

Vállalkozás megnevezése: **Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**

Vállalkozás címe: 7626 Pécs, Búza tér 8/b

2022.

Éves beszámoló

Keltezés: 2023.04.27

Pécsi Vagyonhasznosító
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

.....
a vállalkozás/képviselője

12568011-6820-114-02

02-10-060289

Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.

Statisztikai számjel

Cégjegyzék száma

Vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Eszközök 2022. ÉV

adatok eFt-ban

Ssz.	A tétel megnevezése	2021.12.31	Előző év(ek) módosítása	2022.12.31
a	b	c	d	e
A	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (I+II+III.sorok)	26 255 693	-	31 471 769
I	Immateriális javak (3+4+5+6+7+8+9.sorok)	10 023	-	7 397
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
3.	Vagyoni értékű jogok	10 023		7 397
4.	Szellemi termékek			
5.	Üzleti vagy cégérték			
6.	Immateriális javakra adott előlegek			
7.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
II	Tárgyi eszközök (1+2+3+4+5+6+7.sorok)	24 106 300	-	28 281 241
1.	Ingtalanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	10 143 727		14 253 883
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	17 094		28 403
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	34 481		42 213
4.	Tenyészállatok			
5.	Beruházások, felújítások	92 619		117 586
6.	Beruházásokra adott előlegek	9 850		-
7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	13 808 529		13 839 156
III	Befektetett pénzügyi eszközök (1+2+3+4+5+6+7.sorok)	2 139 370	-	3 183 131
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	87 517		1 190 433
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-		
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 800 453		1 801 601
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	23 000		-
5.	Egyéb tartós részesedés	228 400		191 097
6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
9.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0		
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
B	FORGÓESZKÖZÖK (I+II+III+IV.sorok)	2 446 737	-	1 788 671
I	Készletek (1+2+3+4+5+6.sorok)	12 163	-	6 727
1.	Anyagok	260		303
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
3.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
4.	Késztermékek			
5.	Áruk	11 903		6 424
6.	Készletekre adott előlegek			
II	Követelések (1+2+3+4+5+6.sorok)	957 972	-	402 973
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	174 289		191 458
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	36 033		52 411
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			-
4.	Követelés egyéb részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben			
5.	Váltókövetelések			
6.	Egyéb követelések	783 275		187 978
7.	Követelések értékelési különbözete	35 625		28 874
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
III	Értékpapírok (1+2+3+4.sorok)	110	-	110
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
2.	Jelentős tulajdoni részesedés			
3.	Egyéb részesedés			
4.	Saját részvények, saját üzletrészek			-
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	110		110
6.	Értékpapírok értékelési különbözete			
IV	PÉNZESZKÖZÖK (1+2.sorok)	1 476 492	-	1 378 861
1.	Pénztár, csekkek	297		648
2.	Bankbetétek	1 476 195		1 378 213
C	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (1+2+3.sorok)	90 702	-	95 261
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	13 115		16 756
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	33 872		43 297
3.	Halasztott ráfordítások	43 715		35 208
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (C+D+E.sorok)	28 793 132	-	33 355 701

Keltetés: 2023.04.27

Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.
Vállalkozás vezetője

Pécsi Vagyonhasználó Zrt.

Statisztikai
számjel
Cégjegyzék
száma
Vállalkozás
megnevezése

MÉRLEG Források 2022. ÉV

adatok eFt-ban

Ssz.	A tétel megnevezése	2021.12.31	Előző év(ek) módosítása	2022.12.31
a	b	c	d	e
D	SAJÁT TŐKE (I+II+III+IV+V+VI+VII.sorok)	23 382 689	-	23 819 529
I	JEGYZETT TŐKE	6 738 450		6 738 450
I/a	ebből: Visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
II	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
III	TŐKETARTALÉK	562 880		562 880
IV	EREDMÉNYTARTALÉK	1 837 865		2 021 621
V	LEKÖTÖTT TARTALÉK	114 854		251 210
VI	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	13 808 529		13 839 156
	1.Érték helyesbítés értékelési tartaléka	13 808 529		13 839 156
	2.Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII	ADÓZOTT EREDMÉNY	320 111	-	406 212
E	CÉLTARTALÉKOK (1+2+3.sorok)	435 563	-	299 670
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	181 977		115 078
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	216 995		151 977
3.	Egyéb céltartalék	36 591		32 615
F	F. KÖTELEZETTSÉGEK (I+II+III.sorok)	3 854 288	-	8 099 136
I	I. Hátrasorolt kötelezettségek (1+2+3.sorok)	-	-	-
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			
II	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1+2+3+4+5+6+7+8.sorok)	2 502 604	-	5 947 158
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
4.	Beruházási és fejlesztési hitel			-
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 364 432		2 014 148
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	138 172		3 933 010
III	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1+2+3+4+5+6+7+8.sorok)	1 351 684	-	2 151 978
1.	Rövid lejáratú kölcsönök	-		
	ebből: átváltoztatható kötvények			
2.	Rövid lejáratú hitelek	262 713		350 332
3.	Vevőktől kapott előlegek	48 095		7 765
4.	Kötelezettségek áruszállít. és szolgáltatásokból (szállítók)	160 046		200 531
5.	Váltótartozások			
6.	Rövidlejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			1 125 421
7.	Rövidlejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban levő vállalkozással szemben			
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	880 830		467 929
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
G	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (1+2+3.sorok)	1 120 592	-	1 137 366
1	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	51 870		51 923
2	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	179 192		289 483
3	Halasztott bevételek	889 530		795 960
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (D+E+F+G.sorok)	28 793 132	-	33 355 701

12568011-6820-114-02

02-10-060289

Statistikai számjel

Cégjegyzék száma

Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.

Vállalkozás megnevezése

Eredménykimutatás 2022. év

adatok eFt-ban

Ssz.	A tétel megnevezése	2022.12.31	Előző év(ek) módosítása	2022.12.31
a	b	c	d	e
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 523 950		2 006 272
2	Export értékesítés nettó árbevétele	-		
I	Értékesítés nettó árbevétele (1+2.sorok)	1 523 950	-	2 006 272
3	Saját termelésű készletek állományváltozása	-		
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-		
II	Aktivált saját teljesítmények értéke (3+4.sorok)	-	-	-
III	Egyéb bevételek	698 232		817 039
III/a	ebből: Visszaírt értékvesztés	5 811		9 125
5	Anyagköltség	45 206		185 528
6	Igénybevett szolgáltatások értéke	385 575		632 292
7	Egyéb szolgáltatások értéke	35 121		24 811
8	Eladott áruk beszerzési értéke	5 999		1 754
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	117 664		11 465
IV	Anyagjellegű ráfordítások (5+6+7+8+9.sorok)	589 565	-	855 850
10	Béreköltség	380 023		453 367
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	38 927		45 840
12	Bérfelrakások	59 793		58 529
V	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12.sorok)	478 743		557 736
VI	Értékcsökkenési leírás	187 121		226 116
VII	Egyéb ráfordítások	603 640		551 617
VII/a	ebből: Értékvesztés	208 834		-
A	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV+V+VI-VII.sorok)	363 113	-	631 992
13	Kapott (járó) osztalék osztalék és részesedés	49 967		-
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	49 967		-
14	Részesedésekből származó bevételek árfolyamnyereségek	-		670
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
15	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	-		-
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	6 179		67 601
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2 677		10 281
	Ebből: Értékelési különbözet			
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17.sorok)	58 823	-	78 552
18	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyam veszteségek			
	ebből: Kapcsolt vállalkozásnak adott			
19	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	ebből: Kapcsolt vállalkozásnak adott			
20	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	99 539		250 760
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
21	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	- 910		30 586
22	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	5 751		19 564
	Ebből: értékelési különbözet			
IX	Pénzügyi műveletek ráfordításai	104 380		300 910
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.sorok)	- 45 557	-	222 358
C	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B.sorok)	317 556		409 634
X	Adófizetési kötelezettség	2 555		3 422
D	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)	320 111	-	406 212

Keltetés: 2023.04.27

Vállalkozás vezetője

Pécsi Vagyonhasznosító
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



PÉCSI
VAGYONHASZNOSÍTÓ ZRT.



2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Pécsi Vagyonhasznosító
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Szabó Szilárd
vezérigazgató

Pécs, 2023. április 27.

A 5./2023. (04.27). számú Felügyelő bizottság határozat Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. Felügyelő Bizottsága tudomásul veszi és elfogadja a Társaság 406.212 e Ft adózott eredményét – 33.355.701 e Ft mérlegfőösszeg mellett - tartalmazó 2022. 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 Közütemi Részvénytársaság és a Városi Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság egyesülésével jött létre.

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

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

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

Az alapítás módja: „zártkörű”

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

A társaság alapításkori alaptőkéje 1.400.000 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.: 02-10-060289

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

létrejövő társaságok végleges vagyonmérlegét és vagyonleltárát. A Pécsi Vagyonhasznosító 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 Vagyonhasznosító Zrt. a tulajdonában lévő és a távhőszolgáltatást biztosító – összesen: 1.788.371.268 Ft értékű – vezeték rendszerhez tartozó vagyontárgyakat beapportálja a PÉTÁV Kft-be, oly módon, hogy az apport értékből 788.371.268 Ft tőketartalékba, 1.000.000.000 Ft pedig törzstőkébe kerül, és ezzel a PÉTÁV Kft-ben 32,88% mértékű, azaz 25 százalékot meghaladó részesedést szerez.
- Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 328/2017. (XII.) sz. határozatával döntött arról, hogy a kizárólagos tulajdonában álló Pécs 4362/A/3-10. hrsz, Pécs 18839 hrsz. alatti ingatlanokat (ingatlan tulajdoni hányadokat) nem pénzbeli hozzájárulásként, összesen 129.880.000,-Ft apport értékkel a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. tulajdonába adja és ezzel a Részvénytársaság jegyzett tőkéjét új, 129 db egyenként 1.000.000,-Ft és 88 db egyenként 10.000,-Ft névértékű dematerizált , névre szóló törzsrészvény zártkörű forgalomba hozatalával 6.702.250.000,-Ft-ra emeli.
- A Közgyűlés a 223/2017. (IX.7.) számú határozatának 13. pontjában úgy döntött, hogy az Önkormányzatnak az EUNet 2000 Nonprofit Kft-ben meglévő üzletrészeit, könyvvizsgáló által megállapított értéken – nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként – apportálja a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.-be az EUNet törzstőkéjének leszállítását követően. Az apportálás következtében a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. az EUNet 2000 Nonprofit Kft-ben 95,2 %-os részesedést szerez. A fentiek értelmében a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 6.702.250.000,- Ft összegű jegyzett tőkéje a nem vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátásának napján: 2018. május 17-én az apport értékével – 36.200.000,-Ft-tal – történő megemelésével 6.738.450.000,-Ft-ra módosul.
- 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 Vagyonhasznosító Zrt. gyakorolja.
- A Pécsi Létesítményüzemeltető Kft 2022.08.05-én alakult 3.000.000 Ft jegyzett tőkével – a Közgyűlés 84/2022. (VII.27.) számú határozata értelmében - a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt 100%-os tulajdonlásával. Fő tevékenysége ingatlan bérbeadása és üzemeltetése, mellette kommunikációs tevékenységet folytat.
- A Minerva Projekt elszámolása során 2022.11.30-i hatállyal a következő befektetések kerültek beszámításra és kivezetésre: Pécsi Kispiac Kft 1%, Keleti Pécsi Kispiac Kft 1%, Dél-Keleti Pécsi Kispiac Kft. 1% és Dél-nyugati Pécsi Kispiac 0,3%-os részesedése.

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

- A Közgyűlés 233/2022. (X.18.) számú határozata értelmében a Tettye Vízház Kft 2022. december 21-én 100% üzletrészenek a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt lett a tulajdonosa. A változást 2023.01.12-én bejegyezték visszamenőleges hatállyal.
- Az alapító a 295/2022. (XII.06.) számú közgyűlési határozatával döntött a tőkekivonás céljából történő alaptőke leszállításról. A jegyzett tőke az EUNet 2000 Regionális Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság jegyzett tőkéjének névértékével csökken. Az alaptőke tőke kivonással történő csökkenése során a leszállítás bejegyzését követő elszámolás keretében a visszavont 40 db 1.000.000 Ft névértékű névre szóló törzsrészvény, valamint 82 db 10.000 Ft névértékű névre szóló törzsrészvény fejében az EUNet 2000 Nonprofit Kft. 40.820.000 Ft-os üzletrész könyvvizsgáló által jóváhagyott értéke és a saját vagyonból az üzletrész arányos része Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzat alapító tulajdonába kerül. Az alaptőke-leszállítást követően a részvényszerkezet a következő: 6695 db 1.000.000 Ft névértékű névre szóló törzsrészvény és 263 db 10.000 Ft névértékű névre szóló törzsrészvény. A tőkeleszállítással a PVH Zrt. jegyzett tőkéje 6.697.630.000 Ft-ra módosul. A változást bejegyezték 2023.04.17-i hatállyal.

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. jegyzett tőkéje 2022.12.31-én 6.738.450 eFt.

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

A társaság rövidített neve: Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.

Székhelye: 7626 Pécs, Búza tér 8/b.

Telephelyei:
7622 Pécs, Bajcsy Zs. 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.
7622 Pécs, Zólyom utca 4.

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:

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

- 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:

A Felügyelő Bizottság tagjai 2022. december 31-én:

Dr. Góbi János	(7624 Pécs, Angster u. 33. 1.)
Dr. Schmidt József	(7634 Pécs, Árok dűlő 6.)
Harcos Ildikó Erzsébet	(7622 Pécs, Móricz Zsigmond tér 15. 3. em.30.)
Gyimesi Gábor	(7629 Pécs, Gábor Áron u. 1.)

A Felügyelő Bizottság tagjai 2023. január 1-2024. december 31.:

Dr. Bakó Csaba	(7624 Pécs, Hungária u. 47. I/2.)
Lipcsei Sándorné	(7632 Pécs, Gyöngyös u. 14. 2/5
Kaposi Levente	(7632 Pécs, Esztergályos János utca 6.)
Gyimesi Gábor	(7629 Pécs, Gábor Áron u. 1.)

A Pécsi Vagyonhasznosító 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 képviselőjére jogosult személyek:

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

A társaság cégjegyzésének módja:

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

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányítását végző személy

Punak Éva adó és számviteli csoportvezető, nyilvántartásba vett könyvviteli szolgáltatást végző személy, regisztrációs szám: 207848

2. Kapcsolt vállalkozások bemutatása

A Pécsi Vagyonhasználó Zrt.-nél - tekintve az egyszemélyes alapítást – a többségi irányítást is Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata gyakorolja.

A Pécsi Vagyonhasználó Zrt. 100%-os részvényese Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Pécs, Széchenyi tér 1.

Tartós részesedési viszonyban lévő vállalkozás bemutatása

A Pécsi Vagyonhasználó Zrt. az alábbi vállalkozásokban rendelkezik tulajdoni részesedésekkel:

Társaság neve	Jegyzett tőke e Ft 2022.12.31	Pécsi Vagyonhasználó Zrt. részesedése eFt 2022.12.31	Pécsi Vagyonhasználó Zrt. részesedése % 2022.12.31
1. Pécsi Közlekedési Zrt. "fa"	3 125 190	1 563 190	50,02
2. Zsolnay Porcelánmanufaktra Zrt.	1 614 563	315 608	19,55
3. ITFK Nonprofit Kft.	66 000	58 500	88,64
4. Pécsi Követeléskezelő Kft.	12 000	3 000	25,00
5. EUNet 2000 Nonprofit Kft.	40 820	40 820	100,00
6. Pétáv Kft.	3 040 800	1 000 000	32,88
7. Pécsi Létesítményüzemeltető Kft.	3 000	3 000	100,00
8. Tettye Vízház Kft.	160 500	160 500	100,00

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 200 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 rendeltetésszerűen, megfelelően nem használható, feleslegessé vált, megrongálódott.

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

3.4. Értékvesztés

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

3.5. A hiba fogalma, minősítése

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

Jelentős összegű hiba

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

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

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

szerinti értékhatárt.

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hiba

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

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

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

4.1. Saját tőke aránya = Saját tőke / Idegen tőke

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Saját tőke	23 382 689	23 819 529
Idegen tőke	5 410 443	9 536 172
Saját tőke aránya	4,32	2,50

A társaság mérlegében a saját tőke összege 2022. december 31-én 23 819.529 e Ft, mely 2,5-szerese az idegen tőkének. A mutató csökkenésének oka, hogy a kötelezettségek nőttek a hosszú lejáratú kötelezettségek soron a vagyonkezelésbe vett ingatlanok miatt, és a rövid lejáratú kötelezettségek soron a Tettye Vízház Kft vételárának fizetési kötelezettsége miatt.

Az előző évhez viszonyított változás jelentős.

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

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Idegen tőke	5 410 443	9 536 172
Saját tőke	23 382 689	23 819 529
Tőkefeszültségi mutató	23,14%	40,04%

A tőkefeszültségi mutató 16,9 százalékkal nőtt az előző évhez viszonyítva, a pénzügyi helyzet érdemben jelentősen változott.

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

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Kötelezettségek	3 854 288	8 099 136
Saját tőke	23 382 689	23 819 529
Eladósodottsági mutató	16,48%	34,00%

Az eladósodottsági mutató a kötelezettségek saját tőkéhez viszonyított arányát mutatja. Az eladósodottság mértéke 17,52%-kal növekedett az előző évhez viszonyítva, mivel a hosszú lejáratú kötelezettségek és rövid lejáratú kötelezettségek is megnövekedtek.

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

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Saját tőke	23 382 689	23 819 529
Mérlegfőösszeg	28 793 132	33 355 701
Tőkeerősség	81,21%	71,41%

A tőkeerősségi mutató a saját tőke mérlegfőösszeghez viszonyított arányát mutatja, amelynek értéke 71,41%.

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

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Forgóeszközök	2 446 737	1 788 671
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 351 684	2 151 978
Likviditási mutató	181,01%	83,12%

A likviditási mutató a forgóeszközök rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított arányát mutatja. A forgóeszköz állomány együttesen 658.066 eFt-tal csökkent 2021. december 31-i állapothoz viszonyítva. A forgóeszközök az egyéb követelések soron csökkentek, ennek oka a Szabadság úti telek jogállásának eredeti állapotra való visszaállítása és a Minerva Projekt elszámolása.

A rövid lejáratú kötelezettségünk 800.294 eFt-tal növekedett, a likviditási mutató csökkent. Ennek oka, hogy a Tettye Vízház Kft 1.098.297 e Ft összegű vételára 3 részletben rendezendő 2023.10.31-ig.

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

Így a mutatószámok:

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Pénzeszközök	1 476 492	1 378 861
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 351 684	2 151 978
(Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek)*100	109,23%	64,07%

A likviditási mutatók jelentősen csökkentek a fent bemutatott kötelezettségvállalások hatására.

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

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Forgóeszközök	2 446 737	1 788 671
Készletek	12 163	6 727
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 351 684	2 151 978
Likviditási gyorsráta	180,11%	82,80%

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 okok miatt – az egyéb követelések csökkenése és 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	2021.12.31	2022.12.31
Forgóeszközök	2 446 737	1 788 671
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 351 684	2 151 978
Forgótőke	1 095 053	-363 307

Záró forgótőke – nyitó forgótőke = -1.458.360

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

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

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Adózott eredmény	320 111	406 212
Saját tőke	23 382 689	23 819 529
Tőkearányos jövedelmezőség	1,37%	1,71%

A társaság tőkearányos jövedelmezősége a 2021. évhez viszonyítva 0,34 százalékponttal növekedett, amely nem jelent lényeges változást. A jövedelmezőség alacsony, ami összefügg a vagyon forgalomképességével.

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

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Adózott eredmény	320 111	406 212
Nettó árbevétel	1 523 950	2 006 272
Árbevétel arányos jövedelmezőség	21,01%	20,25%

A jövedelmezőség változásának oka elsősorban a nettó árbevétel kiugró növekedése és adózott eredmény előző évhez viszonyított növekedése.

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

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Adózott eredmény	320 111	406 212
Eszközök összesen	28 793 132	33 355 701
Eszközarányos jövedelmezőség	1,11%	1,22%

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.

4.11. Tőkearányos osztalék a fizetendő osztalék és a jegyzett tőke arányát mutatja.

Társaságunknak osztalék-fizetési kötelezettsége nincs.

Összességében megállapítható, hogy a mérlegfőösszegben a saját tőke aránya csökkent az idegen tőkéhez képest.

A likviditási mutatók kedvezőtlen irányba változtak.

A jövedelmezőséghez kapcsolódó mutatók a jövedelmezőség alacsony szintjét mutatják.

5. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

5.1. A 2022. 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

2022.12.31. 33.355.701 eFt
2021.12.31. 28.793.132 eFt

A társaság mérlegében az eszközök tárgyévi mérleg főösszege 33.355.701 eFt.

5.2.1. A / Befektetett eszközök

2022.12.31. 31.471.769 eFt
2021.12.31. 26.255.693 eFt

Megnevezés	összeg eFt	részarány
Befektetett eszközök	31 471 769	94,35%
Forgóeszközök	1 788 671	5,36%
Aktív időbeli elhatárolások	95 261	0,29%
Eszközök mérlegfőösszege	33 355 701	100,00%

Az összes eszközértéken belül a befektetett eszközök részaránya 94,35 %, a forgóeszközöké 5,36 %, az aktív időbeli elhatárolásoké mindössze 0,29 %.

5.2.1.1.A / I. Immateriális javak

2022.12.31. 7.397 eFt
2021.12.31. 10.023 eFt

Az immateriális javak bruttó értéke 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.: 02-10-060289

IMMATERIÁLIS JAVAK

Megnevezés	Nyitó állomány 2022.01.01.	Növekedés	Egyéb vált.	Csökkenés	Záró állomány 2022.12.31.
Bruttó érték					
Vagyoni értékű jog	63 583	8 264			71 847
Szellemi termék	13 942				13 942
Összesen	77 525	8 264	0	0	85 789
Értékcsökkenés					
Vagyoni értékű jog	53 560	10 889	0		64 449
Szellemi termék	13 942		0		13 942
Összesen	67 502	10 889	0	0	78 392
Nettó érték	10 023	-2 625	0	0	7 397

5.2.1.2.A / II. Tárgyi eszközök

2022.12.31. 28.281.241 eFt
2021.12.31. 24.106.300 eFt

A tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenési leírásának alakulása

Megnevezés	Nyitó állomány 2022.01.01.	Növekedés	Egyéb változás	Csökkenés	Záró állomány 2022.12.31.
Bruttó érték					
Telkek	3 423 374	9 483	98 341	19 017	3 512 181
Épületek	7 528 092	478 077	3 833 830	160 042	11 679 957
Egyéb építmények	1 232 254	44 889		652	1 276 491
Ingtatlanok összesen	12 183 720	532 449	3 932 171	179 711	16 468 629
Műszaki berendezés felszerelés, jármű	101 946	17299			119 245
Egyéb berendezés, felszerelés, jármű	278 095	30 734		7 676	301 153
Beruházások	92 618	4 431 534		4 406 568	117 586
Beruházásra adott előleg	9 850	986		10 836	0
Tárgyi eszközök összesen	12 666 229	5 013 002	3 932 171	4 604 791	17 006 613
Értékcsökkenés					
Épületek	1 228 797	125 021	9 535	12 050	1 351 303
Egyéb építmények	811 196	62 003		9 756	863 443
Ingtatlanok értékcsökkenés összesen	2 039 993	187 024	9 535	21 806	2 214 746
Műszaki ber. felsz. jármű	84 853	5 989			90 842
Egyéb berendezés felszerelés, jármű	243 613	22 215		6 888	258 940
Értékcsökkenés összesen	2 368 459	215 228	9 535	28 694	2 564 528
Nettó érték összesen	10 297 770	4 797 774	3 922 636	4 576 097	14 442 085

A befejezetlen beruházások állománya 2022. december 31-én 117.586 eFt.

A tárgyi eszközök értékhelyesbítése 2022. december 31-én 13.839.156 e Ft.

Megnevezés	Könyv szerinti érték HUF	Forgalmi érték HUF	Érték helyesbítés HUF
Ingtatlanok	14 253 883	28 093 039	13 839 156

Vagyonkezelői megállapodás alapján a társaság a következő ingatlanokat tartja nyilván elkülönítetten:

Vagyonkezelésbe vett ingatlan	Hirdi kenderfonó, Szövőgyár u. 20.	Vásárcsarnok
Bekerülési értéke	14 850	3 818 980
Vagyonkezelésbe vételkor értéke	14 850	3 802 972
Elszámolt terv szerint értékcsökkenés	-	15 904
Könyv szerinti érték	14 850	3 787 068

5.2.1.3.A / III. Befektetett pénzügyi eszközök

2022.12.31. **3.183.131 eFt**
2021.12.31. 2.139.370 eFt

Megnevezés	Könyvszerinti érték		Érték-vesztés tárgyévben +/-	Könyv szerinti záró érték
	Nyitó érték	Változás+/-		
PK Zrt.	0			0
Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt	224 450		-33 353	191 097
Innovációs és Technológiai Fejlesztési Központ Nonprofit Kft	54 857			54 857
EUNet2000 Nonprofit Kft.	32 660		1 619	34 279
PÉTÁV Pécsi Távfűtő Kft.	1 788 371			1 788 371
Pécsi Követeléskezelő Kft.	12 082		1 148	13 230
Pécsi Létesítményüzemeltető Kft.	0	3 000		3 000
Tettye Vízház Kft.	0	1 098 297		1 098 297
Részesedések összesen	2 112 420	1 101 297	6 638	3 183 131

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

Adatok: eFt

CÉGNÉV	SZÉKHELY	CÉGJEGYZÉK-SZÁM	JEGYZETT TŐKE	SAJÁT TŐKE 2021.
PK Zrt. "FA"	7622 PÉCS, BAJCSY-ZSILINSZKY u. 33.	02-10-060068	3 125 190	0
INNOVÁCIÓS TECHNOLÓGIAI FEJLESZTŐ Kft.	7630 PÉCS, FINN u. 1/1.	02-09-072713	66 000	116 600
EUNET 2000 Kft.	7632 PÉCS, MEGYERI u. 72.	02-09-072379	40 820	36 678
PÉTÁV Kft.	7623 PÉCS, TÜZÉR u. 18-20.	02-09-063561	3 040 800	6 123 325
PKKE PÉCSI KÖVETELÉS KEZELŐ Kft.	7633 PÉCS, TÜZÉR u. 18-20.	02-09-084781	12 000	52 978
ZSOLNAY PORCELÁNMANUFAKTÚRA ZRT.	7630 PÉCS, ZSOLNAY V. u. 37	02-10-060272	1 614 563	1 177 959
PÉCSI LÉTESÍTMÉNYÜZEMELTETŐ Kft.	7626 PÉCS, BÚZA TÉR 8/B	02-10-060289	3 000	
TETTYE VÍZHÁZ Kft.	7634 PÉCS, NYUGATI IPARI ÚT 8.	02-09-075648	160 500	433 898

5.2.2. B / Forgóeszközök

2022.12.31. 1.788.671 eFt
2021.12.31. 2.446.737 eFt

5.2.2.1.B / I. Készletek

2022.12.31. 6.727 eFt
2021.12.31. 12.163 eFt

Megnevezés	összeg eFt	résarány
Anyagok	303	4,50%
Áruk	6 424	95,50%
<i>ebből egyéb közvetített szolgáltatás</i>	0	0,00%
Készletek	6 727	100,00%

A mérlegben szereplő 6.727 eFt készlet értékéből az egyéb anyagok értéke 303 eFt, az áruk értéke 6.424 eFt, egyéb közvetített szolgáltatás nem volt.

5.2.2.2.B / II. Követelések

2022.12.31. 402.973 eFt
2021.12.31. 957.972eFt

Követelések alakulása : (eFt)

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Vevőkkel szembeni követelés	138 664	162 584
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés	36 033	52 411

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

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés	0	0
Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés	0	0
Egyéb követelések	783 275	187 978
Összesen	957 972	402 973

2022. december 31-i vevőkövetelések lejárat szerint a következők:

Napok száma	Összeg eFt-ban
Határidőn belüli	108 961
1-30 nap	54 070
31-60 nap	20 379
61-90 nap	2 712
91-180 nap	4 428
181-360 nap	8 390
361+ nap	35 029
Összesen	233 969
elszámolt értékvesztés	28 874
vevőkövetelés	205 095

A vevőkkel szembeni követelésből átrendezésre került 5.039e Ft vevővel szembeni kötelezettség az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek közé.

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Vevőkövetelések értékvesztése	35 625	2 374	9 125	28 874

Egyéb követelések összege összesen **187.978 e Ft**, mely az alábbi tételeket tartalmazza:

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Munkavállalókkal szembeni követelések	661	681
Költségvetési kiutalási igények	596	449
Pécsi Kispiac Kft. üzletrész eladása	455 518	0
Társasági adó	9 383	2 363
Minerva Projekt elszámolás	0	12 865
Vásárolt belföldi követelések	2 280	2252
Követelés egyéb címen	143 332	0
Illetékbélyeg	110	0
Ügyvédi letét	136891	136 981
Egyéb követelés	34 504	32 387
Összesen	783 275	187 978

5.2.2.3.B / III. Értékpapírok

A Társaság forgatási célú értékpapírral nem rendelkezik.

5.2.2.4.B / IV. Pénzeszközök

2022.12.31. **1.378.861 eFt**
2021.12.31. **1.476.492 eFt**

Megnevezés	összeg eFt	részarány
Pénztárak	648	0,05%
Bankbetét	1 378 213	99,95%
Pénzeszközök	1 378 861	100,00%

A 2022. december 31-i pénzeszközökből **648 eFt** a pénztárak pénzkészlete, és **1.378.213 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

2022.12.31. **95.261 eFt**
2021.12.31. **90.702 eFt**

MEGNEVEZÉS	2022.01.01. nyitó	2022. évi növekedés	2022. évi csökkenés	2022.12.31. záró
Bevételek	13 115	16 756	13 115	16 756
-Kölcsön után járó kamat	13 115		13 115	0
-Árbevétel, egyéb bevétel elhatárolás	0	16 756		16 756
Költségek, ráfordítások	33 872	11 059	1 633	43 298
-Költségek, egyéb ráfordítás elhatárolás	33 872	11 059	1 633	43 298
Halasztott ráfordítások	43 715	6 472	14 979	35 208
-Ingatlan lízing árfolyam veszteség	43 715	6 472	14 979	35 208
Összesen:	90 702	34 287	29 727	95 261

5.3. FORRÁSOK

2022.12.31. **33.355.701 eFt**
2021.12.31. **28.793.132 eFt**

A társaság mérlegében szereplő források tárgyévi mérlegfőösszege - egyezően az eszközökkel – **33.355.701 eFt**.

Az összes forráson belül a saját tőke részaránya 71,41%, a céltartalék részaránya

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

0,9%, a kötelezettségek részaránya 24,28%, míg a passzív időbeli elhatárolásoké 3,41%.

A források összetételének változását az alábbi táblázat adatai szemléltetik:

Megnevezése	2021.12.31		2022.12.31	
	eFt	%	eFt	%
Saját tőke	23 382 689	81,21%	23 819 529	71,41%
Céltartalék	435 563	1,51%	299 670	0,90%
Kötelezettségek	3 854 288	13,39%	8 099 136	24,28%
Passzív időbeli elhatárolások	1 120 592	3,89%	1 137 366	3,41%
Források összesen	28 793 132	100,00%	33 355 701	100,00%

A források változásának főbb tételei: a saját tőke elemeként szereplő adózott eredmény 406.212 eFt, előző évi adózott eredményhez képest növekedett, valamint az ingatlanok értékhelyesbítésének növekedése.

5.3.1. D / Saját tőke

<u>2022.12.31.</u>	23.819.529 eFt
<u>2021.12.31.</u>	23.382.689 eFt

A saját tőke összege 2022. december 31-én 23.819.529 eFt, mely érték 1,87 %-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	1 837 865	323 755		-140 000	2 021 621
Lekötött tartalék	114 854	-3 644		140 000	251 210
Értékelési tartalék	13 808 529	30 627			13 839 156
Adózott eredmény	320 111	-320 111	406 212		406 212
Összesen	23 382 689	30 627	406 212	0	23 819 529

A saját tőkén belül 2022. december 31-én kimutatásra került 13.839.156 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
Ingatlanok	14 253 883	28 093 039	13 839 156

5.3.2. E / Céltartalékok

<u>2022.12.31.</u>	299.670 eFt
2021.12.31.	435.563 eFt

Jövőbeni költségekre és kötelezettségekre képzett 2022. évi céltartalék **185.078 eFt.** (2022. évi előlegesen felüli prémium és járulékaik 2022. évi kifizetésére képzett céltartalék: 40.078 eFt, MNV kötbér per kapcsán felmerülő várható kötelezettségekre képzett céltartalék: 70.000 eFt, erdőben lerakott gumi eltakarítása 75.000 eFt.)

Egyéb céltartalék címen a devizában fennálló lízing kötelezettség év végi értékelésekor eddig elszámolt, elhatárolt árfolyamveszteség miatt képzett céltartalék összege **31.377 eFt** van nyilvántartva, a 2022. évi lízing árfolyamveszteségre feloldott céltartalék 4.863 eFt. A peres ügyekre képzett céltartalék **1.238 eFt**, melyből 350 e Ft az előző évben megképzett, 888 e Ft a tárgyévben megképzett céltartalék.

Korábbi években a várható költségekre, kötelezettségekre képzett céltartalék összege **81.977 eFt**, mely várható ügyvédi költségekre képzett céltartalék.

5.3.3. F / Kötelezettségek

<u>2022.12.31.</u>	8.099.136 eFt
2021.12.31.	3.854.288 eFt

A társaság 2022. december 31-i mérlegében szereplő összes kötelezettség 4.244.848 e Ft-tal növekedett az előző évi kötelezettséghez viszonyítva. A kötelezettségek növekedése 210%, 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>2022.12.31.</u>	5.947.158 eFt
2021.12.31.	2.502.604 eFt

HITELEK ALAKULÁSA 2022.

Megnevezés	Nyitó érték	Növekedés		Csökkenés		Záró érték
		<i>Hitelfelvétel, átvezetések és árfolyamkülönbö- zöt miatt</i>	<i>Törlesztés miatt</i>	<i>Éven belüli törlesztőrészle- t átvezetése</i>		
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 364 432		0	350 284		2 014 148
Pénzügyi lízing	121 117	6 472	41 501			86 088
Hosszú lejáratú hitelek összesen	2 485 549	6 472	41 501	350 284		2 100 236

A hosszú lejáratú kötelezettségek között a K&H banktól felvett hitel éven túli összege

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

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 értékelte összege került kimutatásra 86.088 eFt összegben.

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között kell elkülönítetten kimutatni a vagyonkezelésbe vett ingatlanokkal kapcsolatos kötelezettségeket:

Megnevezés	Bekérülési érték	Vagyonkezelésbe vett ing. kapcs. köt.
Hirdi kenderfonó, Szövőgyár u. 20.	14 850	14 850
Vásárcsarnok	3 818 980	3 702 972

5.3.3.3.F / III. Rövid lejáratú kötelezettségek

2022.12.31. 2.151.978 eFt
2021.12.31. 1.351.684 eFt

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegben szereplő értékében szerepel a K&H Banktól felvett hitel következő évben esedékes törlesztő részlete **350.332 eFt**, a vevőktől kapott előlegek összege **7.765 eFt**, az áruszállításból, szolgáltatásból (szállítók) származó kötelezettségek összege **200.531 eFt** és az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege **467.929 eFt**.

Fentiekon felül az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (kapcsolt vállalkozással szemben) növekedését a Tettye Vízház Kft 100% üzletrészének megvásárlásakor vállalt **1.098.297 eFt** értékű kötelezettségvállalás, illetve a kapcsolt szállítók felé fennálló **27.124 eFt** átsorolt kötelezettség.

- F / III.2 Rövid lejáratú hitelek

2022.12.31. 350.332eFt
2021.12.31. 262.713 eFt

- F / III.3. Vevőktől kapott előlegek

2022.12.31. 7.765 eFt
2021.12.31. 48.095 eFt

A vevőktől kapott előlegek 2022. december 31-én a Bérletől kapott befizetések bérleményre, bérleti díjra, egyéb: 7.765 eFt

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

2022.12.31. 200.531 eFt
2021.12.31. 160.046 eFt

A szállítókkal szembeni kötelezettségek 2022. december 31-én lejárat szerint az alábbiak:

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

Napok száma	Összeg eFt-ban
Határidőn belüli	177 890
1-30 nap	839
31-60 nap	1112
61-90 nap	14
91-180 nap	9303
181-360 nap	1360
361+ nap	10 013
Összesen	200 531

A szállítók állományát az átrendezés eredményeként növelte **4.135 eFt-tal** a tartozik egyenlegű szállítói kötelezettség.

- F / III.9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

<u>2022.12.31.</u>	467.929 eFt
2021.12.31.	880.830 eFt

A mérleg sor részletezése:

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Támogatás előleg	72 553	69 059
Személyi jövedelemadó	8 434	9 779
Adók, járulékok, illetékek	22 205	50 302
ÁFA	35 495	19 462
Jövedelemelszámolás	20 774	23 259
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	1 065	1 361
Piac- és vásárcsarnok, bérleti díj kaució elszámolás	242 830	242 830
Minerva Projekt keretszerződés	262 845	0
MNV határozat	195 835	0
Különféle egyéb elszámolások	18 794	51 877
Összesen	880 830	467 929

Támogatási program keretében véglegesen kapott, folyósított, elszámolt összegek a Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatától érkeztek a Dénessy Ödön Program keretében 23.150 eFt értékben. A Natura 2000 néven erdőterületeknek nyújtott kompenzációs kifizetések címen 3.190 eFt vissza nem térítendő támogatás érkezett a mérlegfordulónapot követően, az EMVA és a központi költségvetés finanszírozásában.

5.3.4. G / Passzív időbeli elhatárolások

2022.12.31. 1.137.366 eFt
2021.12.31. 1.120.592 eFt

Megnevezés	2022.01.01. Nyitó	2022.évi növekedés	2022.évi csökkenés	2022.12.31. záró
Bevételek	51 870	35 386	35 333	51 923
Bérleti díj	36 682	20 483	20 145	37 020
2021. évi vásártéri és piaci helypénz bevétel	15 188	14 903	15 188	14 903
Költségek, ráfordítások	179 192	112 615	2 324	289 483
Városüzemeltetési ráfordítás	4 136	0	0	4 136
Elmib számla reklamáció	4 347	0	0	4 347
Közüzemi és egyéb kifizetések	14 347	21 133	2 148	33 332
Fizetendő kamatok	156362	91 482	176	247 668
Halasztott bevételek	889 530	4 131	97 700	795 960
Térítés nélkül átvett eszköz elhatárolás	449 907	3131	85 173	367 865
Fejl.célra átvett eszköz elhatárolás	393 544	0	9 987	383 557
Fejlesztési célra kapott támogatás elhatárolás (Közbiztonsági Centrum)	43 796	1 000	1 684	43 112
Támogatásból megvalósított eszköz GFC	1 259	0	639	620
Támogatásból megvalósított eszköz INTERREG	1024	0	217	807
Összesen	1 120 592	152 132	135 357	1 137 366

6. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

6.1. Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységi bontásban

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 2021. évben **2.006.272 eFt** értékesítési nettó árbevételt realizált, amely kizárólag belföldi értékesítésből származik. Ez az árbevétel 482.323 eFt-tal magasabb az előző évinél.

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

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

Megnevezés	2021. év		2022. év	
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	Bevétel	ebből: Tulajdonos
Ingtatlanhasznosítás bevétele	1 043 603	2 753	1 420 362	2 758
Közmű üzemeltetés bevétele	118 862		123 741	
Piac és vásárüzemeltetés bevétele	335 960		424 250	
Egyéb fel nem sorolt tevékenység bevétele	25 525	10 389	37 919	21 876
Értékesítés nettó árbevétele összesen	1 523 950	13 142	2 006 272	24 634

6.2. Aktivált saját teljesítmények értékének bemutatása

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

6.3. Egyéb bevételek bemutatása

Adatok: e Ft-ban

Megnevezés	2021. év		2022. év	
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	Bevétel	ebből: Tulajdonos
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	241 906		337 629	
Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	5 522		4 044	
Bírság, kötbér, késedelmi kamat bevétel	15 235		3 958	
Leírt követelésre befolyt bevétel	1 821		978	
Költségek ellentételezésére kapott bevétel	2 384		0	
Önkormányzattól kapott támogatás	0		28 331	28 331
Költségvetésből kapott támogatás	0		3 190	
Egyéb címen elszámolt bevétel	2 290		10 835	
Behajtási engedélyek pótdíja	26		49	
Megnevezés	2021. év		2022. év	
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	Bevétel	ebből: Tulajdonos
Követelések visszaírt értékvesztése	5 811		9 125	
Készletek visszaírt értékvesztése	0		0	
Várható kötelezettségre képzett céltartalék felhasználása	180 000		100 000	
Jövőbeni költségekre képzett céltartalék felhasználása	211 489		216 995	
Tárgyévet megelőző időszak bevétele	3 914		5	
Egyéb címen képzett céltartalék felhasználás	1 388		4 863	
Egyéb bevételek összesen	671 790		720 004	28 331

Megnevezés	2021. év		2022. év	
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	Bevétel	ebből: Tulajdonos
Térítés nélkül átvett eszköz bevétele	13 213		83 476	
Véglegesen átvett (kapott) nem fejlesztési célú pénzeszköz	84		86	
Véglegesen fejlesztési célra kapott támogatás	12 668		11 528	
Elévült kötelezettség értéke			235	
Hitelező által elengedett kötelezettség értéke			12	
Ajándékként, hagyatékként kapott ö.	477		1 697	
Korábban rendkívüli bevétel összesen	26 442		97 035	
Mindösszesen:	698 232		817 039	

6.4. Anyagjellegű ráfordítások bemutatása

MEGNEVEZÉS	2021. évi tény	2022. évi tény
Anyagköltség	45 206	185 528
Igénybevett szolgáltatások értéke	385 575	632 292
Egyéb szolgáltatások értéke	35 121	24 811
Eladott áruk beszerzési értéke	5 999	1 754
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	117 664	11 465
Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	589 565	855 850

A bázistól való jelentős eltérés oka, hogy a továbbszámlázott költségek 2022. január 1-től nem a 8-as számlaosztályba a közvetített szolgáltatások közé kerülnek könyvelésre, hanem az 5-ös számlaosztályba.

Ennek oka, hogy a PVH Zrt-nek korábban közvetített szolgáltatásként kezelt tételei esetében a változatlan formában történő továbbszámlázás nem valósul meg, így a Számviteli-, áfa-, valamint a helyi iparűzési adó tv. értelmében nem minősül közvetített szolgáltatásnak.

Valamint az energiaválság, az energiaárak emelkedésének hatására jelentős mértékben megnövekedtek a társaság ezen költségei.

6.4.1. Anyagköltség

adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.év	2022.év
Anyagköltség	45 207	185 528
<i>Ebből:</i>		
Anyag	4 359	5 432
Üzemanyag	3 143	4 397
Áram	28 168	71 220
Víz	3 137	3 442
Gáz	1 911	10 392
Nyomtatvány	329	837
Irodaszer	782	678
Számítástechnikai alkatrész, festék	781	513
Takarító és tisztítószer költség	899	3 609
Védőruhák, védőeszközök	1 698	1 543
Továbbszámlázott tételek (áram, víz, gáz)		83 463

6.4.2. Igénybevett szolgáltatások

adatok: eFt-ban

Megnevezés	2021. év	2022. év
Igénybe vett szolgáltatás	385 575	632 292
<i>Ebből:</i>		
Szállítási költség	560	499
Fizetett bérleti díj	22 195	24 516
Számítástechnikai eszközök és fénymásoló gépek javítása	1 851	1 851
Gépjárműjavítás	2 124	619
KAF javítás, karbantartás	9 719	12 091
Épület karbantartás, lift-klíma javítás-karbantartás	39 208	61 827
Egyéb javítás, karbantartás, szolgáltatás (<i>targonca, hulladékprés, pénztárgép, stb.</i>)	1 950	5 603
Marketing költség (hirdetés, reklám)	12 553	19 151
Oktatás, továbbképzés	2 213	7 452
Munkába járás, utazási költségtérítés	1 345	1 563
Távhő	42 919	58 850
Csatornadíj	2 293	2 809
Szemétszállítás	6 694	16 505
Postaköltség	2 997	2 445
Telefonköltség (mobil + vezetékes)	2 708	2 631
Hírlap, folyóirat, szakkönyv	754	624
Tűzvédelmi szolgáltatás	5 570	7 259
Üzemegészségügy	447	554
Szakértői és könyvvizsgálói díj	35 563	19 104
Gépjárművekkel kapcsolatos költség (<i>mosatás, kártyadíj</i>)	1 213	2 573

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

Megnevezés	2021. év	2022. év
Igénybe vett szolgáltatás	385 575	632 292
Ingalanokkal kapcsolatos költség (értékbecslés, energiatanúsítvány)	2 404	3 305
Egyéb szolgáltatás (pénzszállítással együtt)	7 696	16 725
KAF üzemeltetési díj	21 245	22 329
Kül- és belterjes kaszálás, zöldterületi munkák	5 332	9 168
Majorossy u. 36. irodaház költségei	13 659	12 140
Épületek közös költségei	27 171	31 262
Mélygarázs közös költségei	680	680
Kamarai és egyéb tagdíj	628	950
Takarítás, kéményseprés, hó- és síkosságmentesítés	39 050	61 419
Kártevőirtás	1 367	2 160
Informatikai szolgáltatás, internet	24 675	33 820
Őrzés, védelem	46 792	49 297
Vagyonkezelői jog (új Vásárcsarnok)		23 841
Egyéb szolgáltatás - áram		25 696
Egyéb szolgáltatás - víz		1 307
Egyéb szolgáltatás - gáz		3 633
Továbbszámlázott tételek (távhő, áram, víz, gáz, közös költség, stb.)		86 034

6.4.3. Egyéb szolgáltatások értéke

Megnevezés	adatok: e Ft-ban	
	2021. év	2022. év
Hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	16 878	3 136
Pénzügyi szolgáltatási díjak	9 071	8 496
Biztosítási díjak	9 172	13 180
Összesen	35 121	24 811

6.4.4. Eladott áruk beszerzési értéke

2021. év: 5 999 eFt
2022. év: 1 754 eFt

6.4.5. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke

2021. év: 117 664 eFt
2022. év: 11 465 eFt

6.5. Személyi jellegű ráfordítások alakulása

adatok: e Ft-ban

Megnevezés	2021. év	2022. év
Béreköltség	380 023	453 367
Személyi jellegű egyéb kifizetések	38 927	45 840
Bérbírlások	59 793	58 529
Összesen	478 743	557 736

6.6. Értékcsökkenési leírás bemutatása, eredményre gyakorolt hatása

adatok: e Ft-ban

Megnevezés	2021. év	2022. év
Tervszerinti értékcsökkenési leírás	184 352	201 544
Vagyonkezelésbe vett ingatlan értékcsökkenése (Vásárcsarnok)		15 904
200 eFt egyedi érték alatti eszköz	2 769	8 668
Összesen	187 121	226 116

6.7. Egyéb ráfordítások részletezése

adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.év	2022.év
Értékesített tárgyi eszköz nyilvántartás szerinti értéke	4 951	1 132
Bírságok, kártérítés, kés.kamat, káreseményekkel kapcs.ráf.	185 561	101 590
Költségek ellentételezésére adott támogatás	500	0
Készletek elszámolt értékvesztése	46	0
Követelések elszámolt értékvesztése	20 834	2 374
Tárgyi eszközök terven felüli écs.	21 513	101
Nem a vállalat érdekében felmerült költség	0	0
Hiányzó,megs.,állományból kivez.készletek könyv sz.értéke	0	0
Költségvetéssel elszámolt adók, illetékek	5 214	5 972
Önkormányzattal elszámolt adók, illetékek	214 060	234 234
Behajthatatlan követelések leírása	42	5 000
Céltartalékképzés	141 899	185 966
Egyéb fel nem sorolt ráfordítások	162	3 266
Összesen	594 782	539 635
Térítés nélkül nyújtott szolgáltatás	0	0
Térítés nélkül átadott eszközök nyilvántartás szerinti értéke	886	0
Tárgyévet megelőző időszak ráfordítása	1 362	9 880
Véglegesen nem fejlesztési célra adott támogatás	2 010	2 010
Véglegesen fejlesztési célra adott támogatás	57	0
Elengedett követelés könyv szerinti értéke	4 542	92
Mindösszesen	603 640	551 617

6.8. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

adatok: e Ft-ban

<i>Megnevezés</i>	2021.év	2022.év
Bevételek		
Kapott osztalék	49 967	0
Kapott kamat	6 179	67 601
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2 677	10 951
Bevételek összesen:	58 824	78 552
<i>Megnevezés</i>	2021.év	2022.év
Ráfordítások		
Fizetett kamat	99 539	250 760
Tulajdoni részesedést jelentő befektetések értékvesztése	1 280	36 076
Tulajdoni részesedést jelentő befektetések visszairása	- 2 190	- 5 490
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	5 751	19 564
Ráfordítások összesen:	104 380	300 910

6.9. Társasági adóalapot módosító tételek

A társaság adózás előtti eredménye **409 634 eFt** nyereség, amelyet az alábbi csökkentő és növelő tételek módosítanak:

Adózás előtti eredményt csökkentő tételek	eFt
Adótörvény szerinti értékcsökkenési leírás	236 072
Tárgyi eszköz értékesítése	158 592
Terven felüli értékcsökkenés	101
Követelések visszaírt értékvesztése	9 125
Fejlesztési tartalék	140 000
Céltartalék felhasználás	321 858
Társasági adó felajánlás miatti jóváírás	86
Műemlék ingatlan karbantartási költsége	76 067
Összesen	944 901

Adózás előtti eredményt növelő tételek	eFt
Sztv. szerinti ÉCS (57)	226 116
Tárgyi eszköz értékesítése, kivezetése	158 592
Terven felüli értékcsökkenés	101
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	135
Követelésre elszámolt értékvesztés	2 374
Céltartalékképzés	185 966
Összesen	573 284

Adózott eredmény levezetése	eFt
Adózás előtti eredmény	409 634
Adóalapot csökkentő tételek	944 901
Adóalapot növelő tételek	573 284
Társasági adóalap	38 017
Társasági adó	3 422
Adózott eredmény	406 212

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)
Fizikai állomány	10,8	41 303	5 047	4 282
Szellemi állomány	57,1	373 927	23 852	46 160
Részmunkaidős fizikai	5	16 102	1 703	639
Részmunkaidős szellemi	2,6	5 720	706	822
Összesen	75,5	437 052	31 308	51 903
Alkalmi munkavállalók		21 097	3 324	
Tiszteletdíjak, megbíz. díj		3 949		446
Mindösszesen	75,5	462 098	34 632	52 349

A személyhez nem köthető rehabilitációs hozzájárulás 2022. évi összege 720 eFt.

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

- A Felügyelő bizottság részére kifizetett 2022. évi díj 3.720 eFt volt.
- Könyvvizsgáló (dr. Biró Zoltán) részére kifizetett díj 3.000 eFt volt.

7.3. A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. részvényeinek bemutatása

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

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 2022. üzleti évben nem volt.

7.6. Kötelezettségekhez kapcsolódó jelzálogterhek és kezességvállalás bemutatása

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 2022. december 31-én az alábbi jelzálogokat illetve kezességvállalási szerződésből eredő kezesség vállalásokat tartja nyilván:

Jelzálogszerződések:

- K&H Bank Zrt 3.900.000 eFt összegű hiteléhez kapcsolódó 4.000.000 eFt keretbiztosítéki jelzálogjog

HRSZ.	Cím	Típus
18476/1/A/1	7621 Pécs, Apáca utca 1. földszint 1.	üzlethelyiség
18935/A/26	7622 Pécs, Bajcsy-Zsilinszky utca 3. földszint 26.	üzlethelyiség
18967/A/19	7622 Pécs, Bajcsy-Zsilinszky utca 23. földszint 19.	üzlethelyiség
18968	7622 Pécs, Bajcsy-Zsilinszky utca 23.	üzlethelyiség
19001/A/11	7622 Pécs, Bajcsy-Zsilinszky utca 33.	üzlethelyiség
18476/2/A/1	7621 Pécs, Ferencsek utcája 2. földszint 1.	üzlethelyiség
18471/A/1	7621 Pécs, Ferencsek utcája 8. földszint 1.	üzlethelyiség
18432/A/6	7621 Pécs, Ferencsek utcája 50. földszint 2.	üzlethelyiség
18432/A/7	7621 Pécs, Szent István tér 2. földszint 1.	üzlethelyiség
18432/A/8	7621 Pécs, Szent István tér 2. földszint 1.	üzlethelyiség
18495/A/1	7621 Pécs, Irgalmasok utcája 2. földszint 1.	üzlethelyiség
18496/A/1	7621 Pécs, Irgalmasok utcája 4. földszint 1.	üzlethelyiség
18497/A/5	7621 Pécs, Irgalmasok utcája 6. földszint 5.	üzlethelyiség
18498/A/2	7621 Pécs, Irgalmasok utcája 8. földszint 2.	üzlethelyiség
18524/1/A/1	7621 Pécs, Irgalmasok utcája 16. földszint	üzlethelyiség
18525/A/1	7621 Pécs, Irgalmasok utcája 18. földszint 1.	üzlethelyiség
18555/A/1	7621 Pécs, Jókai utca 25. földszint 1.	üzlethelyiség
17528/A/1	7621 Pécs, Király utca 24. földszint 1.	üzlethelyiség
17515/A/1	7621 Pécs, Király utca 4. földszint 1.	üzlethelyiség
17538/A/6	7621 Pécs, Király utca 7. földszint 6.	üzlethelyiség

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

HRSZ.	Cím	Típus
17517/A/11	7621 Pécs, Király utca 8. földszint	üzlethelyiség
17517/A/8	7621 Pécs, Király utca 8. földszint	üzlethelyiség
17537/A/1	7621 Pécs, Király utca 9.	üzlethelyiség
17521/A/5	7621 Pécs, Király utca 12. földszint 5.	üzlethelyiség
17534/A/6	7621 Pécs, Király utca 15. földszint 6.	üzlethelyiség
17534/A/8	7621 Pécs, Király utca 15. földszint 8.	cukrászda
17334/A/1	7621 Pécs, Király utca 32. földszint 1.	üzlethelyiség
18875/4/A/8	7621 Pécs, Rákóczi út 50. földszint 8.	üzlethelyiség
17492/A/22	7621 Pécs, Széchenyi tér 2.	gyógyszertár
17492/A/23	7621 Pécs, Széchenyi tér 2.	üzlethelyiség
18494/A/15	7621 Pécs, Széchenyi tér 6. földszint 15.	zálogfők üzlet
18485/A/1	7621 Pécs, Széchenyi tér 7. földszint 1.	üzlethelyiség
18522/A/7	7621 Pécs, Teréz utca 1. földszint 7.	üzlethelyiség
17542/A/1	7621 Pécs, Széchenyi tér 18. pinceszint 1.	raktár
17542/A/2	7621 Pécs, Széchenyi tér 18. földszint 2.	üzlethelyiség
17542/A/3	7621 Pécs, Széchenyi tér 18. földszint 3.	vendéglátó
17542/A/4	7621 Pécs, Széchenyi tér 18. I. emelet 4.	iroda
18686/1	7621 Pécs, Rákóczi utca 5-7.	üzlet és 3 egyéb épület
21166/47	7632 Pécs, Testvérvárosok tere 2.	áruház
585/A/1	7633 Pécs, Ybl Miklós utca 8. földszint 1.	Posta
19907/4/A/1	7621 Pécs, Siklósi út 68.	kereskedelmi ingatlanok
19907/4/A/2		
19907/4/A/3		
19907/4/A/4		
19907/4/A/5		
19907/4/A/6		
19907/4/A/7		
19907/4/A/8		
19907/4/A/9		
19907/4/A/10		
19907/4/A/11		
19907/4/A/12		
19907/4/A/13		
19907/4/A/14		
19907/4/A/15		
19907/4/A/16		
19907/4/A/18		
19907/4/A/19		
19907/4/A/20		
529/32/A/92		
613/4	Pécs belterület, Hajnóczy utca	vásártér
18416/A/6	7624 Pécs, Alkotmány utca 2. földszint 6.	üzlethelyiség
583/7/A/13	7633 Pécs, Ybl Miklós utca 12/B. földszint 13.	üzlethelyiség
24010	Pécs belterület	vásártér
18486	7621 Pécs, Jókai tér 2.	vegyes rendeltetésű épület

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

HRSZ.	Cím	Típus
18487	7621 Pécs, Jókai tér 6.	szolgáltató és üzletház ("Elefántos Ház")
18484	7621 Pécs, Széchenyi tér 8.	lakóház (iroda, üzlet)
51754/8	7635 Pécs, Gólya dűlő 44	panzió
42243/4	7630 Pécs, Finn u. 2.	üzemi épület és udvar
18526/A/1	7621 Pécs, Irgalmasok u. 20.	üzletek
17531	7621 Pécs Király u. 21.	irodaház és üzlethelyiség

- 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.- Siklósi 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
Összesen		5 598,80

8. Fordulónapot követő események

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

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

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 termelésekiesés és gazdasági hálózati kapcsolatok miatt nemcsak cégünkre, de várhatóan a teljes gazdaságra hatással lesz, amelynek volumene nem megbecsülhető.

Társaságunk megfelelő pénzügyi tartalékainak köszönhetően nem számolunk likviditási nehézségekkel, így a vállalkozás folytatásának elvét szem előtt tartva készítettük el a 2022-es beszámolót.

PMJV Önkormányzata 2022. augusztus 2. napján vagyonkezelői jogot létesített a PVH Zrt. javára a Pécs, Zólyom utcában található „Vásárcsarnok” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan. A vagyonkezelői megállapodást a felek közös megegyezéssel 2023. márciusában megszüntették és bérleti szerződést kötöttek. Az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított bérleti díj nettó 49.420 eFt/év.

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 2022. év

Sorszám	A tétel megnevezése	Bázis időszak	Tárgyév
a	b	2021.12.31	2022.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	103 078	- 305 907
01.	Adózás előtti eredmény +/-	317 556	409 634
02.	Elszámolt amortizáció +	187 121	226 116
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	- 15 023	- 6 751
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbsége +/-	- 250 977	- 135 893
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	- 94 592	- 337 168
06.	Szállítói kötelezettség változása +/-	11 175	40 485
07.	Egyéb rövidelejáratú kötelezettség változása +/-	- 179 487	- 540 602
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	67 063	16 774
09.	Vevő követelés változása +/-	49 648	17 169
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/-	5 070	5 466
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	2 969	- 4 559
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	2 555	3 422
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-	-
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	- 3 124	- 589 758
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	- 770 875	- 991 863
15.	Befektetett eszközök eladása +	717 784	402 105
16.	Kapott osztalék, részesedés +	49 967	-
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	- 10 761	798 034
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 +		3 950
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	- 21 327	- 304 213
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
25.	Véglegesen átadott pénzeszközök -		
26.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása +/-		1 098 297
IV.	Pénzeszközök változása (±I.±II.±III. sorok)	89 193	- 97 631

