

Vállalkozás megnevezése: **Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.**

Vállalkozás címe: 7626 Pécs, Búza tér 8/b

# 2023. Éves beszámoló

Keltezés: 2024.04.25

**Pécsi Vagyonhasznosító**  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

  
a vállalkozás képviselője



	A	B	C	D	E	F
1		12568011-6820-114-02				Statisztikai számjel
4		02-10-060289				Cégjegyzék száma
5						
6		<b>Pécsi Vagyonhasználó Zrt.</b>				Vállalkozás megnevezése
7						
8	<b>MÉRLEG</b>	<b>Eszközök</b>	<b>2023. év</b>			<b>adatok E Ft-ban</b>
9	<b>Sz.</b>	<b>A tétel megnevezése</b>	<b>2022.12.31</b>	<b>Előző év(ek) módosítása</b>	<b>2023.12.31</b>	
10	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>e</b>	
11	<b>A</b>	<b>BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (I+II+III.sorok)</b>	<b>31 471 769</b>	<b>-</b>	<b>28 005 553</b>	
12	<b>I</b>	<b>Immateriális javak (3+4+5+6+7+8+9.sorok)</b>	<b>7 397</b>	<b>-</b>	<b>4 979</b>	
13	1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
14	2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
15	3.	Vagyoni értékű jogok	<b>7 397</b>		<b>4 979</b>	
16	4.	Szellemi termékek				
17	5.	Üzleti vagy cégérték				
18	6.	Immateriális javakra adott előlegek				
19	7.	Immateriális javak érték helyesbítése				
20	<b>II</b>	<b>Tárgyi eszközök (1+2+3+4+5+6+7.sorok)</b>	<b>28 281 241</b>	<b>-</b>	<b>24 813 552</b>	
21	1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	<b>14 253 883</b>		<b>10 285 463</b>	
22	2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	<b>28 403</b>		<b>20 681</b>	
23	3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	<b>42 213</b>		<b>38 386</b>	
24	4.	Tenyészállatok				
25	5.	Beruházások, felújítások	<b>117 586</b>		<b>364 333</b>	
26	6.	Beruházásokra adott előlegek	<b>-</b>		<b>46 962</b>	
27	7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	<b>13 839 156</b>		<b>14 057 727</b>	
28	<b>III</b>	<b>Befektetett pénzügyi eszközök (1+2+3+4+5+6+7.sorok)</b>	<b>3 183 131</b>	<b>-</b>	<b>3 187 022</b>	
29	1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	<b>1 190 433</b>		<b>1 156 154</b>	
30	2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	<b>-</b>			
31	3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	<b>1 801 601</b>		<b>1 801 988</b>	
32	4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	<b>-</b>			
33	5.	Egyéb tartós részesedés	<b>191 097</b>		<b>228 880</b>	
34	6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
35	7.	Egyéb tartósan adott kölcsön				
36	8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
37	9.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése				
38	10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
39						

	A	B	C	D	E	F
40				2. oldal		
41						
42	Ssz.	A félétel megnevezése		2022.12.31	Előző év(ek) módosítása	2023.12.31
43	a	b		c	d	e
44	<b>B</b>	<b>FORGÓESZKÖZÖK (I+II+III+IV.sorok)</b>		<b>1 788 671</b>	-	<b>1 001 159</b>
45	<b>I</b>	<b>Készletek (1+2+3+4+5+6.sorok)</b>		<b>6 727</b>	-	<b>5 194</b>
46	1.	Anyagok		303		419
47	2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek				
48	3.	Növendék-, hizó- és egyéb állatok				
49	4.	Késztermékek				
50	5.	Áruk		6 424		4 775
51	6.	Készletekre adott előlegek				
52	<b>II</b>	<b>Követelések (1+2+3+4+5+6. sorok)</b>		<b>402 973</b>	-	<b>431 786</b>
53	1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)		191 458		138 866
54	2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		52 411		91 730
55	3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
56	4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
57	5.	Váltókövetelések				
58	6.	Egyéb követelések		187 978		227 384
59	7.	Követelések értékelési különbözete	-	28 874		26 194
60	8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
61	<b>III</b>	<b>Értékpapírok (1+2+3+4.sorok)</b>		<b>110</b>	-	<b>110</b>
62	1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
63	2.	Jelentős tulajdoni részesedés				
64	3.	Egyéb részesedés				
65	4.	Saját részvények, saját üzetrészek				
66	5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		110		110
67	6.	Értékpapírok értékelési különbözete				
68	<b>IV</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK (1+2.sorok)</b>		<b>1 378 861</b>	-	<b>564 069</b>
69	1.	Pénztár, csekkek		648		1 160
70	2.	Bankbetétek		1 378 213		562 909
71	<b>C</b>	<b>AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (1+2+3.sorok)</b>		<b>95 261</b>	-	<b>100 229</b>
72	1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása		16 756		37 857
73	2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		43 297		45 853
74	3.	Halasztott ráfordítások		35 208		16 519
75		<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (C+D+E.sorok)</b>		<b>33 355 701</b>	-	<b>29 106 941</b>
76						
82	Keltetés: 2024.04.25					
83						Vállalkozás vezetője

Pécsi Vagyongépszaki  
Zárkörűen Működő Részvénytársaság

	A	B	C	D	E	F
1		12568011-6820-114-02				Statisztikai számjel
3		02-10-060289				Cégjegyzék száma
5		<b>Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.</b>				Vállalkozás megnevezése
7	<b>MÉRLEG</b>	<b>Források</b>	<b>2023.</b>		adatok E Ft-ban	
8	Ssz.	A tétel megnevezése	2022.12.31	Előző év(ek) módosítása	2023.12.31	
9	a	b	c	d	e	
10	<b>D</b>	<b>SAJÁT TŐKE (I+II+III+IV+V+VI+VII.sorok)</b>	<b>23 819 529</b>	<b>-</b>	<b>24 430 822</b>	
11	<b>I</b>	<b>JEGYZETT TŐKE</b>	<b>6 738 450</b>		<b>6 715 750</b>	
12	I/a	ebből: Visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken				
13	<b>II</b>	<b>JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>				
14	<b>III</b>	<b>TŐKETARTALÉK</b>	<b>562 880</b>		<b>559 470</b>	
15	<b>IV</b>	<b>EREDMÉNYTARTALÉK</b>	<b>2 021 621</b>		<b>2 604 462</b>	
16	<b>V</b>	<b>LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>	<b>251 210</b>		<b>62 543</b>	
17	<b>VI</b>	<b>ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>	<b>13 839 156</b>		<b>14 057 727</b>	
18		1.Értékheylesbités értékelési tartaléka	<b>13 839 156</b>		<b>14 057 727</b>	
19		2.Valós értékelés értékelési tartaléka				
20	<b>VII</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>406 212</b>	<b>-</b>	<b>430 870</b>	
21	<b>E</b>	<b>CÉLTARTALÉKOK (1+2+3.sorok)</b>	<b>299 670</b>	<b>-</b>	<b>259 253</b>	
22	1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	<b>115 078</b>		<b>181 977</b>	
23	2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	<b>151 977</b>		<b>38 925</b>	
24	3.	Egyéb céltartalék	<b>32 615</b>		<b>38 351</b>	
25	<b>F</b>	<b>F. KÖTELEZETTSÉGEK (I+II+III.sorok)</b>	<b>8 099 136</b>	<b>-</b>	<b>3 250 913</b>	
26	<b>I</b>	<b>I. Hátrasorolt kötelezettségek (1+2+3.sorok)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
27	1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
28	2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban levő vállalkozással szemben				
29	3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévővállalkozással szemben				
30	4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
31	<b>II</b>	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1+2+3+4+5+6+7+8.sorok)</b>	<b>5 947 158</b>	<b>-</b>	<b>1 605 393</b>	
32	1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
33	2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
34	3.	Tartozások kötvénykibocsátásból				
35	4.	Beruházási és fejlesztési hitel			<b>-</b>	
36	5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	<b>2 014 148</b>		<b>1 576 293</b>	
37	6.	Tartók kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		<b>-</b>		

	A	B	C	D	E	F
38	7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben				
39	8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban állókkal szemben				
40	9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		3 933 010		29 100
41						
42		2. oldal				
43						
44	Ssz.	A tétel megnevezése		2022.12.31	Előző év(ek) módosítása	2023.12.31
45	a	b		c	d	e
46	III	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1+2+3+4+5+6+7+8.sorok)		2 151 978	-	1 645 520
47	1.	Rövid lejáratú kölcsönök		-		
48		ebből: átváltoztatható kötvények				
49	2.	Rövid lejáratú hitelek		350 332		476 592
50	3.	Vevőktől kapott előlegek		7 765		14 447
51	4.	Kötelezettségek áruszállít. és szolgáltatásokból (szállítók)		200 531		302 434
52	5.	Váltótartozások				
53	6.	Rövidlejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		1 125 421		20 663
54	7.	Rövidlejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban levő vállalkozással szemben				
55	8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
56	9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		467 929		831 384
57	10.	Kötelezettségek értékelési különbözete				
58	11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
59	G	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (1+2+3.sorok)		1 137 366	-	1 165 953
60	1	Bevételek passzív időbeli elhatárolása		51 923		48 924
61	2	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		289 483		263 132
62	3	Halasztott bevételek		795 960		853 897
63		FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (D+E+F+G.sorok)		33 355 701	-	29 106 941
64						
65						
66						
67						
68						
69	Keltezés:	2024.04.25				
70						Vállalkozás vezetője

Pécsi Városi és Környezetvédelmi  
 Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
 Vállalkozás vezetője

	A	B	C	D	E	F
1	12568011-6820-114-02					Statistikai számjel
2						
3	02-10-060289					Cégjegyzék száma
4						
5	<b>Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.</b>					Vállalkozás megnevezése
6						
7	<b>Eredménykimutatás</b>			<b>2023.</b>		adatok E Ft-ban
8	<b>Ssz.</b>	<b>A tétel megnevezése</b>	<b>2022.12.31</b>	<b>Előző év(ek) módosítása</b>	<b>2023.12.31</b>	
9	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>e</b>	
10	1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 006 272		2 087 917	
11	2	Export értékesítés nettó árbevétele	-			
12	I	<b>Értékesítés nettó árbevétele (1+2.sorok)</b>	<b>2 006 272</b>	<b>-</b>	<b>2 087 917</b>	
13	3	Saját termelésű készletek állományváltozása	-			
14	4	Saját előállítású eszközök aktívált értéke	-			
15	II	<b>Aktívált saját teljesítmények értéke (3+4.sorok)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
16	III	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>817 039</b>		<b>863 243</b>	
17	III/a	ebből: Visszaírt értékvesztés	9 125		8 077	
18	5	Anyagköltség	185 528		207 156	
19	6	Igénybevett szolgáltatások értéke	632 292		845 976	
20	7	Egyéb szolgáltatások értéke	24 811		29 163	
21	8	Eladott áruk beszerzési értéke	1 754		65	
22	9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	11 465		72 845	
23	IV	<b>Anyagjellegű ráfordítások (5+6+7+8+9.sorok)</b>	<b>855 850</b>	<b>-</b>	<b>1 155 205</b>	
24	10	Béreköltség	453 367		482 101	
25	11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	45 840		55 495	
26	12	Bérfelrakások	58 529		65 652	
27	V	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12.sorok)</b>	<b>557 736</b>		<b>603 248</b>	
28	VI	Értékcsökkenési leírás	226 116		211 635	
29	VII	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>551 617</b>		<b>411 445</b>	
30	VII/a	ebből: Értékvesztés			5 397	
31	A	<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII.sorok)</b>	<b>631 992</b>	<b>-</b>	<b>569 627</b>	
32						

	A	B	C	D	E	F
33	2. oldal					
34						
35	<b>Ssz.</b>	<b>A tétel megnevezése</b>	<b>2022.12.31</b>	<b>Előző év(ek) modosítása</b>	<b>2023.12.31</b>	
36	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>e</b>	
37	13	Kapott (járó) osztalék osztalék és részesedés			126 102	
38		ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott			126 102	
39	14	Részesedésekből származó bevételek árfolyamnyereségek	670			
40		ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott			-	
41	15	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			-	
42		ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	-			
43	16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	67 601		97 695	
44		ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-	
45	17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	10 281		3 782	
46		Ebből: Értékelési különbözet				
47	VIII	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17.sorok)	78 552	-	227 579	
48	18	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyam veszteségek				
49		ebből: Kapcsolt vállalkozásnak adott				
50	19	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyam veszteségek				
51		ebből: Kapcsolt vállalkozásnak adott				
52	20	Fizetendő ( fizetett ) kamatok és kamat jelgű ráfordítások	250 760		376 559	
53		Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
54	21	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	30 586		- 42 041	
55	22	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	19 564		28 641	
56		Ebből : értékelési különbözet				
57	IX	Pénzügyi műveletek ráfordításai	300 910		363 159	
58	B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII- IX.sorok)	- 222 358	-	- 135 580	
59	C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-A+- B.sorok)	409 634		434 047	
60	X.	Adófizetési kötelezettség	3 422		3 177	
61	D.	ADÓZOTT EREDMÉNY ( +-C-X)	406 212		430 870	
62						
63	Keltezés:	2024.04.25				

Pécsi Társaság  
 Zárókimutatás Részvényesek részére  
 Vállalkozás vezetője



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



PÉCSI  
VAGYONHASZNOSÍTÓ ZRT.



## 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Pécsi Vagyonhasznosító  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Jedlicska Zsófia Melinda  
vezérigazgató

Pécs, 2024. április 25.

A 4/2024. (04.25). számú Felügyelő bizottság határozat: Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. Felügyelő Bizottsága tudomásul veszi és elfogadja a Társaság 430.870 e Ft adózott eredményét – 29.106.941 e Ft mérlegfőösszeg mellett – tartalmazó 2023. évi üzleti beszámolóját és felkéri a menedzsmentet, hogy Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatának a beszámolót küldje meg jóváhagyásra.

## Alapítási tájékoztató

### 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-napján 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 Vagyonhasznosító 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 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 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 értékéből 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 megemeléssel 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 tőke kivonás 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 részvénytársaság 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.
- Az Alapító a 105/2023. (VII.26.) sz. határozatával döntött a társaság alaptőkéjének felemeléséről, a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. Társasággal szemben fennálló 18.120.000,- Ft összegű követelését nem pénzbeli hozzájárulással, 18.120.000,- Ft apport értékkel a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. tulajdonába adja és ezzel a Részvénytársaság jegyzett tőkéjét új, egyenként 18 db 1.000.000,- Ft és 12 db 10.000,- Ft dematerializált, névre szóló törzsrészvény zártkörű forgalomba hozatalával 6.715.750.000,- Ft-ra, azaz hatmilliárd-hétszázötvenötmillió-hétszázötvenezer forintra emeli. Az Önkormányzat kötelezettséget vállalt a követelés, mint nem pénzbeli hozzájárulás (apport) rendelkezésre bocsátására az alapítói döntéssel egyidejűleg. A tőkeemelés követően a részvénytársaság a következő: 6713 db 1.000.000 Ft névértékű névre szóló törzsrészvény és 275 db 10.000 Ft névértékű névre szóló törzsrészvény. A tőkeemelést 2023.09.05-én bejegyezték 2023.07.26-i hatállyal.
- Az Alapító 259/2023. (X.17.) sz. határozatával döntött arról, hogy a Pécsi Vagyonhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság kizárólagos tulajdonát képező TETTYE VÍZHÁZ Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 7634 Pécs, Nyugati Ipari út 8., cégjegyzékszám: 02-09-075648, adószám: 22643528-2-02) beolvadás útján egyesül a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.-vel. A jogutód Pécsi Vagyonhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság vagyona az egyesülés (beolvadás) során nem került átértékelésre, a beolvadó társaság vagyona szintén a könyvekben szereplő értéken szerepel az egyesülésben. Az egyesüléssel a jogutód Pécsi Vagyonhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság jegyzett tőkéje 6.876.250.000 Ft, a tőkeemelés követően a tőkeszerkezet a következő: 6873 db 1.000.000 Ft névértékű névre szóló törzsrészvény és 325 db 10.000 Ft névértékű névre szóló törzsrészvény. A tőkeemelést 2024.01.22-én bejegyezték 2024.01.22-i hatállyal.

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. jegyzett tőkéje 2023.12.31-én 6.715.750 eFt.

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

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

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](http://www.pvh.hu)  
E-mail : [pvh@pvh.hu](mailto: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
- 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 ingatlanvagyonot (bérlakások: 2016.08.31-ig, nem lakás célú helyiségek), végzi a piac-vásárüzemeltetést.

A Felügyelő Bizottság tagjai:

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

Dr. Bakó Csaba	(7624 Pécs, Hungária u. 47. 1/2.)
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

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

szám: MKVK 005543)

A társaság képviselőjére jogosult személyek:

A vezérigazgató Jedlicska Zsófia Melinda 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. Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. Tartós részesei**

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

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

Tartós részesedési viszonyban lévő vállalkozás bemutatása

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

Társaság neve	Jegyzett tőke e Ft	Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. részesedése eFt	Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. részesedése %
	2023.12.31	2023.12.31	2023.12.31
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. Pétáv Kft.	3 040 800	1 000 000	32,88
6. Pécsi Létesítményüzemeltető Kft.	3 000	3 000	100,00
7. Tettye Vízház Kft.	160 500	160 500	100,00

A szavazati arány a tulajdoni részarányokhoz igazodik.



**3.1. A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. a Számviteiről szóló, 2000. évi C. törvény előírásai alapján a kettős könyvvel 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 rendeltetészerűen, megfelelően nem használható, feleslegessé vált, megrongálódott.

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

**3.4. Értékvesztés**

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

**3.5. A hiba fogalma, minősítése**

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

**Jelentős összegű hiba**

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

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

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

szerinti értékhatárt.

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hiba

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

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

**3.7. Céltartalék képzés alkalmazott területei**

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

**3.8. Mérlegkételemek értékelési elvaineik 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	2022.12.31	2023.12.31
Saját tőke	23 819 529	24 430 822
Idegen tőke	9 536 172	4 676 119
<b>Saját tőke aránya</b>	<b>2,50</b>	<b>5,22</b>

A társaság mérlegében a saját tőke összege 2023. december 31-én 24.430.822 eFt, mely 5,22-szerese az idegen tőkének. A mutató növekedésének oka, hogy a kötelezettségek csökkentek a hosszú lejáratú kötelezettségek soron a vagyonkezelésbe vett ingatlanok kivezetése miatt, és a rövid lejáratú kötelezettségek soron a Tettye Vízház Kft vételárának pénzügyi rendezése miatt. Az előző évhez viszonyított változás jelentős.

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

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Idegen tőke	9 536 172	4 676 119
Saját tőke	23 819 529	24 430 822
<b>Tőkefeszültségi mutató</b>	<b>40,04%</b>	<b>19,14%</b>

A tőkefeszültségi mutató 20,9 százalékkal csökkent az előző évhez viszonyítva, a pénzügyi helyzet érdemben jelentősen változott.

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

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Kötelezettségek	8 099 136	3 250 913
Saját tőke	23 819 529	24 430 822
<b>Eladósodottsági mutató</b>	<b>34,00%</b>	<b>13,31%</b>

Az eladósodottsági mutató a kötelezettségek saját tőkéhez viszonyított arányát mutatja. Az eladósodottság mértéke 20,69%-kal csökkent az előző évhez viszonyítva, mivel a hosszú lejáratú kötelezettségek és rövid eljárú kötelezettségek is csökkentek.

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

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Saját tőke	23 819 529	24 430 822
Mérlegfőösszeg	33 355 701	29 106 941
<b>Tőkeerősség</b>	<b>71,41%</b>	<b>83,93%</b>

A tőkeerősségi mutató a saját tőke mérlegfőösszeghez viszonyított arányát mutatja, amelynek értéke 83,93%.

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

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Forgóeszközök	1 788 671	1 001 159
Rövid lejáratú kötelezettségek	2 151 978	1 645 520
<b>Likviditási mutató</b>	<b>83,12%</b>	<b>60,84%</b>

A likviditási mutató a forgóeszközök rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított arányát mutatja. A forgóeszköz állomány együttesen 787.512 eFt-tal csökkent 2022. december 31-i állapothoz viszonyítva. A forgóeszközök a pénzeszközök soron csökkentek, ennek oka a Tettye Vízház Kft. vételárának kifizetése volt.

A rövid lejáratú kötelezettségünk 506.458 eFt-tal csökkent, a likviditási mutató csökkent. Ennek oka szintén a Tettye Vízház Kft vételárának 3 részletben való rendezése volt.

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

Így a mutatószámok:

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Pénzeszközök	1 378 861	564 069
Rövid lejáratú kötelezettségek	2 151 978	1 645 520
<b>(Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek)*100</b>	<b>64,07%</b>	<b>34,28%</b>

A likviditási mutató jelentősen csökkent a fent bemutatott kötelezettségek kifizetése után.

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

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Forgóeszközök	1 788 671	1 001 159
Készletek	6 727	5 194
Rövid lejáratú kötelezettségek	2 151 978	1 645 520
<b>Likviditási gyorsráta</b>	<b>82,80%</b>	<b>60,53%</b>

A likviditási gyorsráta a készletek értékével csökkentett forgóeszköz állományt a rövidlejáratú kötelezettségekhez viszonyítja. Tekintettel arra, hogy a forgóeszköz állományon belül a készletek aránya alacsony, a likviditási gyorsráta minimális mértékben tér el a likviditási mutatótól. A mutató romlását itt is - a fent említett okok miatt – a pénzeszközök és a rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése 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	2022.12.31	2023.12.31
Forgóeszközök	1 788 671	1 001 159
Rövid lejáratú kötelezettségek	2 151 978	1 645 520
<b>Forgótőke</b>	<b>-363 307</b>	<b>-644 361</b>

Záró forgótőke – nyitó forgótőke = - 281.054

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

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

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Adózott eredmény	406 212	430 870
Saját tőke	23 819 529	24 430 822
<b>Tőkearányos jövedelmezőség</b>	<b>1,71%</b>	<b>1,76%</b>

A társaság tőkearányos jövedelmezősége a 2022. évhez viszonyítva 0,05 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	2022.12.31	2023.12.31
Adózott eredmény	406 212	430 870
Nettó árbevétel	2 006 272	2 087 917
Árbevétel arányos jövedelmezőség	20,25%	20,64%

A jövedelmezőség jelentősen nem változott.

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

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Adózott eredmény	406 212	430 870
Eszközök összesen	33 355 701	29 106 941
Eszközarányos jövedelmezőség	1,22%	1,48%

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 növekedett 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 2023. 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

2023.12.31. 29.106.941 eFt  
2022.12.31. 33.355.701 eFt

A társaság mérlegében az eszközök tárgyévi mérlegfőösszege 29.106.941 eFt.

#### 5.2.1. A / Befektetett eszközök

2023.12.31. 28.005.553 eFt  
2022.12.31. 31.471.769 eFt

Megnevezés	összeg eFt	részarány
Befektetett eszközök	28 005 553	96,22%
Forgóeszközök	1 001 159	3,44%
Aktív időbeli elhatárolások	100 229	0,34%
<b>Eszközök mérlegfőösszege</b>	<b>29 106 941</b>	<b>100,00%</b>

Az összes eszközértéken belül a befektetett eszközök részaránya 96,22 %, a forgóeszközöké 3,44 %, az aktív időbeli elhatárolásoké mindössze 0,34 %.

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

2023.12.31. 4.979 eFt  
2022.12.31. 7.397 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 Vagyonhasználó Zrt.**  
7626 Pécs, Búza tér 8/b. Cg.: 02-10-060289

**IMMATERIÁLIS  
JAVAK**

Megnevezés	Nyitó állomány 2023.01.01.	Növekedés	Egyéb vált.	Csökkenés	Záró állomány 2023.12.31.
<b>Bruttó érték</b>					
Vagyon értékű jog	71 847	1 086			72 933
Szellemi termék	13 942	-			13 943
<b>Összesen</b>	<b>85 789</b>	<b>1 086</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86 876</b>
<b>Értékcsökkenés</b>					
Vagyon értékű jog	64 449	3 505	-		67 954
Szellemi termék	13 943	-	-		13 943
<b>Összesen</b>	<b>78 392</b>	<b>3 505</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>81 897</b>
<b>Nettó érték</b>	<b>7 397</b>	<b>- 2 419</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 979</b>

5.2.1.2. A / II. Tárgyi eszközök

2023.12.31. 24.813.552 eFt  
2022.12.31. 28.281.241 eFt

A tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenési leírásának alakulása

**TÁRGYI  
ESZKÖZÖK**

Megnevezés	Nyitó állomány 2023.01.01.	Növekedés	Egyéb vált.	Csökkenés	Záró állomány 2023.12.31.
<b>Bruttó érték</b>					
Telkek	3 512 181	926	-	149 267	3 363 840
Épületek	11 679 957	212 863	3 836 287	88 143	7 968 390
Egyéb építmények	1 276 491	46 497		41 334	1 281 654
<b>Ingatlanok összesen</b>	<b>16 468 629</b>	<b>260 286</b>	<b>3 836 287</b>	<b>278 744</b>	<b>12 613 884</b>
Műsz.ber.felsz.jármű	119 245	96		35	119 306
Egyéb ber.felsz.jármű	301 153	19 322		13 589	306 886
Beruházások	117 586	552 151		305 404	364 333
Beruh-ra adott előleg	-	46 962			46 962
<b>Tárgyi eszk. összesen</b>	<b>17 006 613</b>	<b>878 817</b>	<b>3 836 287</b>	<b>597 772</b>	<b>13 451 371</b>
<b>Értékcsökkenés</b>					
Épületek	1 351 303	116 344	- 41 690	8 216	1 417 741
Egyéb építmények	863 443	61 423		14 186	910 680
<b>Ingatlanok écs. összes.</b>	<b>2 214 746</b>	<b>177 767</b>	<b>- 41 690</b>	<b>22 402</b>	<b>2 328 421</b>
Műsz.ber. felsz. jármű	90 842	7 819		36	98 625
Egyéb ber. felsz. jármű	258 940	22 544		12 985	268 500
<b>Értékcsökk. összesen</b>	<b>2 564 528</b>	<b>208 130</b>	<b>- 41 690</b>	<b>35 423</b>	<b>2 695 546</b>
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>14 442 085</b>	<b>670 687</b>	<b>3 877 977</b>	<b>562 349</b>	<b>10 755 825</b>



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

A befejezetlen beruházások állománya 2023. december 31-én 364.333 eFt.  
A tárgyi eszközök értékhelyesbítése 2023. december 31-én 14.057.727 eFt.

Megnevezés	Könyv szerinti érték HUF	Forgalmi érték HUF	Érték helyesbítés HUF
Ingtatlanok	10 285 463	24 343 190	14 057 727

Vagyonkezelői megállapodás 2023.03.31-i megszűnése alapján a Hirdi kenderfonó és a Vásárcsarnok ingatlanok kivezetése megtörtént az elkülönített nyilvántartásokból.

5.2.1.3. A/III. Befektetett pénzügyi eszközök

2023.12.31. 3.187.022 eFt  
2022.12.31. 3.183.131 eFt

Magnevezes	Könyvszerinti érték		Értékvesztés tárgyévben +/-	Könyv szerinti záro érték
	Nyitó érték	Változás +/-		
PK Zrt.	0			0
Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt	191 097		37 783	228 880
Innovációs és Technológiai Fejlesztési Központ Nonprofit Kft	54 857			54 857
EUNet2000 Nonprofit Kft.	34 279	-38 150	3 871	0
PÉTÁV Pécsi Távfűtő Kft.	1 788 371			1 788 371
Pécsi Követeléskezelő Kft.	13 230		387	13 617
Pécsi Létesítményüzemeltető Kft.	3 000	0		3 000
Tettye Vízház Kft.	1 098 297	0		1 098 297
<b>Részeseések összesen</b>	<b>3 183 131</b>	<b>-38 150</b>	<b>42 041</b>	<b>3 187 022</b>

Adatok: eFt

CÉGNÉV	SZÉKHELY	CÉGJEGYZÉKSZÁM	JEGYZETT TŐKE	SAJÁT TŐKE 2022.
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	121 090
PÉTÁV Kft.	7623 PÉCS, TŰZÉR u. 18-20.	02-09-063561	3 040 800	6 353 534
PKKE PÉCSI KÖVETELÉS KEZELŐ Kft.	7633 PÉCS, TŰZÉR u. 18-20.	02-09-084781	12 000	54 467
ZSOLNAY PORCELÁN MANUFAKTÚRA ZRT.	7630 PÉCS, ZSOLNAY V. u. 37	02-10-060272	1 614 563	1 410 858
PÉCSI LÉTESÍTMÉNYÜZEMELTETŐ Kft.	7626 PÉCS, BÚZA TÉR 8/B	02-09-086950	3 000	3 733
TETTYE VÍZHÁZ Kft.	7634 PÉCS, NYUGATI IPARI ÚT 8.	02-09-075648	160 500	1 203 104

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

5.2.2. B / Forgóeszközök

2023.12.31.    1.001.159 eFt  
2022.12.31.    1.788.671 eFt

5.2.2.1.    B / I. Készletek

2023.12.31.    5.194 eFt  
2022.12.31.    6.727 eFt

Megnevezés	összeg eFt	részarány
Anyagok	419	8,07%
Áruk	4 775	91,93%
<i>ebből egyéb közvetített szolgáltatás</i>		<i>0,00%</i>
<b>Készletek</b>	<b>5 194</b>	<b>100,00%</b>

A mérlegben szereplő 5.194 eFt készlet értékéből az egyéb anyagok értéke 419 eFt, az áruk értéke 4.775 eFt, egyéb közvetített szolgáltatás nem volt.

5.2.2.2.    B / II. Követelések

2023.12.31.    431.786 eFt  
2022.12.31.    402.973eFt

Követelések alakulása : (eFt)

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Vevőkkel szembeni követelés	162 584	112 672
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés	52 411	91 730
Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés	0	0
Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés	0	0
Egyéb követelések	187 978	227 384
<b>Összesen</b>	<b>402 973</b>	<b>431 786</b>

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

2023. december 31-i vevőkövetelések lejárat szerint a következők:

Napok szám	Összeg eFt-ban	Összeg eFt-ban kapcsolt vállalkozással szemben
Határidőn belüli	31 452	91 322
1-30 nap	27 609	1
31-60 nap	12 587	4
61-90 nap	8 672	-
91-180 nap	16 712	-
181-360 nap	9 250	153
361+ nap	32 584	250
<b>Összesen</b>	<b>138 866</b>	<b>91 730</b>
elszámolt értékvesztés	26 194	
<b>vevőkövetelés</b>	<b>112 672</b>	<b>91 730</b>

A vevőkkel szembeni követelésből átrendezésre került 7.302e Ft vevővel szembeni kötelezettség az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek közé.

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Vevőkövetelések értékvesztése	28 874	5 397	8 077	26 194

Egyéb követelések összege összesen 227.384 e Ft, mely az alábbi tételeket tartalmazza:

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Munkavállalókkal szembeni követelések	681	641
Költségvetési kiutalási igények	449	617
Minerva Projekt elszámolás	12 865	10 000
Társasági adó	2 363	-
Vásárolt belföldi követelések	2 252	2 591
Adott kölcsön	-	20 000
Ügyvédi letét	136 981	136 981
Egyéb követelés	32 387	56 554
<b>Összesen</b>	<b>187 978</b>	<b>227 384</b>

5.2.2.3. B / III. Értékpapírok

A Társaság forgatási célú értékpapírral nem rendelkezik.

5.2.2.4. B / IV. Pénzeszközök

2023.12.31.	564.069 eFt
2022.12.31.	1.378.861 eFt

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

Megnevezés	összeg eFt	részarány
Pénztárak	1 160	0,21%
Bankbetét	562 909	99,79%
<b>Pénzeszközök</b>	<b>564 069</b>	<b>100,00%</b>

A 2023. december 31-i pénzeszközökből **1.160 eFt** a pénztárak pénzkészlete, és **562.909 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

<u>2023.12.31.</u>	100.229 eFt
2022.12.31.	95.261 eFt

MEGNEVEZÉS	2023.01.01. nyitó	2023. évi növekedés	2023. évi csökkenés	2023.12.31. záró
<b>Bevételek</b>	<b>16 756</b>	<b>41 048</b>	<b>19 947</b>	<b>37 857</b>
-Kölcsön után járó kamat	0	3 303		3 303
-Árbev., egyéb bev. elhatárolás	16 756	37 745	19 947	34 554
<b>Költségek, ráfordítások</b>	<b>43 298</b>	<b>7 738</b>	<b>5 183</b>	<b>45 853</b>
-Költségek, egyéb ráf.elhat.	43 298	7 738	5 183	45 853
<b>Halasztott ráfordítások</b>	<b>35 208</b>	<b>0</b>	<b>18 689</b>	<b>16 519</b>
-Ingatlan lízing árf.veszt.	35 208	0	18 689	16 519
<b>Összesen:</b>	<b>95 261</b>	<b>48 786</b>	<b>43 819</b>	<b>100 229</b>

5.3. FORRÁSOK

<u>2023.12.31.</u>	29.106.941 eFt
2022.12.31.	33.355.701 eFt

A társaság mérlegében szereplő források tárgyévi mérlegfőösszege - egyezően az eszközökkel – **29.106.941 eFt**.

Az összes forráson belül a saját tőke részaránya 83,93%, a céltartalék részaránya 0,89%, a kötelezettségek részaránya 11,17%, míg a passzív időbeli elhatárolásoké 4,01%.

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

A források összetételének változását az alábbi táblázat adatai szemléltetik:

Megnevezése	2022.12.31		2023.12.31	
	eFt	%	eFt	%
Saját tőke	23 819 529	71,41%	24 430 822	83,93%
Céltartalék	299 670	0,90%	259 253	0,89%
Kötelezettségek	8 099 136	24,28%	3 250 913	11,17%
Passzív időbeli elhatárolások	1 137 366	3,41%	1 165 953	4,01%
<b>Források összesen</b>	<b>33 355 701</b>	<b>100,00%</b>	<b>29 106 941</b>	<b>100,00%</b>

A források változásának főbb tételei: a saját tőke elemeként szereplő jegyzett tőke csökkenése az EUNet 2000 Nkft tőke kivonásával, a lekötött tartalék csökkenése a fejlesztési tartalék felhasználásával, adózott eredmény 430.870 eFt előző évi adózott eredményhez képest növekedése, a vagyonkezelésbe vett ingatlanokkal kapcsolatos hosszú lejáratú kötelezettségek, valamint Tettye Vízház Kft vételárának rendezése során a rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése.

5.3.1. D / Saját tőke

<u>2023.12.31.</u>	<u>24.430.822 eFt</u>
2022.12.31.	23.819.529 eFt

A saját tőke összege 2023. december 31-én 24.430.822 eFt, mely érték 2,57 %-kal nőtt az előző évhez viszonyítva.

Megnevezés	Összeg eFt	Változás (+/-)	Eredmény	Lekötött tartalékból átvezetés	Záró egyenleg
Jegyzett tőke	6 738 450	- 22 700			6 715 750
Tőketartalék	562 880	- 3 410			559 470
Eredménytartalék	2 021 621	394 174		188 667	2 604 462
Lekötött tartalék	251 210	0		-188 667	62 543
Értékelési tartalék	13 839 156	218 571			14 057 727
Adózott eredmény	406 212	-406 212	430 870		430 870
<b>Összesen</b>	<b>23 819 529</b>	<b>180 423</b>	<b>430 870</b>	<b>0</b>	<b>24 430 822</b>

A saját tőkén belül 2023. december 31-én kimutatásra került 14.057.727 eFt értékelési tartalék, amely az ingatlanvagyon év végi piaci értékelése és a könyvszerinti érték közötti – érték helyesbitésként elszámolt – összeget tartalmazza a Számviteli törvény előírásainak megfelelően, az alábbiak szerint:

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

Megnevezés	Könyv szerinti érték HUF	Forgalmi érték HUF	Érték helyesbítés HUF
Ingatlanok	10 285 463	24 343 190	14 057 727

5.3.2. E / Céltartalékok

<u>2023.12.31.</u>	259.253 eFt
2022.12.31.	299.670 eFt

Jövőbeni költségekre és kötelezettségekre képzett 2023. évi céltartalék **138.925 eFt**. (2023. évi előleg felüli prémium és járulékaik 2023. évi kifizetésére képzett céltartalék: 38.925 eFt, MNV kötbér per kapcsán felmerülő várható kötelezettségekre képzett céltartalék: 30.000 eFt, az MNV kötelezettségekre előző években képzett 70.000 eFt céltartalék feloldása nem történt meg, az erdőben lerakott gumi eltakarítására képzett 75.000 eFt feloldása megtörtént.)

Egyéb céltartalék címen a devizában fennálló lízing kötelezettség év végi értékelésekor eddig elszámolt, elhatárolt árfolyamveszteség miatt képzett céltartalék összege **14.173 eFt**, a 2023. évi lízing árfolyamveszteségre feloldott céltartalék 17.205 eFt. A peres ügyekre 2023. évben képzett céltartalék **24.178 eFt**, a feloldott, kockázatot nem jelentő és előző években képzett peres eljárások kapcsán 1.238 eFt céltartalék feloldása megtörtént.

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

5.3.3. F / Kötelezettségek

<u>2023.12.31.</u>	3.250.913 eFt
2022.12.31.	8.099.136 eFt

A társaság 2023. december 31-i mérlegében szereplő összes kötelezettség 4.848.223 e Ft-tal csökkent az előző évi kötelezettséghez viszonyítva. A kötelezettségek csökkenése 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>2023.12.31.</u>	1.605.393 eFt
2022.12.31.	5.947.158 eFt

**HITELEK ALAKULÁSA 2023.**

Magnevezés	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés		Záró érték
		<i>Hitelfelvétel, átvezetések és árfolyamkülönbözet miatt</i>	<i>Törlesztés miatt</i>	<i>Éven belüli törlesztőrészlet átvezetése</i>	
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 014 148		0	437 855	1 576 293
Pénzügyi lízing	86 088	-1 653	45 698	38 737	0
Hosszú lejáratú hitelek összesen	2 100 236	-1 653	45698	476 592	1 576 293

A hosszú lejáratú hitelek között a K&H banktól felvett hitel éven túli összege van.  
A pénzügyi lízing átsorolása a rövid lejáratú hitelek közé megtörtént, a lízing lejáratára 2024.10. hónap.  
Vételi opció címen 29.100 eFt van nyilvántartva.

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek közül a vagyonkezelésbe vett ingatlanok (Hirdi kenderfonó és Vásárcsarnok) 2023.03.31-én kivezetésre kerültek.

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

<u>2023.12.31.</u>	<u>1.645.520 eFt</u>
2022.12.31.	2.151.978 eFt

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegben szereplő értékében szerepel a K&H Banktól felvett hitel következő évben esedékes törlesztő részlete **437.855 eFt**, a vevőktől kapott előlegek összege **14.447 eFt**, az áruszállításból, szolgáltatásból (szállítók) származó kötelezettségek összege **302.434 eFt** és az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege **831.384 eFt**.

A rövid lejáratú hitelek között a Pécs, Rákóczi út 11. szám alatti ingatlan hosszúlejáratú, zártvégű pénzügyi lízingjéből eredő kötelezettség 2023.12.31-i EUR devizaárfolyamon értékelt összege került kimutatásra **38.737 eFt** összegben, lejáratára 2024.10. hónap.

Fentiekén felül az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (kapcsolt vállalkozással szemben) csökkenését a Tettye Vízház Kft 100% üzletrészesének kifizetése okozta, illetve a kapcsolt szállítók felé fennálló **20.663 eFt** átsorolt kötelezettség itt szerepel.

A K&H Bank Zrt. a PVH Zrt. rendelkezésére bocsátott 200.000 eFt folyószámla hitelkeretet, az összeg lehívására nem került sor.

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

- F / III.2 Rövid lejáratú hitelek

<u>2023.12.31.</u>	476.592 eFt
2022.12.31.	350.332 eFt

- F / III.3. Vevőktől kapott előlegek

<u>2023.12.31.</u>	14.447 eFt
2022.12.31.	7.765 eFt

A vevőktől kapott előlegek 2023. december 31-én a Bérletől kapott befizetések bérleményre, bérleti díjra, egyéb: 14.447 eFt.

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

<u>2023.12.31.</u>	302.434 eFt
2022.12.31.	200.531 eFt

A szállítókkal szembeni kötelezettségek 2023. december 31-én lejárat szerint az alábbiak:

Napok szám	Összeg eFt-ban	Összeg eFt-ban kapcsolt vállalkozással szemben
Határidőn belüli	297 062	19 327
1-30 nap	688	710
31-60 nap	-	-
61-90 nap	996	20
91-180 nap	-	181
181-360 nap	-	425
361+ nap	6 222	-
<b>Összesen</b>	<b>302 434</b>	<b>20 663</b>

A szállítók állományát az átrendezés eredményeként növelte 4.727 eFt-tal a tartozik egyenlegű szállítói kötelezettség.

- F / III.9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

<u>2023.12.31.</u>	831.384 eFt
2022.12.31.	467.929 eFt



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

A mérleg sor részletezése:

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Támogatás előleg	69 059	381 595
Személyi jövedelemadó	9 779	10 943
Adók, járulékok, illetékek	50 302	23 461
ÁFA	19 462	52 620
Jövedelemelszámolás	23 259	25 000
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	1 361	277
Piac- és vásárcsarnok, bérleti díj kaució elszámolás	242 830	281 241
Különbféle egyéb elszámolások	51 877	56 247
<b>Összesen</b>	<b>467 929</b>	<b>831 384</b>

**Támogatási program** keretében a TOP-6.1.3-15-PC1-2021-00003 Diána téri piac rekonstrukciója címen nyilvántartott támogatási előleg 381.595 eFt

Támogatásként véglegesen kapott, folyósított, elszámolt összegek a Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatától érkeztek a Dénessy Ödön Program keretében 18.250 eFt értékben, a Vásárcsarnok működésére 38.000 eFt értékben. A Natura 2000 néven erdőterületeknek nyújtott kompenzációs kifizetések címen 3.190 eFt vissza nem térítendő támogatás érkezett 2023. decemberben az EMVA és a központi költségvetés finanszírozásában. A Pécs, János u. 12. társasház a tulajdoni hányadunk szerinti önkormányzati támogatásból „Homlokzatfelújítás 2022” címen 327 eFt-ot utalt át részünkre.

5.3.4. G / Passzív időbeli elhatárolások

<u>2023.12.31.</u>	<u>1.165.953 eFt</u>
2022.12.31.	1.137.366 eFt

Megnevezés	2023.01.01. Nyitó	2023.évi növekedés	2023.évi csökkenés	2023.12.31. záró
Bevételek	51 923	33 457	36 456	48 924
Bérleti díj	37 020	18 289	21 556	33 753
2023. évi vásártéri és piaci helypénz bevétel	14 903	15 168	14 900	15 171
<b>Költségek, ráfordítások</b>	<b>289 483</b>	<b>86 744</b>	<b>113 095</b>	<b>263 132</b>
Városüzemeltetési ráfordítás	4 136	-	-	4 136
Elmib számla reklamáció	4 347	-	-	4 347

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

Közüzemi és egyéb kifizetések	33 332	13 245	21 123	25 454
Fizetendő kamatok	247 668	73 499	91 972	229 195
<b>Halasztott bevételek</b>	<b>795 960</b>	<b>83 119</b>	<b>25 182</b>	<b>853 897</b>
Térítés nélkül átvett eszköz elhatárolás	367 865	83 119	14 148	436 836
Fejl.célra átvett eszköz elhatárolás	383 557	-	9 299	374 258
Fejlesztési célra kapott támogatás elhatárolás (Közbizt. Centrum)	43 111	-	898	42 213
Támogatásból megvalósított eszk.GFC	620	-	620	-
Támogatásból megvalósított eszk. Interreg	807	-	217	590
<b>Összesen</b>	<b>1 137 366</b>	<b>203 320</b>	<b>174 733</b>	<b>1 165 953</b>

## 6. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

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

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 2023. évben **2.087.917 eFt** értékesítési nettó árbevételt realizált, amely kizárólag belföldi értékesítésből származik. Ez az árbevétel 81.645 eFt-tal magasabb az előző évinél.

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

Megnevezés	2022. év		2023. év	
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	Bevétel	ebből: Tulajdonos
Ingalanhasznosítás bevétele	1 420 362	2 758	1 507 325	2 756
Közmű üzemeltetés bevétele	123 741		138 318	
Piac és vásárüzemeltetés bevétele	424 250		395 939	
Egyéb fel nem sorolt tevékenység bevétele	37 919	21 876	46 335	2 156
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>2 006 272</b>	<b>24 634</b>	<b>2 087 917</b>	<b>4 912</b>

## 6.2. Aktivált saját teljesítmények értékének bemutatása

Az eredmény kimutatásban szereplő összege 0 eFt.

## 6.3. Egyéb bevételek bemutatása

adatok: e Ft-ban

Megnevezés	2022. év		2023. év	
	Bevétel	ebből: Tulajdonos	Bevétel	ebből: Tulajdonos
Értékesített tárgyi eszközök realizált nyeresége	337 629		589 529	
Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	4 044		5 627	
Bírság, kötbér, késedelmi kamat bevétel	3 958		6 591	
Leírt követelésre befolyt bevétel	978		3 760	
Költségek ellentételezésére kapott bevétel	0		0	
Önkormányzattól kapott támogatás	28 331	28 331	57 737	57 737
Költségvetésből kapott támogatás	3 190		3 190	
Egyéb címen elszámolt bevétel	10 835		29 426	
Behajtási engedélyek pótdíja	49		0	
Követelések visszaírt értékvesztése	9 125		8 077	
Készletek visszaírt értékvesztése	0		0	
Várható kötelezettségre képzett céltartalék felhasználása	100 000		0	
Jövőbeni költségekre képzett céltartalék felhasználása	216 995		115 078	
Tárgyévet megelőző időszak bevétele	5			
Egyéb címen képzett céltartalék felhasználása	4 863		18 443	
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>720 004</b>	<b>28 331</b>	<b>837 458</b>	<b>57 737</b>
Térítés nélk. átvett eszk. bevétele	83 476		12 532	
Véglegesen átvett (kapott) nem fejl.célú pénzeszk.	86		43	
Véglegesen fejlesztési célra kapott támogatás	11 528		11 327	
Elévült kötelezettség értéke	235		145	
Hitelező által elengedett kötelezettség értéke	12		0	
Ajándékként, hagyatékként kapott összeg	1 697		1 736	
<b>Korábban rendkívüli bevétel összesen</b>	<b>97 035</b>		<b>25 783</b>	
<b>Mindösszesen:</b>	<b>817 039</b>		<b>863 243</b>	

## 6.4. Anyagjellegű ráfordítások bemutatása

MEGNEVEZÉS	2020. évi tény	2021. évi tény	Index (%)
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 471 098	1 523 950	103,6

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

Exportértékesítés nettó árbevétele			
Értékesítés nettó árbevétele ( 01.+02.)	1 471 098	1 523 950	103,6
Saját termelésű készletek állományváltozása			
Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
Aktivált saját teljesítmények értéke (+/- 03.+/- 04.)	0	0	
Egyéb bevételek	645 461	698 232	108,2
Ebből: visszaírt értékvesztés	13 485	5 811	43,1
Anyagköltség	44 557	45 206	101,5
Igénybevett szolgáltatások értéke	411 901	385 575	93,6
Egyéb szolgáltatások értéke	19 550	35 121	179,6
Eladott áruk beszerzési értéke		5 999	
Eladott (közvetített ) szolgáltatások értéke	88 403	117 664	133,1
Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	564 411	589 565	104,5

#### 6.4.1. Anyagköltség

*adatok eFt-ban*

Megnevezés	2022. év	2023. év
<b>Anyagköltség</b>	<b>185 528</b>	<b>207 156</b>
<i>Ebből:</i>		
Anyag	5 432	4 432
Üzemanyag	4 397	5 199
Áram	71 220	108 212
Víz	3 442	2 885
Gáz	10 392	3 042
Nyomtatvány	837	949
Irodaszer	678	598
Számítástechnikai alkatrész, festék	513	241
Takarító és tisztítószer költség	3 609	6 024
Védőruhák, védőeszközök	1 543	2 459
Továbbszámlázott tételek (áram, víz, gáz)	83 463	73 115

#### 6.4.2. Igénybevett szolgáltatások

*adatok: eFt-ban*

Megnevezés	2022. év	2023. év
<b>Igénybe vett szolgáltatás</b>	<b>632 292</b>	<b>845 976</b>
<i>Ebből:</i>		
Szállítási költség	499	1 291
Fizetett bérleti díj	24 516	61 522
Számítástechnikai eszközök és fénymásoló gépek javítása	1 851	1 632
Gépjárműjavítás	619	1 683
KAF javítás, karbantartás	12 091	5 657

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

Megnevezés	2022. év	2023. év
<b>Igénybe vett szolgáltatás</b>	<b>632 292</b>	<b>845 976</b>
Épület karbantartás, lift-klíma javítás-karbantartás	61 827	163 435
Egyéb javítás, karbantartás, szolgáltatás ( <i>targonca, hulladékprés, pénztárgép, stb.</i> )	5 603	3 146
Marketing költség (hirdetés, reklám)	19 151	16 378
Oktatás, továbbképzés	7 452	2 646
Munkába járás, utazási költségtérítés	1 563	3 045
Távhő	58 850	83 476
Csatornadíj	2 809	1 741
Szemétszállítás	16 505	94 029
Postaköltség	2 445	2 191
Telefonköltség (mobil + vezetékes)	2 631	2 841
Hírlap, folyóirat, szakkönyv	624	963
Tűzvédelmi szolgáltatás	7 259	9 018
Üzemegészségügy	554	598
Szakértői és könyvvizsgálói díj	19 104	34 293
Gépjárművekkel kapcsolatos költség ( <i>mosatás, kártyadíj</i> )	2 573	1 744
Ingalanokkal kapcsolatos költség ( <i>értékbecslés, energiatanúsítvány</i> )	3 305	4 407
Egyéb szolgáltatás ( <i>pénzszállítással együtt</i> )	16 725	7 678
KAF üzemeltetési díj	22 329	25 566
Kül- és belterjes kaszálás, zöldterületi munkák	9 168	9 328
Majorossy u. 36. irodaház költségei	12 140	0
Épületek közös költségei	31 262	39 844
Mélygarázs közös költségei	680	
Kamarai és egyéb tagdíj	950	839
Takarítás, kéményseprés, hó- és síkosságmentesítés	61 419	84 072
Kártevőirtás	2 160	2 706
Informatikai szolgáltatás, internet	33 820	36 295
Őrzés, védelem	49 297	61 933
Vagyonkezelői jog (új Vásárcsarnok)	23 841	12 355
Egyéb szolgáltatás - áram	25 696	1 890
Egyéb szolgáltatás - víz	1 307	2 045
Egyéb szolgáltatás - gáz	3 633	2 945
Továbbszámlázott tételek (távhő, áram, víz, gáz, közös költség, stb.)	86 034	62 744

6.4.3. Egyéb szolgáltatások értéke

Magnevezés	adatok: e Ft-ban	
	2022. év	2023. év
Hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	3 136	4 562
Pénzügyi szolgáltatási díjak	8 496	10 575
Biztosítási díjak	13 180	14 025

Összesen	24 811	29 163
----------	--------	--------

#### 6.4.4. Eladott áruk beszerzési értéke

2022.	év:	1 754 eFt
2023.	év:	65 e Ft

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

2022.	év:	11 465 eFt
2023.	év:	72.845 e Ft

### 6.5. Személyi jellegű ráfordítások alakulása

*adatok: e Ft-ban*

Megnevezés	2022. év	2023. év
Béreköltség	453 367	482 101
Személyi jellegű egyéb kifizetések	45 840	55 495
Bérbírlékok	58 529	65 652
<b>Összesen</b>	<b>557 736</b>	<b>603 248</b>

### 6.6. Értékcsökkenési leírás bemutatása, eredményre gyakorolt hatása

*adatok: e Ft-ban*

Megnevezés	2022. év	2023. év
Tervszerinti értékcsökkenési leírás	201 544	185 333
Vagyonkezelésbe vett ingatlan értékcsökkenése (Szövőgyár)		257
Vagyonkezelésbe vett ingatlan értékcsökkenése (Vásárcsarnok)	15 904	19 043
200 eFt egyedi érték alatti eszköz	8 668	7 002
<b>Összesen</b>	<b>226 116</b>	<b>211 635</b>

### 6.7. Egyéb ráfordítások részletezése

*adatok eFt-ban*

Megnevezés	2022.év	2023.év
Értékesített tárgyi eszköz nyilvántartás szerinti értéke	1 132	1 189
Bírságok, kártérítés, kés.kamat, káreseményekkel kapcs.ráf.	101 590	3 665
Költségek ellentételezésére adott támogatás	0	
Készletek elszámolt értékvesztése	0	
Követelések elszámolt értékvesztése	2 374	5 397
Tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenése	101	50 694

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

Nem a vállalat érdekében felmerült költség	0	
Hiányzó, megs., állományból kivez. készletek könyv sz. értéke	0	
Költségvetéssel elszámolt adók, illetékek	5 972	9 601
Önkormányzattal elszámolt adók, illetékek	234 234	241 564
Behajthatatlan követelések leírása	5 000	3 615
Céltartalékképzés	185 966	93 103
Egyéb fel nem sorolt ráfordítások	3 266	281
Tárgyévet megelőző időszak ráfordítása	9 880	1 318
Véglegesen nem fejlesztési célra adott támogatás	2 010	1 000
Véglegesen fejlesztési célra adott támogatás	0	
Elengedett követelés könyv szerinti értéke	92	19
<b>Mindösszesen</b>	<b>551 617</b>	<b>411 445</b>

## 6.8. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

*adatok: e Ft-ban*

<i>Megnevezés</i>	2021.év	2022.év
<b>Bevételek</b>		
Kapott osztalék	0	126 102
Kapott kamat	67 601	97 695
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	10 951	3 781
<b>Bevételek összesen:</b>	<b>78 552</b>	<b>227 579</b>
<b>Ráfordítások</b>		
Fizetett kamat	250 760	376 559
Tulajdoni részesedést jelentő befektetések értékvesztése	36 076	
Tulajdoni részesedést jelentő befektetések visszaírása	-5 490	-42 041
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	19 564	28 641
<b>Ráfordítások összesen:</b>	<b>300 910</b>	<b>363 159</b>

### 6.9. Társasági adóalapot módosító tételek

A társaság adózás előtti eredménye **434 047 eFt** nyereség, amelyet az alábbi csökkentő és növelő tételek módosítanak:

<b>Adózás előtti eredményt csökkentő tételek</b>	<b>eFt</b>
Céltartalék felhasználás	133 520
Adótörvény szerinti értékcsökkenési leírás	205 794
Terven felüli értékcsökkenés	50 694
Fejlesztési tartalék	100 000
Kapott osztalék	126 102
Tulajdoni részesedés kivezetés	3 800
Visszaírt értékvesztés	8 077
Műemlék ingatlan beruházási kiadása	102 319
Előző évet érintő tételek (adóellenőrzés)	10 232
Támogatás	200
Tao felajánlás miatti jóváírás	43
Műemlék ingatlan karbantartás kiadása	30 495
<b>Összesen</b>	<b>771 276</b>

<b>Adózás előtti eredményt növelő tételek</b>	<b>eFt</b>
Céltartalékképzés	93 103
Sztv. szerinti ÉCS	211 635
Terven felüli értékcsökkenés	50 694
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	1 362
Bírság	240
Követelésre elszámolt értékvesztés	5 397
Előző évet érintő tételek (adóellenőrzés)	10 102
<b>Összesen</b>	<b>372 533</b>

<b>Adózott eredmény levezetése</b>	<b>eFt</b>
Adózás előtti eredmény	434 047
Adóalapot csökkentő tételek	771 276
Adóalapot növelő tételek	372 533
<b>Társasági adóalap</b>	<b>35 304</b>
Társasági adó	3 177
<b>Adózott eredmény</b>	<b>430 870</b>



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

**Felügyelő Bizottság tagjainak és könyvvizsgálójának díjainak részletezése**

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	10,6	40 666	6 370	4 592
Szellemi állomány	52,5	388 201	32 917	48 491
Részmunkaidős fizikai	4,2	14 704	2 345	542
Részmunkaidős szellemi	1,8	5 641	430	509
<b>Összesen</b>	<b>69,1</b>	<b>449 212</b>	<b>42 062</b>	<b>54 134</b>
Alkalmi munkavállalók		19 974	4 108	
Tiszteletdíjak, megbíz. díj		3 720		337
<b>Mindösszesen</b>	<b>69,1</b>	<b>472 906</b>	<b>46 170</b>	<b>54 471</b>

A személyhez nem köthető rehabilitációs hozzájárulás 2023. évi összege 2.506 eFt.

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

- A Felügyelő bizottság részére kifizetett 2023. évi díj 3.720 eFt volt.
- Könyvvizsgáló (dr. Biró Zoltán) részére kifizetett díj 3.300 eFt volt.

7.3. A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. részvényeinek bemutatása

Az alapító okiratban foglaltaknak megfelelően a társaság jegyzett tőkéje 6.713 db 1.000.000 azaz egymillió Ft/db névértékű és 275 db 10.000 azaz tízezer Ft/db névértékű névre szóló törzsrészvényből, összesen 6.715.750.000,- Ft azaz hatmilliárd-hétszázötvenmillió-hétszázötven ezer Ft összegű törzsrészvényből áll, dematerializált értékpapír formában .

7.4. Tevékenység részbeni megszüntetése

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

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

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 2023. üzleti évben nem volt.

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

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. 2023. 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
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

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

HRSZ.	Cím	Típus
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.	zálogfiók 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
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

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

HRSZ.	Cím	Típus
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
<b>Összesen</b>		<b>5 598,80</b>

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

Társaságunk célja a jelen nehéz gazdasági helyzetben is a társaság likviditásának biztosítása, így a vállalkozás folytatásának elvét szem előtt tartva készítettük el a 2023-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 217/2023.(VIII.29.) sz. határozata szerint 2023. augusztus 30. napjától határozatlan időre Jedlicska Zsófia Melindát választotta meg a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. vezérigazgatójának.

A társaság éves beszámolójának aláírására Jedlicska Zsófia Melinda vezérigazgató jogosult.

## CASH-FLOW 2023. év

Sorszám	A tétel megnevezése	Bázis időszak	Tárgyév
a	b	2022.12.31	2023.12.31
I.	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás</b>	- 312 751	381 479
01.	Adózás előtti eredmény +/-	409 634	307 945
02.	Elszámolt amortizáció +	226 116	211 635
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	- 6 751	48 014
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbsége +/-	- 135 893	- 40 417
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	- 337 168	- 597 219
06.	Szállítói kötelezettség változása +/-	40 485	95 442
07.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása +/-	- 540 602	370 137
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	16 774	28 587
09.	Vevő követelés változása +/-	17 169	3 373
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/-	5 466	- 37 873
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	- 4 559	- 4 968
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	- 3 422	- 3 177
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-	-
II.	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>	- 582 914	299 661
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	- 985 019	- 544 455
15.	Befektetett eszközök eladása +	402 105	718 014
16.	Kapott osztalék, részesedés +	-	126 102
III.	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	798 034	- 1 495 932
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19.	Hitel és kölcsön felvétele +		
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 -	- 304 213	- 397 635
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
25.	Véglegesen átadott pénzeszközök -		
26.	Alapítókcal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása +/-	1 098 297	- 1 098 297
IV.	<b>Pénzeszközök változása (±I.±II.±III. sorok)</b>	- 97 631	- 814 792