 251	10 298 599
Értékcsökkenés		255 392				

A befejezetlen beruházások állománya 2017. december 31-én 76.725 e Ft.

A tárgyi eszközök értékhelyesbítése 2017. december 31-én 13.356.794 e Ft.

2.1.3. A / III. Befektetett pénzügyi eszközök

2016.12.31. 604.989 e Ft
2017.12.31. 1.930.737 e Ft

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

Megnevezés	Könyvszerinti érték		Értékvesztés tárgyévben +/-	Könyvszerinti záró érték
	Nyitó érték	Változás +/-		
Pécsi Rendezvényszervező Nonprofit Kft	500	-500		0
Pécsi Kispiac Kft	2 110			2 110
Déli Pécsi Kispiac Kft.	550	-550		0
Dél-keleti Pécsi Kispiac Kft.	650			650
Dél-nyugati Pécsi Kispiac Kft.	290			290
Keleti Pécsi Kispiac	900			900
Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt	61 611			61 611
Innovációs és Technológiai Fejlesztési Központ Nonprofit Kft	52 857			52 857
IPARK Pécsi Ipari Park Fejlesztő Kft.	3 276	-3 276		0
PÉTÁV Pécsi Távfűtő Kft.	0	1 788 371		1 788 371
Pécsi Követeléskezelő Egyesülés	23 948			23 948
Részesedések összesen	146 192	1 784 545	0	1 930 737

A befektetett pénzügyi eszközök könyvszerinti értékében bekövetkező változás fő oka a PÉTÁV apport.

2.2. B / Forgóeszközök 2016.12.31. **1.412.857 e Ft**
2017.12.31. **1.239.413 e Ft**

2.2.1. B / I. Készletek 2016.12.31. **6.013 e Ft**
2017.12.31. **7.124 e Ft**

A mérlegben szereplő 7.124 e Ft készlet értékéből az egyéb anyagok értéke 455 e Ft, az áruk értéke 6.624 e Ft, amely a 1.900 e Ft egyéb közvetített szolgáltatások készletre vett összegét is tartalmazza, valamint 45 eFt adott előleget.

2.2.2. B / II. Követelések 2016.12.31. **1.035.592 e Ft**
2017.12.31. **1.024.548 e Ft**

Követelések alakulása :

Megnevezés	2016.12.31.	2017.12.31.
Vevőkkel szembeni követelés	368.555	371.937
Kapcsolt vállalk. szembeni köv.	5.459	1.266
Jelentős tulajd.rész. szembeni köv.	92.739	35.700
Egyéb rész. viszony. szembeni köv.	23.000	6.565
<u>Egyéb követelések</u>	<u>545.839</u>	<u>609.080</u>
Összesen	1.035.592	1.024.548

Az egyéb követelések növekedésének főbb tételei a társasági adóban mutatkozó túlfizetés, valamint az IPARK részesedés rendezéséhez kapcsolódó 2018-ban rendezendő ÁFA.

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

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

A 2017. december 31-i vevőkövetelések lejárat szerint a következők:

Napok száma	Összeg e Ft-ban
Határidőn belül	201 482
0-30	34 105
31-90	24 108
91-180	24 466
181-365	49 657
365 napon túli	74 818
Összesen	408 636
Értékvesztés	36 699
Vevőkövetelés	371 937

Egyéb követelések összege összesen **609.080 e Ft**, mely az alábbi tételeket tartalmazza:

Munkavállalókkal szembeni elszámolások	4 637 e Ft
TB kiutalási igények	618 e Ft
Pécsi Kispiac Kft üzletrész eladása	455 518 e Ft
Társasági adó	27 336 e Ft
Ügyvédi letét	50 847 e Ft
ÁFA	57 785 e Ft
Egyéb követelés	12 339 e Ft
Összesen:	609 080 e Ft

2.2.3. B / III. Értékpapírok	2016.12.31.	163 e Ft
	2017.12.31.	90 e Ft

Az értékpapírok kimutatott összege illetékbélyeg.

2.2.4. B / IV. Pénzeszközök	2016.12.31.	371.089 e Ft
	2017.12.31.	207.651 e Ft

A 2017. december 31-i pénzeszközökből **385 e Ft** a pénztárak pénzkészlete, és **207.266 e Ft** a bankszámlákon lévő záró pénzkészlet összege.

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

2.3. C / Aktív időbeli elhatárolások	2016.12.31.	77.703 e Ft
	2017.12.31.	67.817 e Ft

Adatok: e Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2017.01.01. nyitó	2017. évi növekedés	2017. évi csökkenés	2017.12.31. záró
Bevételek	20 479	9 165	12 578	17 066
-Kölcsön után járó kamat	19 514	3 601	11 613	11 502
-Árbev., egyéb bev. elhatárolás	965	5 564	965	5 564
Költségek, ráfordítások	1 961	4 345	1 961	4 345
-Folyóirat , szaklap előfiz.egyéb	305	2 972	457	2 820
-Biztosítás	0			0
-Fiókbérllet	0			0
-Közüzemi díjak	1 656	1 373	1 504	1 525
Halasztott árf.vesztés	55 263	0	8 857	46 406
-Ingatlan lízing árf.veszt.	55 263	0	8 857	46 406
Összesen:	77 703	13 510	23 396	67 817

3. FORRÁSOK

2016.12.31. **26.683.473 e Ft**
2017.12.31. **26.893.360 e Ft**

A társaság mérlegében szereplő-források tárgyévi mérleg-főösszege - egyezően az eszközökkel – **26.893.360 e Ft.**

Az összes forráson belül a saját tőke részaránya 80,3%, a céltartalék részaránya 1,5%, a kötelezettségek részaránya 14,4%, míg a passzív időbeli elhatárolásoké 3,8 %.

A források összetételének változását az alábbi táblázat adatai szemléltetik:

Megnevezés	2016. december 31.		2017. december 31.	
	e Ft	%	e Ft	%
Saját tőke	20 811 032	78,0	21 598 547	80,3
Céltartalék	392 130	1,5	390 219	1,5
Kötelezettségek	4 402 851	16,5	3 878 075	14,4
Passzív id.elhat.	1 077 460	4,0	1 026 519	3,8
Források összesen	26 683 473	100,0	26 893 360	100,0

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

3.1. D / Saját tőke

2016.12.31. **20.811.032 e Ft**
2017.12.31. **21.598.547 e Ft**

A saját tőke összege 2017. december 31-én 3,8 %-kal nőtt az előző évihez viszonyítva.

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

SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAI 2017.

Megnevezés	Nyitó egyenleg	Változás (+/-)	Eredmény	Lekötött tartalékból átvezetés	Záró egyenleg
Jegyzett tőke	6 572 370				6 572 370
Tőketartalék	122 798	440 082			562 880
Eredménytartalék	-119 500	6 947	286 118		173 565
Lekötött tartalék	23 133	-6 947			16 186
Értékelési tartalék	13 926 113	-569 319			13 356 794
Adózott eredmény	286 118	-286 118	916 752		916 752
Összesen	20 811 032	-415 355	1 202 870	0	21 598 547

A saját tőkén belül 2017. december 31-én kimutatásra került 13.356.794 e Ft értékelési tartalék, amely az ingatlanvagyon év végi piaci értékelése és a könyvszerinti érték közötti – értékhelyesbítésként elszámolt – összeget tartalmazza a Számviteli tv. előírásainak megfelelően, az alábbiak szerint:

Megnevezés	db	Könyvszerinti érték Ft	Forgalmi érték Ft	Különbözet Ft
Ingtatlanok	711	7 292 663 759	20 649 457 642	13 356 793 883

3.2. E / Céltartalékok

2016.12.31. 392.130 e Ft
2017.12.31. 390.219 e Ft

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

3.3. F / Kötelezettségek

2016.12.31. 4.402.851 e Ft
2017.12.31. 3.878.075 e Ft

A társaság 2017. december 31-i mérlegében szereplő összes kötelezettség 524.776 e Ft-tal kisebb az előző évi kötelezettségénél. A kötelezettséget csökkentette a törlesztett hitel és megfizetett lízingdíj összege, valamint a hitelátrendezés hatása.

HITELEK ALAKULÁSA 2017.

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés		Záró érték
		Hitelfelvétel, átvezetések és árfolyam különbözet miatt	Törlesztés miatt	Éven belüli törlesztő részlet átvezetése	
Beruházási hitelek	0		0		0
Egyéb hosszúlejáratú hitelek	2 980 000	85 000			3 065 000
Lízing	229 737	-470	34 865		194 402
Hosszúlejáratú hitelek összesen	3 209 737	84 530	34 865	0	3 259 402
Rövidlejáratú hitelek	415 000	-85 000	330 000		0

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

3.3.1. F / II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	<u>2016.12.31.</u>	<u>3.209.737 e Ft</u>
	2017.12.31.	3.259.402 e Ft

A hosszú lejáratú kötelezettségek között a K&H banktól felvett hitel éven túli összege van. A bankkal történt szerződés módosítás értelmében 2017. IV. negyedévben és 2018. év folyamán nem kell tőketörlesztést fizetnünk.

Az egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek között a Pécs, Rákóczi út 11. szám alatti ingatlan hosszúlejáratú, zártvégű pénzügyi lízingjéből eredő kötelezettség 2017.12.31-i EUR devizaárfolyamon értékelt összege került kimutatásra 194.402 e Ft összegben.

3.3.2. F / III. Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>2016.12.31.</u>	<u>1.193.114 e Ft</u>
	2017.12.31.	618.673 e Ft

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegben szereplő értékéből a tőke törlesztési moratórium miatt a 2017. IV. negyedévi törlesztő részlet visszavezetésre került a hosszú lejáratú kötelezettségek közé illetve a 2018. évre nem került átvezetésre éven belüli törlesztő részlet, a vevőktől kapott előlegek összege **16.120 e Ft**, az áruszállításból, szolgáltatásból (szállítók) származó kötelezettségek összege **143.867 e Ft**, a rövid lejáratú kötelezettség a jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben **133.650 e Ft** és az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege **275.502 e Ft**.

- F / III.2. Rövid lejáratú hitelek	<u>2016.12.31.</u>	<u>415.000 e Ft</u>
	2017.12.31.	0 e Ft

- F / III.3. Vevőktől kapott előlegek	<u>2016.12.31.</u>	<u>7.874 e Ft</u>
	2017.12.31.	16.120 e Ft

A vevőktől kapott előlegek 2017. december 31-én:

Bérlőtől kapott befizetések bérleményre, bérleti díjra, egyéb: 16.120 e Ft

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

	<u>2016.12.31.</u>	<u>155.377 e Ft</u>
	2017.12.31.	143.867 e Ft

A szállítókkal szembeni kötelezettségek 2017. december 31-én lejárat szerint az alábbiak:

Napok száma	Összeg e Ft
Határidőn belül	81 581
Határidőn túl	62 286
0-30 nap	54 886
31-90 nap	5 439
91-180 nap	-459
181-365 nap	2 756
365 nap felett	-336
Mindösszesen	143 867

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

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

<u>2016.12.31.</u>	<u>258.983 e Ft</u>
2017.12.31.	133.650 e Ft

Az Önkormányzattal kapcsolatos elszámolásokat tartalmazza.

- F / III.8. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek

<u>2016.12.31.</u>	<u>355.880 e Ft</u>
2017.12.31.	275.502 e Ft

A mérleg sor részletezése:

Adatok e Ft-ban

Megnevezés	2016. év	2017. év
Letiltás, levonás munkavállalókkal szemben	487	0
Adók, járulékok, illetékek	58 465	66 705
Piac-és vásárcsarnok, bérleti díj kaució elszámolás	170 050	193 766
Önkorm. tulajdonú ért ingatlanok elszámolása	762	34
Jövedelem elszámolás	14 966	14 331
TOP-6.1.1-15-PCI-2016 kapott előlegek	96 754	0
Különbéle egyéb elszámolások	14 396	666
Összesen:	355 880	275 502

3.4. G / Passzív időbeli elhatárolások

<u>2016.12.31.</u>	<u>1.077.460 e Ft</u>
2017.12.31.	1.026.519 e Ft

Adatok: e Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01. Nyitó	2017.évi növekedés	2017.évi csökkenés	2017.12.31. záró
Bevételek	27 270	19 515	27 270	19 515
-Bérleti díj	5 910	319	5 910	319
- 2017. évi vásártéri és piaci helypénzbev.	21 360	19 196	21 360	19 196
Költségek,ráfordítások	114 278	44 790	104 514	54 554
-Személyi jell.kifizetés	11 300	23 518	11 307	23 511
-Városüzemeltetési ráford.	4 136			4 136
-Elmib számla reklamáció	4 347			4 347
-Közütemi és egyéb számlák	2 760	2 160	1 472	3 448
-Fizetendő kamatok	91 735	19 112	91 735	19 112
Halasztott bevételek	935 912	85 342	68 804	952 450
-Térítés nélk.átvett eszk.elhat.	455 990	85 342	51 115	490 217
-Fejl.célra átvett eszk.elhat.	475 466		17 050	458 416
-Támog-ból megval.eszk.GFC	4 456		639	3 817
Összesen	1 077 460	149 647	200 588	1 026 519

III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységi bontásban

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 2017. évben **1.799.737 e Ft** értékesítési nettó árbevételt realizált, amely kizárólag belföldi értékesítésből származik. Ez az árbevétel 243.380 e Ft-tal alacsonyabb az előző évinél.

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

Megnevezés	2016. év			2017. év		
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	ebből: Kapcsolt vállalkozás	Bevétel	ebből: Tulajdonos	ebből: Kapcsolt vállalkozás
Ingtalanhasznosítás bevétele	1 289 999	200 040	0	1 150 390	3 977	
Közmű üzemeltetés bevétele	350 506	0	0	251 493		
Piac és vásárüzemeltetés bevétele	377 797	0	0	372 064		
Egyéb fel nem sorolt tev. bevétele	24 815	6 715	178	25 790	39	
Értékesítés nettó árbevétele összesen	2 043 117	206 755	178	1 799 737	4 016	0

2. Aktivált saját teljesítmények értékének bemutatása

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

3. Egyéb bevételek bemutatása

Megnevezés	2016. év			2017. év		
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	ebből: Kapcsolt vállalkozás	Bevétel	ebből: Tulajdonos	ebből: Kapcsolt vállalkozás
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	414 084			213 128		
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	1 278			2 095		
Bírság, kötbér, késedelmi kamat bevétele	11 102			9 072		
Leírt követelésre befolyt bevételek	940			928		
Költségek ellentételezésére kapott bevételek	266 533	263 409		137 279	130 038	
Egyéb címen elszámolt bevételek	13 235			9 644		
Behajtási engedélyek pótdíja	119			231		
Követ.értékvesztés visszairás	15 705			3 146		
Egyéb címen képzett céltartalék felh.				1 910		
Egyéb bevételek összesen	722 996	263 409	0	377 433	130 038	0
Térítés nélk. átvett eszk. bevétele	12 967			51 001		
Társaságba bevit eszközök lét.				520 467		
Véglegesen fejli célra kapott tám.	13 587			17 690		
Ajándékként, hagyatékként kapott ö.	120			115		
Korábban rendkívüli bev.össz.:	26 674	0	0	589 273	0	0
Mindösszesen:	749 670	263 409	0	966 706	130 038	0

Az egyéb bevételek növekedése a távhő vagyon PÉTÁV Kft.-be történő apportálásából adódik.

4. Anyagjellegű ráfordítások bemutatása

4.1 Anyagköltség és igénybevett szolgáltatások

Megnevezés	2016.év	ebből: kapcsolt v.	adatok e Ft-ban	
			2017.év	ebből: kapcsolt v.
Anyagköltség	58 381	0	46 745	0
<i>Ebből:</i>				
Anyag	8 162		2 992	
Üzemanyag	3 475		2 016	
Aram	30 205		29 805	
Víz	4 060		2 378	
Gáz	7 991		6 628	
Nyomtatvány	2 133		1 742	
Irodaszer	917		399	
Számítástechnikai alkatrész, festék	523		282	
Takarító és tisztítószer költség	517		453	
Védőruhák, védőeszközök	398		50	

Megnevezés	2016.év	ebből: kapcsolt v.	adatok e Ft-ban	
			2017.év	ebből: kapcsolt v.
Igénybe vett szolgáltatás	555 430	0	454 305	0
<i>Ebből:</i>				
Postaköltség	3 014		2 655	
Telefonköltség	3 501		2 345	
Hírlap, folyóirat, szakkönyv	889		557	
Szállítási költség	1 938		1 481	
Szám. techn. eszk. és egyéb gépek jav.	1 314		2 355	
Gépjárműjavítás	2 054		1 425	
Távhő-, KAF javítások	78 912		42 969	
Épület karbantartás	41 774		57 084	
KAF üzemeltetési díj	18 987		18 987	
Egyéb javítás, karbantartás, szolgáltatás	8 282		7 678	
Munkába járás, utazási költségtérítés	1 471		2 679	
Üzemegészségügy	1 603		427	
Egyéb szolgáltatás	62 845		39 167	
Informatikai szolgáltatás	12 067		14 239	
Távhő	38 609		34 971	
Csatorna díj	2 530		1 638	
Hirdetés, reklám	39 405		33 891	
Szakértői és könyvizsgálói díj	108 225		55 113	
Béret díj	14 145		13 718	
Épületek közös költségei	22 615		23 313	
Kamarai és egyéb tagdíj	659		688	
Szemétszállítás	7 228		7 712	
Takarítás	28 729		30 208	
Kártevő irtás	645		693	
Őrzés, védelem	52 351		57 184	
Oktatás, továbbképzés	1 638		1 128	

4.2 Egyéb szolgáltatások értéke

	2016.év	2017.év
Pénzügyi szolgáltatások	11 573	9 268 e Ft
Hatósági díjak, illetékek	3 231	7 282 e Ft
Biztosítási díjak	10 245	9 102 e Ft
Összesen:	25 049	25 652 e Ft

4.3. Eladott áruk beszerzési értéke	2016.év 526 e Ft	2017.év 0 e Ft
--	----------------------------	--------------------------

2016. évben 526 e Ft az értékesített bontott anyag nyilvántartás szerinti értékét mutatja.

4.4. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2016.év 248.768 e Ft	2017.év 114.299 e Ft
---	--------------------------------	--------------------------------

Anyagjellegű ráfordítások összesen	2016.év 888.154 e Ft	2017.év 641.002 e Ft
---	--------------------------------	--------------------------------

5. Személyi jellegű ráfordítások alakulása

Megnevezés	2016. év	2017. év
Béreköltség	340 533	280 377
Személyi jellegű egyéb kifizetések	54 501	30 433
Bérfeladások	104 363	69 286
összesen:	499 397	380 096

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

	2016. év	2017. év
Tervszerinti értékesítési leírás	308 838	253 932
100 e Ft egyedi érték alatti eszköz	5 369	1 461
Összesen	314 207	255 393

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

7. Egyéb ráfordítások részletezése (e Ft)

Megnevezés	2016.év	2017.év
Értékesített tárgyi eszk. nyilv. sz. értéke	296 697	77 246
Bírságok, kártérítés, kés. kamat	22 668	3 024
Követelések elszámolt értékvesztése	3 029	8 293
Tárgyi eszközök terven felüli écs.	6 613	84 488
Költségvetéssel elsz. adók, illetékek	16 826	15 259
Önk. elsz. adók, illetékek	233 440	221 540
Behajthatatlan követelések leírása	61	5 570
Céltartalékképzés		
Egyéb fel nem sorolt ráfordítások	8 063	7 408
Összesen:	587 397	422 828
Térítés nélk. nyújtott szolgáltatás	3 760	4 985
Végleg nem fejl. célra adott tám.		
Térítés nélk. átadott eszköz: vízi közmű		
Elengedett követelés		
Mindösszesen:	591 157	427 813

8. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Adatok: e Ft-ban

Megnevezés	2016.év	2017.év
Bevételek		
Részesedés ért. árfolyamnyer.		
Kapott kamat	3 999	3 733
Pénzügyi műv. egyéb bevételei	1 813	251
Bevételek összesen:	5 812	3 984
Ráfordítások		
Fizetett kamat	196 495	97 455
Pénzügyi műv. egyéb ráf.	10 180	9 252
Ráfordítások összesen:	206 675	106 707

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 **959.416 e Ft** nyereség, amelyet az alábbi csökkentő és növelő tételek módosítanak:

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

Csökkentő tételek		Növelő tételek	
Veszteség elhatárolás	474 045 744 Ft		
TAO tv.sz.écs. écs	255 592 797 Ft	SZTV.sz.écs. écs	255 392 794 Ft
értékesítés	77 245 599 Ft	értékesítés	77 245 599 Ft
terven f.écs.	84 488 467 Ft	terven f.écs.	84 488 467 Ft
Összesen	417 326 863 Ft	Összesen	417 126 860 Ft
Behajthatatlan vevők (korábban elsz.értékvesztéssel korr.)	32 634 590 Ft	Adott támogatás	1 519 969 Ft
visszaírt értékvesztés	3 145 901 Ft	Térítés nélküli szolg. repülőtér	4 984 750 Ft 7 481 546 Ft
Behajthatatlan köv.összesen	35 780 491 Ft	Béren kívülinek nem min.juttatás	1 314 467 Ft
		Nem üzleti reprezentáció	366 243 Ft
		Reptér (kódra gyűjtött)	495 150 Ft
		Nem váll.érdekében felm.ktg.	16 162 125 Ft
		Bírság	200 000 Ft
		vevők értékvesztése	8 293 393 Ft
CSÖKKENTŐ TÉTEL ÖSSZESEN	927 153 098 Ft	NÖVELŐ TÉTEL ÖSSZESEN	441 782 378 Ft

Adóalap és adó megállapítása, mérleg szerinti eredmény

Adóalap	959 416 463 Ft
Csökkentő tételek	927 153 098 Ft
Növelő tételek	441 782 378 Ft
Korr.adóalap	474 045 744 Ft
TAO 2017	42 664 117 Ft

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

IV. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK A BESZÁMOLÓHOZ

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

Állománycsoport	Létszám (fő)	Béreköltség (e Ft)	Személyi jellegű kifizetések (e Ft)	Szociális hozzájárulási adó (e Ft)	Szakképzési hozzáj. adó (e Ft)
Fizikai állomány	16,7	36 885	5 650	6 517	561
Szellemi állomány	44	207 776	20 402	43 951	3 182
Részmunkaidős fizikai	5,7	13 743	1 290	2 467	194
Részmunkaidős szellemi	1,4	3 081	283	112	12
Összesen	67,8	261 485	27 625	53 047	3 949
Alkalmi munkavállalók		14 601	2 808		
Tiszteletdíjak, megbíz. díj		4 291		943	64
Mindösszesen	67,8	280 377	30 433	53 990	4 013

A személyhez nem köthető rehabilitációs hozzájárulás 2017. évi összege 115 e Ft.

2. A társaságnál Felügyelő Bizottság tagjai részére folyósított díjak részletezése

A Felügyelő bizottság részére kifizetett 2017. évi díj 3.120 e Ft volt.

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

3. A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. részvényeinek bemutatása

Az alapító okiratban foglaltaknak megfelelően a társaság jegyzett tőkéje 6 570 db, 1.000.000 azaz egymillió Ft/db névértékű és 237 db 10.000 azaz tízezer Ft/db névértékű névre szóló törzsrészvényből, összesen 6.572.370.000 Ft azaz hatmilliárd-ötszázhetvenkettőmillió-háromszázhetven ezer Ft összegű törzsrészvényből áll, dematerializált értékpapír formában .

4. Tevékenység részbeni megszűnése

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

5. Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség, ráfordítás

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek, ráfordításnak minősül tétel a 2016. üzleti évben nem volt.

6. Kötelezettségekhez kapcsolódó jelzálogterhek és kezességvállalás bemutatása

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 2017. december 31-én az alábbi jelzálogokat illetve kezességvállalási szerződésből eredő kezesség vállalásokat tartja nyilván:

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

Jelzálogszerződések:

1.) Szigetvári Takarékszövetkezet

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

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

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

HELYRSZAM	MEGNEVCIM		RENDELTETÉS
18476/1/A/1	APÁCA U. 1.	RÉGÉSZ. VÉD 09	Üzlethelyiség
18893/7	BAJCSY-ZS. U. 2-4.		Üzlethelyiség
18935/A/26	BAJCSY-ZS. U. 3.		Üzlethelyiség
18967/A/19	BAJCSY-ZS. U. 23.		Üzlethelyiség
18968	BAJCSY-ZS. U. 23.		Üzlethelyiség
19001/A/11	BAJCSY-ZS. U. 33.		Üzlethelyiség
18476/2/A/1	FERENCESEK U. 2.	RÉGÉSZ. VÉD	Üzlethelyiség
18471/A/1	FERENCESEK U. 8.	RÉGÉSZ. VÉD	Üzlethelyiség
18432/A/6-7-8	FERENCESEK U. 50.		Üzlethelyiség
18495/A/1	IRGALMASOK U. 2.	RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség
17455	IRGALMASOK U. 3/1.		Üzlethelyiség
18496/A/1	IRGALMASOK U. 4.	RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség
18497/A/5	IRGALMASOK U. 6.	RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség
18498/A/2	IRGALMASOK U. 8.	RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség
18524/1/A/1	IRGALMASOK U.16.	RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség
18525/A/1	IRGALMASOK U.18.	RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség

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

HELYRSZAM	MEGNEVCIM	RENDELTTETÉS
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
18485/A/1	SZÉCHENYI TÉR 7. RÉGÉSZ. VÉD.	Üzlethelyiség
18522/A/7	TERÉZ U. 1.	Üzlethelyiség
17541	SZÉCHENYI TÉR 16-18. NICK	Üzlethelyiségek,
17542/A/1-4	(KIRÁLY U.1.)	raktár,iroda
18686/1	RÁKÓCZI U. 3-7. RÉGÉSZ. VÉD.	Iroda,raktár,üzlet
21166/47	TESTVÉRVÁROSOK TERE	Üzlethelyiség
585/A/1	YBL MIKLÓS U. 8.	Iroda
19907/4/A/1-20	SIKLÓSI U.68./PAVILON/	Üzletek
529/32/A/92	YBL MIKLÓS U. 7/B.	Üzlethelyiség
613/4	HAJNÓCZY PIAC	Piac
18416/A/6	ALKOTMÁNY U. 2. RÉGÉSZ.	Üzlethelyiség
590/6/A/48	VÉD 09	Üzlethelyiség
20840/3	HAJNÓCZY JÓZSEF U. 1/B. /YBL U. 1./	Piac
583/7/A/13	DIANA TÉR (piac)	Piac
24010	YBL MIKLÓS U.12.	Iroda
18982	MÓRA FERENC U. (vásártér)	Piac,irodaépület
18486	BAJCSY-Zs. U. 25. (v.csarnok)	Vásárcsarnok
18487	JÓKAI MÓR TÉR 2.	Üzlethelyiség
18484	JÓKAI MÓR TÉR 6.	Iroda,üzlethelyiségek
17540/A/1	SZÉCHENYI TÉR 8.	Üzlethelyiség
17540/A/2	KIRÁLY U. 3. földszint 1.	Üzlethelyiség
17540/A/3	KIRÁLY U. 3. földszint 2.	Üzlethelyiség
17540/A/4	KIRÁLY U. 3. földszint 3.	Üzlethelyiség
17540/A/5	KIRÁLY U. 3. földszint 4.	Üzlethelyiség
17540/A/6	KIRÁLY U. 3. földszint 5.	Üzlethelyiség
17540/A/7	KIRÁLY U. 3. földszint 6.	Üzlethelyiség
17531	KIRÁLY U. 3. 1. emelet 7.	Iroda
	Király u. 21.	Lakóház, udvar

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

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

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

Készfizetői kezességvállalások:

1.) Orfű Pécsi-tó Regionális Fejlesztő és Üzemeltető Kft.-vel szemben 6.565 e Ft hátralékos hitel tartozás rendezése készfizető kezesség miatt.

7. A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. beszámolójának aláírására jogosult

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

A társaság éves beszámolójának aláírására Szentgyörgyi Dávid vezérigazgató jogosult.

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

Cash-flow melléklet

Sor	MEGNEVEZÉS	Előző év 2016.12.31	Tárgyév 2017.12.31
	Szokásos tevékenységből származó pénzeszk.v. (Működési cash flow 1-13. sorok)	717 149	1 138 248
1	Adózás előtti eredmény + -	302 240	959 416
2	Elszámolt amortizáció +	320 820	255 393
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás + -	-12 676	-5 147
4	Céltartalék képzés és felhasználás kül. + -	-2 121	-1 911
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredm. + -	-117 388	135 882
6	Szállítói kötelezettség változása + -	16 335	-11 510
7	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása + -	133 012	-80 378
8	Passzív időbeli elhatárolások változása + -	174 677	-50 941
9	Vevőkövetelés változása + -	-159 775	3 382
10	Forgóeszközök (vevő és pénz nélkül) vált. + -	68 809	-13 388
11	Aktív időbeli elhatárolások változása + -	9 338	-9 886
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-16 122	-42 664
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
	Befektelési tev.-ből származó pénzeszk. Változás (Befektelési cash flow 14-16 sorok)	-330 442	-767 658
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-745 027	-980 356
15	Befektetett eszközök eladása +	414 585	212 698
16	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszk. vált. (Finanszírozási cash flow 17-27 sorok)	262 290	-330 000
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. törf. +	0	0
21	Véglegesen kapott pénzeszköz + /tőketartalékba/	0	0
22	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőke lesz.) -	0	0
23	Kötvény és hitelvisz. megt. ért. papír visszaf. -	0	0
24	Hitel és kölcsön törlesztés -	-225 000	-330 000
25	Hosszú lej. nyújtott kölcsönök és elhely. bankb. -	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszközök -	0	0
27	Alapítókkal szembeni ill. hosszú lej. kötel.vált. + -	-37 290	0
IV.	Pénzeszközök változása (+-I.+II.+III.)	124 417	40 590

1162 Budapest, Fertály u. 5-7.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**A Pécsi Vagyonhasznosító ZRt részvényesének****Vélemény**

Elvégeztük a Pécsi Vagyonhasznosító ZRt, cégjegyzékszám 02-10-060289 ("a Társaság") 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 26.893.360 ezer Ft, az adózott eredmény 916.752 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 2017. 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 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb kérdések

A mellékelt éves beszámoló a tulajdonosi határozat meghozatala céljából készült és így nem tartalmazza a tulajdonos által meghozandó határozatok esetleges hatását. Ennek megfelelően a jelen könyvvizsgálói jelentés és a mellékelt éves beszámoló a jogszabályok szerinti közzétételre és letétbe helyezésre nem alkalmas.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Pécsi Vagyonhasznosító ZRt 2017. 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 ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen 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 véleményünk nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Pécsi Vagyonhasznosító ZRt 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Pécsi Vagyonhasznosító ZRt 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény

1162 Budapest, Fertály u. 5-7.

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 közvéleménye 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti 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 eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan 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 hívni a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt,

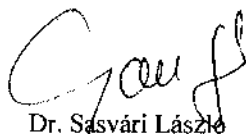


1162 Budapest, Fertály u. 5-7.

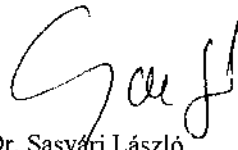
hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- 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, 2018. május 03.



Dr. Sasvári László
ügyvezető igazgató
BB-ESSEL Kft
MKVK002357



Dr. Sasvári László
kamarai tag könyvvizsgáló
MKVK001630

**BB-ESSEL Adótanácsadó
és Könyvvizsgáló Kft.**
1162 Budapest, Fertály u. 5-7
MKVK: 002357