

**Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján**

**A
SALGÓ VAGYON KFT.
2009. ÉVI ÉVES
BESZÁMOLÓJA**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése részére

3104 Salgótarján, Park út 12. Telefon/fax: (32) 521-340
www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



TARTALOM

I.	Mérlegbeszámoló	4
II.	Kiegészítő melléklet	8
III.	Könyvvizsgálói hitelesítő záradék	22
IV.	Üzleti jelentés	23
V.	Felügyelő Bizottság véleménye a beszámolóhoz	49



Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. a törvényi előírásoknak (2000. évi C. törvény a számvitelről) megfelelően elkészítette a Társaság 2009. évi éves beszámolóját.

Kérem, hogy a Salgó Vagyon Kft. 2009. évi éves beszámolóját és üzleti jelentését megvitatni, az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a független könyvvizsgálói ellenjegyzéssel ellátott, Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonhasználó és Ipari Park Üzemeltető Kft. 2009. évi beszámolóját az I-V. sz. mellékletek szerint 974.896 eFt mérleg főösszeggel és 10.484 eFt mérleg szerinti eredménnyel elfogadja.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató
Határidő: értelemszerűen

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése engedélyezi a 2009. évi 10.484 eFt mérleg szerinti eredmény eredménytartálékba helyezését.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató
Határidő: értelemszerűen

Salgótarján, 2010. 04. 02.

SALGÓ VAGYON KFT.
3104 Salgótarján, Park út 12.


Tatár Csaba
ügyvezető igazgató



Mérlegbeszámoló



1 1 2 0 2 7 4 9 6 8 3 2 1 1 3 1 2

1 2 0 9 0 0 1 8 9 3 1 1

S A L G Ó V A G Y O N K F T
 3 1 0 4 S A L G Ó T A R J Á N
 P A R K Ú T 1 2

Az üzleti év mérleg fordulónapja 2009.12.31.
 Egyszerűsített éves beszámoló mérlege "A" változat
 Eszközök (passzívák)

adatok Eft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2008.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2009.
A	B	c	D	E
1.	A. Befektetett eszközök (02.+04.+06. sor)	837 443		833 196
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	4 374		3 691
3.	02.sorból: Immateriális javak értékvesztése			
4.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	832 737		829 124
5.	04.sorból:Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
6.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	332		381
7.	06.sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
8.	B. Forgóeszközök (09.+10.+11.+12. sor)	152 565		141 608
9.	I. KÉSZLETEK	45 312		57 695
10.	II. KÖVETELÉSEK	35 019		53 663
11.	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	72 234		30 250
13.	C. Aktív időbeli elhatárolások	452		92

14	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+08.+13. sor)	990 460		974 896
----	-------------------------------------	---------	--	---------

Keltetés: 2010. április 02.

SALGÓ VAGYON KFT
 3104 Salgótarján, Park út 12.

P.H.

a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

3104 Salgótarján, Park út 12. Telefon/fax: (32) 521-340

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



1 1 2 0 2 7 4 9 6 8 3 2 1 1 3 1 2

1 2 0 9 0 0 1 8 9 3 1 2

S A L G Ó V A G Y O N K F T
 3 1 0 4 S A L G Ó T A R J Á N
 P A R K Ú T 1 2

Az üzleti év mérleg fordulónapja 2009.12.31.
 Egyszerűsített éves beszámoló mérlege "A" változat
 Források (aktívák)

Adatok E Ft-ban


Sor- szám	k	Előző év 2008.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2009.
A	b	c	D	e
15.	D. Saját tőke (16.+18.+19.+20.+21.+22.+23. sor)	295 771		306 255
16.	I. JEGYZETT TŐKE	83 350		83 350
17.	16.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
18.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE			
19.	III. TŐKETARTALÉK	46 250		46 250
20.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	106 920		166 171
21.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	17		
22.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
23.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	59 234		10 484
24.	E. Céltartalékok	47 838		31 909
25.	F. Kötelezettségek (26.+27.+28. sor)	167 867		176 067
26.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
27.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	58 902		28 368
28.	III. RÖVIDLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	108 965		147 699
29.	G. Passzív időbeli elhatárolások	478 984		460 665

30.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (15.+24.+25.+29. sor)	990 460		974 896
-----	---	---------	--	---------

Keltetés: 2010. április 02.

SALGÓ VAGYON KFT.
 3104 Salgótarján, Park út 12.

P.H.


 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

3104 Salgótarján, Park út 12. Telefon/fax: (32) 521-340

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



1 1 2 0 2 7 4 9 6 8 3 2 1 1 3 1 2

1 2 0 9 0 0 1 8 9 3 3 1

S A L G Ó V A G Y O N K F T
3 1 0 4 S A L G Ó T A R J Á N
P A R K Ú T 1 2

Az üzleti év mérleg fordulónapja 2009.12.31.

Egyszerűsített éves beszámoló

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA összktg.eljárással

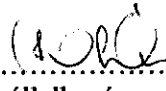
adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2008.	Előző év(ek) módosítással	Tárgyév 2009.	
a	B	C	D	E	
I.	Értékesítés nettó árbevétele	603 914		409 570	1.
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke				2.
III.	Egyéb bevételek	6 503		33 539	3.
	III. sorból: visszairt értékvesztés				4.
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	407 051		292 604	5.
V.	Személyi jellegű ráfordítások	108 340		107 382	6.
VI.	Értékcsökkenési leírás	33 383		29 469	7.
VII.	Egyéb ráfordítások	13 345		15 986	8.
	VII. sorból: értékvesztés			991	9.
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	48 298		- 2 332	10.
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	3 155		1 666	11.
XI.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	27 618		4 578	12.
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.0)	- 24 463		- 2 912	13.
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	23 835		- 5 244	14.
X.	Rendkívüli bevételek	37 244		15 828	15.
XI.	Rendkívüli ráfordítások	918		100	16.
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	36 626		15 728	17.
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	60 161		10 484	18.
XII.	Adófizetési kötelezettség	927		-	19.
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	59 234		10 484	20.
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	59 234		10 484	21.

Keltetés: 2010. április 02.

S A L G Ó V A G Y O N K F T
3104 Salgótarján, Park út 12.

P.H.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

3104 Salgótarján, Park út 12. Telefon/fax: (32) 521-340

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu

Dátum: 2010. 04. 02.

Oldalszám: 7 / 50



II. sz. melléklet

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET



Kiegészítő melléklet a 2009. évi mérleghez

A társaság általános jellemző adatai:

Alapítás időpontja:	1993. augusztus 01.
Alapító:	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Képviselő-testülete 100,0 %
Jegyzett tőke:	83.350 eFt
Cégjegyzékszám:	12-09-001893
Cégforma:	Egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság
A cég elnevezése:	Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonhasznosító és Ipari Park Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság
A cég rövid elnevezése:	Salgó Vagyon Kft.
A cég székhelye:	3104 Salgótarján, Park út 12.
A cég tevékenységi köre:	A társaság tevékenységi köre, a 2008. január 1-től érvényes TEAOR szerint:

A társaság fő tevékenysége:
68.32 '08. Ingatlankezelés

Egyéb tevékenységi körök:

- 43.29 '08. Egyéb épületgépészeti szerelés
- 43.22 '08. Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló szerelés
- 43.91 '08. Tetőfedés, tetőszerkezet-építés,
- 43.21 '08. Villanyszerelés
- 43.31 '08. Vakolás
- 43.32 '08. Épületasztalos-szerkezet szerelése
- 43.33 '08. Padló-, falburkolás
- 43.34 '08. Festés, üvegezés
- 43.39 '08. Egyéb befejező építés
- 47.52 '08. Vasáru-, festék-, üveg kiskereskedelem

3104 Salgótarján, Park út 12. Telefon/fax: (32) 521-340

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



- 55.90 '08. Egyéb szálláshely-szolgáltatás
- 68.10 '08. Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- 68.20 '08. Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 68.31 '08. Ingatlanügynöki tevékenység
- 69.20 '08. Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- 70.22 '08. Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- 71.12 '08. Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 73.12 '08. Médiareklám
- 82.30 '08. Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
- 96.09 '08. M. n. s. egyéb személyi szolgáltatás

A cég jogelődje:

Salgótarjáni Ingatlankezelő és Szolgáltató Vállalat
3100 Salgótarján, Bajcsy-Zs. út 40.
1999. augusztus 16-i beolvadásra tekintettel, a Városkapu Salgótarján Ingatlanhasznosító és Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 12-09-0030027) 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

Cégjegyzésre jogosult: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

~~Az 1993. évben alakult társaság 2009. évben is a tulajdonos és a kft. között létrejött hosszú távú megbízási szerződésben rögzített feladatok és a tulajdonosi utasításban megfogalmazott elvárások alapján, továbbá eseti megbízási szerződések szerint végezte tevékenységét, fejlesztette és hasznosította a Salgótarjáni Ipari Parkot.~~

Számviteli politika:

A számvitelről szóló módosított 2000. évi C. törvény (továbbiakban: számviteli tv.) 9. §-a értelmében a társaság egyszerűsített éves beszámolót készíthet, mivel két egymást követő évben a mérleg fordulónapján a nagyságot jelző alábbi három mutatóérték közül bármelyik kettőt:

- a) a mérlegfőösszeg a 500 millió forintot,
- b) az éves nettó árbevétel a 1.000 millió forintot,
- c) tárgyévben foglalkoztatottak száma az 50 főt nem lépte túl.

A társaság számviteli politikájában rögzítettek értelmében a vállalkozás által készített mérlegforma az „A” változat, az eredmény kimutatás összköltség eljárás alapján szintén az „A” változat.

A számviteli politika szerint az üzleti év időtartama megegyezik a naptári évvel. A mérleg fordulónapja az üzleti év december 31. napja. A mérlegkészítés időpontja az üzleti év mérlegforduló napját követő február 23.

Az egyszerűsített éves beszámoló tételeit a társaság további részletezéssel nem bővíti, de nem is eszközöl összevonásokat.

A támogatásból megvalósított beruházások saját erőn felüli része forrás oldalon a passzív időbeli elhatárolások között, halasztott bevételként kerül nyilvántartásra. A kivezetés az elszámolt értékcsökkenéssel arányosan, értékesítés esetén a nyilvántartási értékkel arányosan történik.

A megbízásos ingatlankezeléssel kapcsolatos pénzeszközök felhasználásának számbavétele – alapszerű elkülönítés mellett – teljes körűen (fenntartás, felújítás, beruházás) közvetített szolgáltatásként történik.

A fenntartási tevékenység forrásai vonatkozásában a megbízó tájékoztatása (lakbér, vízdíj, fűtési díj, közületi bérleti díj) továbbra is a megbízási szerződésben rögzítettek szerinti adatszolgáltatás formájában történik.

A tulajdonváltással járó vagyonhasznosítás a megbízási szerződés értelmében ügynöki konstrukcióban kerül elszámolásra így mind a bevétel, mind a kiadás a bruttó elszámolási elv betartásával közvetlenül megjelenik a város költségvetésében.

Az új számviteli törvény rendelkezése szerint a vevőállománnyal kapcsolatosan egyedi értékelés alapján értékvesztés kerül elszámolásra.

A megbízásos kezelés vevőállománya csak analitikus nyilvántartásban kerül kimutatásra, melyről az adatszolgáltatás a megbízó igénye szerint történik.

Az értékcsökkenés elszámolása az üzembe helyezés napjától lineáris módon történik.

Az épületek amortizációjának elszámolásánál maradványérték került figyelembe vételre. Az egyéb tárgyi eszközöknél a maradványérték nem jelentős, így nullának tekintjük.

A 100 eFt egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értékét használatba vételkor egy összegben számoljuk el. A mérlegben a pénztár értékeként az üzleti év mérleg fordulónapján a pénztárban lévő forint pénztárkészlet értéke kerül kimutatásra. A saját tőkét, a céltartalékot a kötelezettségeket a mérlegben könyvszerinti értéken kell kimutatni. A társaság a számviteli tv. 150. § (2) bekezdésében foglalt feladatok ellátásával Kis Istvánnét (an.: Kiss Iлона) bízta meg, Pénzügyminisztériumnál nyilvántartott mérlegképes regisztrációs száma 130919.



A társaság könyvvizsgálója Susán Pál (an.: Torják Margit, kamarai tagsági igazolvány sz.: 000214).

1. Vagyoni helyzet értékelése

A társaság saját tőkéjében a 2008. évi elfogadott mérleghez viszonyítva, **10.484 eFt**-os növekedés mutatkozik.

Megnevezés	Összeg (eFt)
2008. évi saját tőke	295.771
Tárgyévi mérleg szerinti eredmény	10.484
2009. évi saját tőke	306.255

A növekedést az év során realizált mérleg szerinti eredmény idézte elő.

Megnevezés	2008. évi állapot (eFt)	2009. évi állapot (eFt)
Jegyzett tőke	83.350	83.350
Tőketartalék	46.250	46.250
Eredménytartalék	106.920	166.171
Lekötött tartalék	17	
Mérleg szerinti eredmény	59.234	10.484
Saját tőke összesen	295.771	306.255

A-2009. évi gazdálkodás hatása az eredményre és a vagyoni helyzetre:

Mindösszesen a mérlegben **10.484 eFt** saját tőke növekedés került kimutatásra.

Eszközök:

Az **immateriális javak** bruttó értéke 15,61 %-al csökkent. Az évközben kisebb értékben történtek szoftver beszerzések, a Progen Kft-től a sERPa fantázianevű Integrált vállalatirányítási rendszer vásárlása és üzembe helyezése előző évben valósult meg, de ez évben bővíteni kellett a munkaállomások számát, 4 fővel.

Ingtatlanok eszközcsoport esetében 0,11 %-os csökkenés mutatkozik, mely minimális volt.

Az Ipari Park I-II. ütemében a gázvezeték értékesítése megvalósult. Ez jelentett bizonyos mértékű csökkenést, melyet ellensúlyoztak az újabb beruházások.

Az aktiválások összege 27.357 eFt volt, amely az Ipari Park előző évben értékesített területeihez kapcsolódó infrastruktúra kialakítását, a Zemlinszky úti telek megvásárlását, valamint a cég tulajdonában lévő épületek felújításait takarja.

Műszaki- és egyéb berendezések, felszerelések, járművek nettó értékében 10,89 %-os csökkenés jelentkezik. Kismértékű, 580 eFt értékű beszerzés történt az év folyamán. Ebből az Apolló Mozi üzemeltetéséhez szükséges biztonság-, és filmtechnikai berendezések, valamint számítástechnikai eszközök beszerzése valósult meg.

Beruházások tekintetében, az Ipari Park területrendezésére elkészült terv ráfordítása került állományba vételre, valamint az infrastruktúra további kialakításának tervezési költségei realizálódnak.

Befektetett pénzügyi eszközök mérlegtételen a jogelőd (IKSZV) lakásvásárlásra, felújításra adott kölcsönök befolyó törlesztő részleteivel csökkentett állománya került kimutatásra.

Készletek soron az áruk között az Ipari Park II. ütemének értékesítésre váró földterületei 43.826 eFt értékben, és a közvetített szolgáltatás fogalomkörébe tartozó, továbbszámlázásra kerülő beérkezett számlák 13.870 eFt összegben kerültek állományba vételre.

Követelések mérlegtételen a kimutatott vevőállomány 11,7 %-os csökkenést mutat.

A kintlévőségek 2009. 12. 31-i nyilvántartott értéke az alábbi táblázatban került kifejtésre.

Megnevezés	Összeg (eFt)
Vevőállomány 2009. december 31. értékvesztés nélkül	22.612
Ebből: - mérlegzárás időpontjáig befolyt	15.971
- 90 nap alatti tartozás,	1.203
- 91-180 nap közötti tartozás	988
- 181-360 nap közötti tartozás,	854
- 360 napon túli tartozás	3.596

A peresített követelésre 3.982 eFt értékvesztés van elszámolva, amelynek állományában 991 eFt változás következett be. A bírósági, végrehajtási eljárások folynak, eredményes behajtásra nem került sor.



Ezen a soron az adott kölcsönök rövidlejáratú része, a dolgozók munkabér előlege, adótűlfizetés és elszámolási különbözetek kerültek kimutatásra.

Pénzeszközök állományában 58,12%-os csökkenés mutatkozik, amely a pénztárban lévő zárókészlet, a bankszámlákon lévő számlapénz összegét tartalmazza.

Aktív időbeli elhatárolások volumene csekély mértékű növekedést mutat, amelynek részét a halasztott bevételek képezik.

Források:

Saját tőke a beszámolási időszakban realizált pozitív eredménynek köszönhetően 3,54 %-os emelkedést mutat.

Jegyzett tőke és Tőketartalék soron változás nem történt.

Céltartalék mérlegtétele jelentős mértékben csökkent, a volt ügyvezető igazgató munkaügyi pere miatt képzett 15.929 eFt felhasználásra került. A 2007. évben képzett APEH per miatt 31.909 eFt jelenik meg ezen a soron. A számviteli szabályok értelmében ilyen esetekre a céltartalék képzése kötelező.

Hosszúlejáratú kötelezettségek 51,84 %-os csökkenést mutatnak. Ennek okai a Raiffeisen Bank Zrt-nek az éves hitel törlesztése, valamint az alapítói kölcsön (30.500 eFt) átkerült a rövid lejáratú kötelezettségek közé, mivel 2010. évben a visszafizetés aktuálissá vált. Ezen a soron jelenik meg a részletfizetéssel vásárolt gépkocsik éven túli törlesztő részleteinek állománya is.

Rövidlejáratú kötelezettségek során az éven belül törlesztendő hitelek összegei, a szállító állomány, a fizetendő adók, a munkabérek és a kapott óvadékok jelennek meg. Összegezve a kötelezettség állomány növekedése 35,54 %-os .

Átmenő passzíva tételnél 3,8 %-os csökkenés következett be, melyek a tárgyévet követően felmerülő költségek fedezetére szolgálnak. Megszüntetésre került a volt ügyvezető perével kapcsolatos prémium és járulék elhatárolás.

A soron jelennek meg a közüzemi díjak, a prémium és járulékai, valamint a támogatások elhatárolt összegei.

Eredménykimutatás:

A társaság tevékenysége szolgáltatás jellegű. Tárgyévi költségei tárgyévi bevételeihez kapcsolhatók, ezért a számviteli politikában rögzítettek szerint az eredmény kimutatás összköltség eljárással az „A” jelű forma tételsorai alapján készült.

Bevételek:

A számviteli törvény szerint bevételként elszámolt teljes összeg a beszámolási időszakban 460.603 eFt volt, amely 29,18 %-kal alacsonyabb az előző évinél. Abszolút értékben a csökkenés 189.833 eFt.

A bevételek jelentősebb jogcímei az alábbiak:

Megnevezés	Összeg (eFt)
Hosszú távú megbízási szerződés alapján elszámolt, illetve eseti megbízások alapján elszámolt díjak	135.750
Továbbszámlázott költségek bevétele (átfutó tétel)	194.525
Saját tulajdonú épületek, építmények, területek, egyéb eszközök hasznosítása	96.649
Halasztott bevételek elszámolása	15.828
Egyéb bevételek	17.851
Összesen:	460.603

A teljes árbevétel 42,23 %-át átfutó tétel alkotja, amely a megbízásos önkormányzati vagyonhasznosításhoz kapcsolódik. Ebben jelenik meg a kezelt vagyon ráfordításainak továbbszámlázása. A társaság vállalkozási tevékenységével kapcsolatos árbevétele 50,45 %-os részarányt képvisel.

Ez tartalmazza hosszú távú megbízási szerződés alapján érvényesíthető díjakat, a saját épületek, építmények, területek, eszközök bérbeadásából és értékesítéséből realizált bevételeket. Ebben a részarányban jelenik meg a halasztott bevételekből tárgyévben figyelembe vehető rész, a kapott kamatok, valamint az egyéb támogatásokból származó bevétel.

Anyagjellegű ráfordítások rovatban összegyűjtött költségek, a bázishoz mérten 114.447 eFt, azaz 28,12 % csökkenést mutatnak nominális értékben. A csökkenést a közvetített szolgáltatások volumenváltozása és az Ipari Parkban értékesített területek önköltsége okozza, mely az előző évben jelentős összeget tett ki.

Személyi jellegű ráfordítások tételsoron szerepelnek a társaság által kifizetett munkabérek, járulékok, adók, magánszemélyek számára fizetett munkadíjak, közreműködések ellenértékei, egyéb kifizetések.



A bázis időszakhoz mért csökkenés a terv szerint 4,19 0%-os volt, de a volt ügyvezető munkaügyi perében a bírósági döntés szerint ki kell fizetni az eddig céltartalékban és elhatárolásban lévő összegeket. Ezek felhasználásának a személyi jellegű ráfordításokra gyakorolt hatása 3,45 %-os növekedést eredményezett. Ismert tény, hogy a társaságnál alkalmazott bérforma a havibér (fix elem) éppen ezért a béröltségre vetített index rendkívül érzékeny az elért árbevételre.

Az alapbéremelés nem volt tárgyévben. A mozgó bér aránya az összes bérköltséghez viszonyítva 1,55 % volt, a vezetői prémiumok aránya 3,75 % . Év közben, mintegy 17,0%-os fluktuáció volt az állományban az átszervezések következtében. A társaság átlagos állományi létszáma 24 fő. Év közben 6 fő volt a kilépő dolgozó.

Értékcsökkenési leírás vonatkozásában a számviteli politikának megfelelően, a társaság időarányosan az üzembe helyezés napjától, lineáris módon, állandó kulcs alkalmazásával számolja el a tárgyi eszközök és immateriális javak értékcsökkenését.

A bázishoz mérten 11,7 %-os csökkenés mutatkozik, ezt a 0-ra leírt eszközök eredményezik.

Egyéb ráfordítások tekintetében az előírások szerint az értékesítés nettó árbevételéhez közvetlenül, vagy közvetetten nem kapcsolódó kifizetéseket és más veszteség jellegű tételeket – amelyek rendszeres tevékenység során merülnek fel – kell szerepeltetni.

Ezen az eredménytételen 26,48 %-os növekedés mutatkozik a bázishoz mérten. A növekedést előidézi a tárgyi eszköz értékesítéshez kapcsolódó önköltség kivezetése. Ezen a soron jelennek meg még a helyi és központi adók, az értékvesztés, valamint a késedelmi kamat értéke.

Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye negatív előjelű - 2.332 eFt.

A pénzügyi műveletek bevételeinek és ráfordításainak egyenlege a fejlesztések miatti hitelállomány után fizetendő kamatok, árfolyam különbözetek, és a betéti és folyószámlakamat egyenlege miatt – 2.912 eFt veszteség képződött. Ezen összeg a **szokásos vállalkozási eredmény** soron megjelenő negatív eredményt tovább növelte.

Társasági adókötelezettség	
2009. év	
Megnevezés	Összeg (eFt)
Adózás előtti eredmény	10.484
Adóalap növelő tételek:	
- értékcsökk. leírás számv. tv. szerint	29.469
- alapítványi támogatás	100
- értékvesztés	991
Összesen	30.560
Adóalap csökkentő tételek	
- céltartalék felhasználás	15.929
- écs. leírás adó tv. szerint	19.430
- épület, építmény beruh. 10 %	40.746
- behajthatatlan köv.re elsz. ért.veszt.	10
- Iparüzési adó ráford. elsz.	3.846
Összesen	79.961
Adóalap	0
Adó	0
Különadó kötelezettség (eFt)	
2008. év	
Adózás előtti eredmény	10.484
Adott támogatás	100
Bevételeként elsz. tám.	- 15.828
Számított adóalap éves	0
Különadó 4 %	0

A rendkívüli bevételek és ráfordítások egyenlegéből, a tárgyévben figyelembe vehető összeg 15.728 eFt az adózás előtti eredményt 10.484 eFt-ra módosította.

A társaság 2009. évben is folytatta az Ipari Park építményei után alkalmazható 10,0%-os adóalap csökkentési lehetőség igénybevételét.

A társasági adótörvényben meghatározott adóalap növelő- és csökkentő tételek egyenlege hatására, nem keletkezik társasági adó fizetési kötelezettség.

Különadó a növelő és csökkentő tételek hatására fizetési kötelezettséget nem eredményezett.

A fentiek figyelembevételével és az alapítói döntés függvényében, az adózás előtti eredmény 2009. évben + 10.484 eFt-ban realizálódik.



EREDMÉNYTERV TELJESÍTÉSE				
2009. év				
Megnevezés	2008. évi tény	2009. évi terv	2009. évi tény	Index (%)
Értékesítés nettó árbevétele	603 914	430 200	409 570	95,20
Egyéb bevételek	6 503	19 000	33 539	176,52
Bevételek összesen	610 417	449 200	443 109	
Anyagijellegű ráfordítások	407 051	301 000	292 604	97,21
Személyi jellegű ráfordítások	108 340	103 800	107 382	103,45
Értékcsökkenési leírás	33 383	30 000	29 469	98,23
Egyéb ráfordítások	13 345	13 000	15 986	122,97
Üzemi tevékenység eredménye	48 298	1 400	-2 332	
Pénzügyi műveletek bevételei	3 155	1 000	1 666	166,60
Pénzügyi műveletek ráfordításai	27 618	9 000	4 578	50,87
Pénzügyi műveletek eredménye	-24 463	-8 000	-2 912	
Szokásos vállalk. eredmény	23 835	-6 600	-5 244	
Rendkívüli bevételek	37 244	17 500	15 828	90,45
Rendkívüli ráfordítások	918	1 000	100	10,00
Rendkívüli eredmény	36 326	16 500	15 728	
Adózás előtti eredmény	60 161	9 900	10 484	



MUTATÓSZÁMOK MÉRLEG			
Mutatók	Bázis időszak (%)	Tárgy időszak (%)	Index (%)
1. Eladósodottság mutatója <u>Kötelezettségek</u> Sajáttőke	56,76	57,49	101,3
2. Sajáttőke növekedése <u>Sajáttőke</u> Jegyzett tőke	354,85	367,43	103,8
3. Sajáttőke és a befektetett eszközök aránya <u>Sajáttőke</u> Befektetett eszközök	35,32	36,76	104,1
4. Tartós források és befektetett eszközök aránya <u>Sajáttőke+hosszú lej. köt.</u> Befektetett eszközök	42,35	40,16	94,8
5. Pénzeszközök és rövid lej. kötelezettségek aránya (készpénz likviditási mutató) <u>Likvid pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	66,29	20,50	30,9
6. Likviditási gyorsráta <u>Pénzeszközök+követelések+értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	98,43	56,86	57,8
7. Likviditási mutató <u>Forgóeszközök</u> Kötelezettségek	90,88	80,43	88,5
8. Forgóeszközök és a rövid lejáratú kötelezettségek aránya (likviditási ráta) <u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	140,01	95,95	68,5
9. Követeléseken kívüli forgóeszközök és a rövid lejáratú köt. aránya <u>Forgóeszközök-követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	107,88	59,59	55,2
10. Követelések és a rövidlejáratú kötelezettségek aránya <u>Követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	32,14	36,36	113,1
11. Adósságszolgálati fedezeti mutató <u>Adózott nyereség+amortizáció</u> Hitelek, kölcsönök törlesztése	105,49	188,66	178,8
12. Tőkearányos eredmény <u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Sajáttőke	16,33	- 0,76	- 4,7
13. Árbevétel arányos üzleti eredmény <u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Értékesítés nettó árbevétele	8,00	- 0,57	- 7,1
14. Eszközök megtérülési mutatója <u>Értékesítés nettó árbevétele</u> Eszközök összesen	60,97	42,01	68,9
15. Adózott eredmény felhasználása Alapítói döntés alapján eredménytartalékba kerül			

3104 Salgótarján, Park út 12. Telefon/fax: (32) 521-340

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



2. Pénzügyi, likviditási helyzet elemzése:

A társaság vezetésének legfontosabb feladata a pénzügyi egyensúly megtartása, a társaság adósságállományának csökkentése, amelyet csak szigorú gazdálkodással és a pénzügyi lehetőségek prioritásával lehet megoldani.

Az előző és az idei évben tett költségtakarékos intézkedések már éreztették hatásukat, a pénzügyi egyensúly kezdett helyreállni. A társaságnál 2009. évben a pénzügyi helyzet kiegyensúlyozott volt, likviditási nehézségei nem voltak, a hitel törlesztését és annak kamatait rendben teljesítette.

Az év közben értékesítésre került Ipari Parki gázvezeték bevétele az infrastruktúra további fejlesztésére került felhasználásra.



1. sz. táblázat

Az immateriális javak és tárgyi eszközök részletező táblája 2009.12.31.

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK					NETTÓ ÉRTÉK	
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró	Nyitó	Záró
1. Alapítás átszervezés aktivált értéke	1 680 000				1 680 000	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke							
3. Vagyoni értékű jogok	5 941 000	1 115 000		0	7 056 000	3 601 575	3 452 431
4. Szellemi termékek	3 560 000			0	3 560 000	755 649	238 649
5. Üzleti vagy cégérték					0		
6. Immateriális javakra adott előlegek					0		
7. Immateriális javak érték helyesbítése					0		
Immateriális javak:	11 181 000	1 115 000		0	12 296 000	4 357 224	3 691 080

MEGNEVEZÉS	NYITÓ	ÉRTÉKCSÖKKENÉS				ZÁRÓ
		Terven felüli	Tervszerinti	Kivezetés	Visszaírás	
1. Alapítás átszervezés aktivált értéke	1 663 200		16 800			1 680 000
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke						
3. Vagyoni értékű jogok	2 339 425		1 264 144	0		3 603 569
4. Szellemi termékek	2 804 351		517 000	0		3 321 351
5. Üzleti vagy cégérték						
Immateriális javak:	6 806 976		1 797 944	0		8 604 920

A tárgyi eszközök részletező táblája

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK					NETTÓ ÉRTÉK	
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró	Nyitó	Záró
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni é. j.	994 681 000	27 527 000		17 032 000	1 005 176 000	811 102 155	810 160 999
2. Műszaki berendezések, gépek, járm.	49 664 000	3 662 000		2 131 000	51 195 000	14 547 570	12 964 118
3. Egyéb berendezések, felsz., járm.	37 967 000	1 513 000			39 480 000	2 365 201	2 169 076
4. Tenyészállatok							
5. Beruházások, felújítások	3 540 000	33 937 259		33 647 259	3 830 000	3 540 000	3 830 000
6. Beruházásokra adott előlegek							
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése							
Tárgyi eszközök:	1 085 852 000	66 639 259		52 810 259	1 099 681 000	831 554 926	829 124 193

MEGNEVEZÉS	NYITÓ	ÉRTÉKCSÖKKENÉS				ZÁRÓ
		Terven felüli	Tervszerinti	Kivezetés	Visszaírás	
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű j.	183 578 845		20 716 458	9 269 578		195 015 001
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	35 116 430		5 245 452	2 131 000		38 230 882
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járm.	35 601 799		1 709 128	0		37 310 927
4. Tenyészállatok						
5. Beruházások, felújítások						
Tárgyi eszközök:	254 297 074		27 671 038	11 400 578		270 556 810

MEGNEVEZÉS	NYITÓ	ÉRTÉKCSÖKKENÉS				ZÁRÓ
		Terven felüli	Tervszerinti	Kivezetés	Visszaírás	
1. Immateriális javak	6 806 976		1 797 944	0		8 604 920
2. Tárgyi eszközök	254 297 074		27 671 038	11 411 302		270 556 810
Eszközök összesen	261 104 050		29 468 982	11 411 302		279 161 730

3104 Salgótarján, Park út 12. Telefon/fax: (32) 521-340

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



Könyvvizsgálói hitelesítő záradék



Susán Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 000214

3100. Salgótarján, Arany J. út 15. II/18.
Tel./Fax: (32) 423-803
Mobil: 06 30 9 557-866
E-mail: susan.pal@chello.hu

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Salgó Vagyon Kft tulajdonosának

Elvégeztem a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonhasznosító és Ipari Park Üzemeltető Kft – 3104. Salgótarján, Park út 12. Cg. 12-09-001893 - (továbbiakban: Társaság) mellékelt 2009. évi egyszerűsített éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 974.896 e Ft, a mérleg szerinti eredmény 10.484 e Ft nyereség – az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

Az egyszerűsített éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését és fenntartását; a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

A könyvvizsgáló felelőssége az egyszerűsített éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján. A Társaság előző évi - a 2008. évről összeállított - beszámolójára vonatkozó könyvvizsgálatom alapján a 2009. április 28-án kelt könyvvizsgálói jelentésemben hitelesítő záradékot adtam ki.

A 2009. évi könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – a Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljek bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzem meg és végezzem el, hogy kellő bizonyosságot szerezzek arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgálat magába foglalta olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az egyszerűsített éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az egyszerűsített éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

A könyvvizsgálat magába foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az egyszerűsített éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését is.

Meggyőződésem, hogy az alkalmazott vizsgálati módszerek és a megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékok elegendő és megfelelő alapot nyújtanak a könyvvizsgálói záradék (vélemény) megadásához.

Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során a **Salgó Vagyon Kft** egyszerűsített éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltam, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztem arról, hogy az egyszerűsített éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el.

Véleményem szerint az egyszerűsített éves beszámoló a **Salgó Vagyon Kft 2009. december 31-én** fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Véleményem korlátozása nélkül azonban felhívom a figyelmet arra, hogy a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló a soron következő közgyűlésre, a tulajdonosi határozat meghozatala céljából készült, így az nem tartalmazza az ezen a közgyűlésen meghozandó határozatok esetleges hatását. Ennek megfelelően a jelen független könyvvizsgálói jelentés és a mellékelt beszámoló a jogszabályok szerinti közzétételre és letétbe helyezésre nem alkalmas.

Salgótarján, 2010. április 02.

SUSÁN PÁL

bejegyzett könyvvizsgáló
100 Salgótarján, Arany J. út 15. II/18.
IG. szám: 000214
Adószám: 49261127-3-02

Susán Pál

Kamarai tag könyvvizsgáló
Kam.ig.szám: 000214



Üzleti jelentés

A Salgó Vagyon Kft. a 2009. évi tevékenységét a 69/2009. (IV. 28.)Öh. sz. határozattal jóváhagyott üzleti tervében meghatározottak szerint kezdte meg.

A 2009. év általános célkitűzéseinek legfontosabb feladataiként az alábbiakat határozta meg:

- Eredményes gazdálkodással tovább javítani a Salgó Vagyon Kft. vagyoni helyzetét.
- Jó színvonalon teljesíteni az Önkormányzat megrendeléseit, ezáltal biztosítani a város vagyongazdálkodással kapcsolatos tevékenységét.
- Folytatni az ipari parki területek értékesítését, az infrastrukturális feltételek biztosításával.
- Biztosítani a pénzügyi egyensúlyt, gondoskodni a hiteltörlesztések fedezetéről.
- A veszteséges tevékenységek felszámolása, vagy a veszteség minimalizálása érdekében teendő intézkedések haladéktalan megtétele.
- Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása, szükség szerinti értékesítése, szabad források biztosítása a további fejlesztési tevékenységek megalapozása érdekében.
- Új tevékenységek alapjainak kiépítése, önállóan vagy projekt cég létrehozásával annak érdekében, hogy az önkormányzattól való függőség csökkenjen.
- Aktívan részt venni az önkormányzati cégek lehetséges együttműködésében (közös számlázás, beszerzés, városfejlesztés).
- Szigorú és takarékos gazdálkodás feltételeinek biztosítása, a megkezdett munka folytatása, szükség szerint a szervezeti struktúra módosítása.

A társaság sajátossága, hogy nagymértékben kötődik az Önkormányzat megrendeléseire, az elmúlt időszakban nem tudott olyan vállalkozási formát, irányt meghatározni, amely csökkentette volna ezt a függőséget – ebben nagy mértékben a jogszabályi kötöttségek is közre játszanak, melyek nem teszik lehetővé, hogy költségvetési szerv által alapított vagy annak részesedésével működő gazdasági társaság további gazdasági társaságot alapítson, illetőleg ilyenben részt vegyen (kizárva ezzel projekt cég létrehozását).

Az Önkormányzat, amely szinte örökös forráshiánnyal küzd, fokozatosan csökkenti megrendeléseit, a közöttünk lévő megbízási szerződés módosításával pedig 2009. évre fix megbízási díj került meghatározásra, amely nem nyújt fedezetet a társaság költségeire.



A 2008. évben feladatul kapott Apolló mozi üzemeltetés – a támogatás és a költségek lehetséges legminimálisabb szintre való csökkentése továbbra is veszteséges tevékenység.

A városi nagyrendezvény, a Tóparty Fesztivál eredményessége 2009. évben sem hozott pozitív eredményt annak ellenére, hogy rövidebb (3 napos) időtartama alatt változatos, magas színvonalú programokat kínált a résztvevőknek.

Az ingatlan iroda működtetését megszüntettük, a gazdasági válság ugyanis minimálisra csökkentette a város ingatlanforgalmát, a megbízások bevétele nem fedezte a költségeket.

Ipari parki szabad területek értékesítése 2009. évben nem valósult meg, de jelentős lépéseket tettünk ahhoz, hogy az Ipari Park III. ütemének területe tulajdonjogilag rendeződjön, valamint az Ipari Park cím is bővüljön.

A Munkásotthon téri 3000 m² területű székházat továbbra sem sikerült értékesíteni, de adásvételi előszerződés jött létre, amely szerint a vevő abban az esetben vásárolja meg az ingatlant, amennyiben eredményesen pályázik és forráshoz jut. Az értékesítés különösen indokolt, mivel a műszaki állapotának megóvására hamarosan komoly forrásokat kell biztosítani.

A társaság számítógépes rendszerét szoftver vonatkozásában tovább fejlesztettük, az új vállalatirányítási rendszer beindításához szükséges adatfeltöltésre 2009. évben sor került, a program folyamatos fejlesztése megvalósult.

A minőségirányítási rendszerünket átdolgoztuk az időközben érvénybe lépett MSZ EN ISO 9001-2009. szabvány szerint.

A takarékos működés jegyében szervezeti struktúránkat is áttekintettük, költségcsökkentés céljából szervezet átalakítást hajtottunk végre, amely tulajdonképpen szervezetfejlesztésként értékelendő, összevonásra került ugyanis két iroda egy osztály keretében, a feladatok racionálisabb elosztása valósult meg, munkakörök kerültek megszüntetésre a munkafeladatok átcsoportosításával. Az átalakítás szakmai indoka, hogy a vagyonkezelés körébe tartozó lakás- és helyiséggazdálkodási feladatokat célszerű volt egy területre csoportosítani annak elkerülése érdekében, hogy a mindkét vonatkozásban felmerülő azonos feladatok (pl. hátralékkezelés, behajtás) ugyanazon személy által elláthatóak legyenek anélkül, hogy a felelősségi és hatáskörök zavara következne be.



Vállalkozási tevékenység és saját vagyon hasznosítás

A társaság a 2009-as üzleti évben a saját vagyonának hasznosításával, és vállalkozási tevékenységével összesen 461.080 eFt árbevételt ért el, költségei 450.596 eFt-on realizálódtak, így 10.484 eFt nyereség képződött a tevékenységen.

1. Ipari Park és Szolgáltatóház hasznosítás

A társaság tevékenységében a 2009-es üzleti évben változatlanul kiemelt feladat volt az Ipari Park bérbeadással, értékesítéssel történő hasznosítása.

1.1. Ipari Park ingatlanhasznosítás:

Az Ipari Parkban 2009. évben ingatlanértékesítést nem sikerült realizálni. A gazdasági helyzet negatív irányú változásai sajnos azzal jártak, hogy egyrészt új vállalkozás nem jelent meg az Ipari Parkban, a már betelepült vállalkozások pedig a beruházásukat nem kezdték meg, így a közműre történő rácsatlakozás díjai befizetésre nem kerültek. A közterület fenntartási díjból, valamint reklámfelület bérleti díjból 2009-ben összesen 21.002 eFt bevétel származott.

Az Ipari Park III. ütem szervizútjával érintett, Bükki Nemzeti Park tulajdonában álló ingatlan megszerzése iránti lépéseket megtettük, 2009. évben sikerült a területre vonatkozóan ingatlancserében megállapodni. A többször egyeztetett és módosított szerződés aláírása folyamatban van.

Az Ipari Park III. ütemében egy kb. 4 hektáros terület ékelődik be, amely magánszemély tulajdonát képezi. A terület megszerzésére irányuló tárgyalások megkezdődtek, de a területértékesítés elmaradása miatti forráshiány okából megvásárlására még nem került sor.

1.2. Szolgáltató- és Inkubátorház hasznosítás:

A Szolgáltatóház épületében a társaságon kívül a Vendel Kft. és a Salgótarjáni Kistérség Többcélú Társulás Munkaszervezete bérel helyiségeket. Az utóbbi részéről többször merült fel igény konferenciaterem használatra, melyekből és néhány további rendezvényből befolyó bérleti díj 2009-ben 7.620 eFt volt, amely a 2008. évben realizált 4.025 eFt-hoz képest 3.595 eFt-os (89%-os!) emelkedést mutat.

A díjbevétel emelkedése jól mutatja, hogy a Salgó Vagyon Kft. Szolgáltatóházba való átköltözése igen kedvező folyamatot indított el az épület hasznosítása terén.

1.3. Ipari Park fejlesztés:

A 2009-es évben az Ipari Park I-II. üteménél a betelepülő vállalkozások infrastrukturális ellátása érdekében saját erőből kiépítettük a szükséges közműveket (út- és járdaépítés, víz- és csatorna, térvilágítás, gázvezeték és csatlakozó szerelvények kiépítése) összesen 22.464 eFt értékben.

1.4. Ipari Park üzemeltetés

A park üzemeltetésében elért színvonalat 2009-ban is biztosítottuk a vevői elégedettség megtartásával. A fenntartás, zöldfelület kezelés tekintetében a III. ütem területének bekapcsolása feladatbővülést jelentett.

2. Ingatlanhasznosítás és egyéb vállalkozási bevétel:

2.1. Saját tulajdonú ingatlanhasznosítás:

A Munkásotthon tér 1. szám alatti székházban lévő irodák, helységek bérbeadásából 2007.-ben 15.209 eFt, 2008-ban 29.315 eFt, 2009. évben pedig 18.931 eFt bevétel származott. A csökkenés oka, hogy az APEH Észak-magyarországi Régió Igazgatósága 2008. évben az irodák felújítása miatt emelt bérleti díjat fizetett, amely 2009. évben már nem volt esedékes, valamint több, a Magyar Posta Zrt. (amelynek az épület felújítása befejeződött) és a Vízmű Kft. által korábban bérelt helyiség üresedett meg.

A Tarján-patak fölötti és a Sztár áruház előtti pavilonok bérbeadásából 2009-ben 6.508 bevétel realizálódott, ami az előző évi 7.677 eFt-tal szemben 15%-os csökkenést mutat. A változás oka a korábban jól működő vendéglátó egységek forgalom csökkenés miatti bezárása, amely a környező piaci-gazdasági viszonyokra vezethető vissza.

2.2. Ingatlanközvetítési tevékenység:

Az ingatlanpiac keresletének igen jelentős csökkenése, a lakásvásárlási hitellehetőségek beszűkülése valamint a források csökkenése miatt a kereslet annyira visszaesett, hogy az iroda működésének megszüntetésére 2009 februárjában került sor.

Egyéb vállalkozási tevékenység:

A társaság a tartós megbízást jelentő önkormányzati vagyonkezelés mellett eseti jelleggel végzett vállalkozási tevékenységének árbevétele 2009. évben 10.613 eFt volt, ami az előző évi 3.398 eFt-hoz képest ugyan jelentős emelkedést mutat, de az emelkedés oka, hogy az összeg tartalmazza az Ipari Parkban 2008. évben területet vásárló befektetők egyikének közmű csatlakozásából származó bevételt is.

3. A társaság gazdálkodását befolyásoló tervezett feladatok teljesítése**3.1. Beruházási terv teljesítése**

2009. évben az értékesített ipari parki területek jelentősen emelték a társaság likviditását, így a közműberuházásokat folytatni tudtuk, valamint integrált vállalatirányítási rendszerünket is módunkban állt bővíteni.

Aktiválások az alábbi eszközcsoportban történtek:

Megnevezés	Összeg (eFt)
Ingtatlanok:	
- Inkubátorház irodák kialakítása	2.118
- Terület vásárlás:Zemlinszky út	2.945
- Ipari Park közművek	22.464
Gépek, berendezések, felszerelések:	
- 100 eFt alatti kis értékű berend., felszerelés	205
- Apolló Mozi térfigyelő rendszer	410
- Box-ring	1.478
- Járművek	3.082
Immateriális javak:	
- Integrált vállalatirányítási rendszer bőv.	1.115
Összesen:	33.817
Befejezetlen beruházás	
- Ipari Park közműtervek	3.830

3.2. Pénzügyi helyzet, likviditás

A társaság alapításától kezdve likviditási gondokkal küzdött, eszközállományának 90,0%-a ingatlan, a forgóeszköz állománya alacsony. Ez a helyzet a működés évei alatt sem változott, hiszen az Ipari Park beruházásai révén növekedett az ingatlan eszközállománya.

Tovább nehezítette a helyzetet a megbízásos vagyonkezelés havi elszámolási kötelezettsége, mert sokszor negatív a tulajdonos felé történő elszámolás egyenlege, ami azt jelenti, hogy a társaság finanszírozta a vagyonkezelési kiadásokat, utólagos elszámolás mellett.



A 2008-ban értékesített Ipari Parki területek után befolyt bevételek rendezték pénzügyi helyzetünket, a pénzügyi gazdálkodás egyensúlya helyreállt. A vállalt fizetési kötelezettségeit a társaság időben teljesítette.

3. 3. Humán erőforrás alakulása:

A társaság legfontosabb erőforrása a személyi állománya, amely összetételében, elkötelezettségében, abszolút mértékben megfelel az elvárásoknak, amelyeket az alapító Önkormányzat és a piaci környezet támaszt.

Jelentős változáson ment át a társaság személyi állománya, év elején létszámleépítésről döntött a társaság vezetése, 6 fő munkavállaló távozott az év folyamán.

Munkavállalók létszámának alakulása 2009. év								
Megnevezés			Fő					
			Nyitó 2009. 01. 01.	Ki- lépők		Be- lépők	Záró 2009. 12. 31.	Tanulm. szerződ. létszám
Szellemi munka- vállalók	Teljes munkaidős	Osztályvezetők	3	5	Osztályvezetők		3	1
		Osztvez.h.	3		Osztvez.h.		3	
		Előadók	10		Előadók		10	
		Ügyintézők	9		Ügyint.		4	
		GYES,GYED	3				3	
Fizikai munka- vállalók	Teljes munkaidős		4	1			3	

Az átlagos statisztikai létszám 24 fő

A társaság tanulmányi szerződéssel támogatja a dolgozók egyéni továbbtanulási szándékait. Jelenleg 1 fő egyetemi képzésben vesz részt, 1 fő társadalombiztosítási, – és bérügyi szakelőadó tanfolyamot végez.

A társaság szervezeti struktúrája átalakításra került, önálló hatás- és felelősségi körrel felruházott osztályszervezetek jöttek létre.

Ennek következtében az SZMSZ módosításra került, új munkaköri leírásokkal, hatásköri- és felelősségi listákkal. Újra kellett szabályozni az utalványozási jogköröket, egyéb jogosultságokat.

3. 4. Minőségirányítási rendszer:

Az MSZ EN ISO 9001:2009 szabvány szerinti minőségirányítási rendszerre történő áttérés (kézikönyv és folyamatok módosítása) 2009. július 1-jével megtörtént, a rendszer első (már új rendszer szerinti) felügyeleti auditja 2009. március hónapban sikerrel zárult.



Az auditon eltérés felvételére nem került sor, a munkafolyamatok a dokumentációban rögzített szabályok szerint zajlanak, a munkatársak folyamatosan alkalmazzák a rendszert, és annak előírásai szerint végzik feladatukat.

Küldetésünk:

„Órizni és gyarapítani a város vagyonát, magas színvonalú szolgáltatással megszerezni és megőrizni megrendelőink és a városlakók megbecsülését!”

3. 5. Marketing terv teljesítése:

„A Salgó Vagyon Kft. – önállóan gazdálkodó szervezet. Természetes törekvése önmaga identitásának, értékeinek meghatározása (küldetés), megismertetése a gazdasági környezet szereplőivel, a közvéleménnyel.” - A társaság által támasztott, és a kívülről jövő igények kielégítésére a 2007-ben megfogalmazott tervek, elvárások megvalósultak 2008-ban és 2009-ben is.

Megtörtént a marketing feladatok ellátására egy önálló feladatkörrel rendelkező iroda felállítása, amelynek elnevezése Marketing, rendezvényszervező és turisztikai iroda. Az Iroda először egy fővel kezdte meg működését, később ez bővült az Apolló Mozi személyzetével.

2009 évben a Társaságnál lezajlott szervezeti és strukturális átszervezés az Irodát is érintette. Megszűnt, mint önálló iroda, mert a létrehozásakor megfogalmazott feladatok egy része nem került át a Salgó Vagyon Kft.-hez a város többi szervezetétől. Jelenleg a Társaság ügyvezető igazgatójának közvetlen irányítása alá tartozik, Marketing manager elnevezéssel. Továbbra is megmaradt a feladatok között az Apolló Mozi működésének az irányítása.

A 2009-es év főbb feladatai, munkái a következők voltak:

- Folytatódott a cég arculati kézikönyvében megfogalmazott célok, feladatok végrehajtása. Új tájékoztató táblák, reklámtáblák, névjegykártyák készültek az egységesítés jegyében.
- Elkészült az év folyamán a cég honlapjának végleges struktúrája, és tartalommal is sikerült feltölteni. Az Ingatlan Iroda bezárása folytán bővíteni kellett tartalmát az ingatlan hirdetések modullal. Célunk még a további bővítés, hogy a céget érintő friss hírek és az általunk szervezett rendezvények ismertetői is hozzáférhetőek legyenek a világhálón.

- Jelentős feladat volt a 2009-es évben az Apolló Mozi érintő átszervezések lebonyolítása. Csökkenteni kellett a mozi működési költségeit a jelentős veszteségek miatt. Tavasszal megszüntettük az őrző-védő szolgálat tevékenységét, és áttértünk az elektronikus védelemre, ami több millió forint megtakarítást eredményezett. Az év végén folytatva a megkezdett munkát, a takarítást szerveztük át. Összevonva a pénztárosi és a takarítói feladatokat. Ez is milliós megtakarítást jelentett. Sikerült új bérlőt találni a mozi büféjébe, így ennek működése is zavartalanná vált. Szerencsére ezek az átszervezések nem voltak hatással a működés színvonalára. Az Apolló Mozi az év végi statisztikák szerint a legjobbak közé tartozik az országban.
- Másodszor rendeztük meg 2009 májusában a Tóparty Fesztivált. Most már teljesen egyedül, minden feladat a Salgó Vagyon Kft. szervezéséhez tartozott. A rendezvény kiválóan sikerült, a cég szinte minden dolgozója valamilyen formában kivette részét a munkálatokból. A látogatók száma azonban elmaradt az általunk várttól, ami részben az időjárás számlájára, részben a városlakók pénzügyi helyzetére fogható. Így sajnos nem sikerült pozitív mérleget produkálni. Keressük itt is azokat a lehetőségeket, aminek eredményeként a költségeket csökkenteni, a látogatók számát növelni tudnánk.
- Részt vettünk az első ízben megrendezésre került Bányarém Fesztivál munkálataiban is együtt a Városháza és a JAMKK munkatársaival. A rendezvény jól sikerült. Több magyarországi és határon túli város is képviseltette magát, mind küldöttségekkel, mind szereplőkkel egyaránt.
- Új feladatok is jelentkeztek az év folyamán. Szakmai munkánkra számított a városvezetés a Városközpont II. rekonstrukciós munkák előzetes tervezésénél is.
Ez az Apolló Mozi funkció bővítő rekonstrukciójának tervezési munkálataiban való részvételben valósult meg.
- Több városi projekt megvalósításához nyújtunk segítséget. Ezek közül a ReSource-ben vagyunk legjobban érintve.
Eszmei szerzői vagyunk a fogaskerekű kisvasút tervezési munkálatainak, de több turisztikával foglalkozó alprojekt megvalósítása is folyamatban van.

Reméljük, hogy a 2010-es év újabb nagyszerű szakmai kihívásokat tartogat a számunkra, amivel nem csak cégünk, hanem a város jó hírnevét is öregbíthetjük.



Önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenység

Társaság megbízásos vagyongazdálkodói tevékenységét a 130/2001. (VI. 25.) Öh. sz. határozattal elfogadott és többször módosított Megbízási Szerződés határozza meg.

2009-ben a vagyongazdálkodás bevétele 457.226 eFt, a ráfordítás – üzemeltetés, karbantartás, felújítás, egyéb vagyongazdálkodás kiadás – 422.437 eFt volt.

A megbízásos vagyongazdálkodás közvetített szolgáltatásként és ügynöki tevékenységként került elszámolásra.

2009. évben a tevékenységben változás nem történt, az előző évekhez hasonlóan a megbízásos vagyongazdálkodás fontosabb területei az alábbiak voltak:

- Tulajdonváltással járó vagyongazdálkodás a megbízó által elvárt tőke- és felhalmozási jellegű bevétel érvényesítése.
- Tulajdonváltással nem járó ingatlanhasznosítás, a megbízó által meghatározott ingatlankezelés bevételeinek és kiadásainak érvényesítése az egyensúly biztosítása mellett.
- Vagyongazdálkodással összefüggő – nem bevétel orientált – tevékenység.

1. Tulajdonváltással járó vagyongazdálkodás:

A jogcímen megtervezett bevételi nemek az önkormányzat tulajdonát képező vállalkozói vagyoni körébe tartozó elemek hasznosításából származnak, melyek 2009. évi alakulása a következő.

Lakásértékesítés:

A jóváhagyott éves előirányzat 30.000 eFt. Az előirányzat egy részét az előző években megkötött adásvételi szerződések részletfizetési ütemei képezik, valamint a Közgyűlés által jóváhagyott értékesítésre kijelölt lakások eladásából származó bevételek teszik ki.

2009. évben értékesítésre került 1 db Déryné úti, 1 db Meredek úti, és 2 db Zöldfa úti lakás, valamint a befolyt törlesztő részekből 12.218 eFt bevétel származott, mely 40,73 %-os teljesítést mutat. A teljesítés elmaradásának oka, hogy az értékesítendő lakások jelentős részében bérlők élnek, akiknek elővásárlási joguk van az ingatlanra. A bérlők megkeresése megtörtént, fizetőképesség hiányában azonban nemleges szándéknyilatkozatot tettek.

Önkormányzati lakásértékesítés törlesztő részleteinek hátraléka:

Az értékesítésre került lakásállomány esetében 451 db lakástörlesztés van folyamatban. A hátralékkal rendelkezők száma 135 fő, melynek nagysága 2.125.391,-Ft. Az egy főre jutó hátralék összege 15.743,- Ft.

2009. évben összesen 28 ügyfél rendezte egyösszegű kifizetéssel a korábban megvásárolt önkormányzati lakás vételárát.

Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítése:

A jogcím bevételi előirányzata 60.000 eFt. Az előirányzat alapját a Zemlinszky út 5-7. és a 11. sz. alatti telekingatlan kereskedelmi célú értékesítésén alapul. A Zemlinszky út 11. szám alatti, 1406 m²-es terület értékesítésére július hónapban került sor. A Zagyvarónai Általános Iskola értékesítése az előirányzatban nem szerepelt, az épület eladásából 25.000 eFt folyt be, valamint a Beszterce lakótelen eladott lakópark vételárából befolyt bevétel 105,78 %-on teljesült. A Bajcsy-Zsilinszky út 1., 3., a Zemlinszky R. út 13-17., 19-23. szám alatti ingatlanok értékesítésére elkészültek a pályázati csomagok, melyekből előzetes becslések szerint 55 MFt körüli összeg várható.

Lakótelekértékesítés:

A jogcímen tervezett 5.200 eFt előirányzathoz 3.012 eFt bevétel származott, ami 57,92 %-os teljesítésnek felel meg.

Egyéb sajátos felhalmozási jellegű bevétel:

A tervezett bevételi előirányzat 1.500 eFt, mely elsődlegesen a 3/2007. (II. 07.)GVIB határozattal jóváhagyott idegen felépítmény alatti földterületek értékesítésén alapul.

A 2009. évi teljesítés 6.285 eFt, 419 %-on teljesült.

Privatizációs bevétel:

A tervezett 500 eFt bevételi előirányzat az „E” hitel törlesztési ütemek alapján került meghatározásra. A 2009. évben 13 eFt, ami 2,6 %-os teljesítésnek felel meg.

Pénzügyi befektetések bevétele:

A jogcímen megtervezett 49.680 eFt bevétel a gázszolgáltató vállalat privatizációjával összefüggésben megjelent és lekötött állampapírok beváltásából és ezek kamataiból adódik, 2009. évi alakulása 76.738 eFt, (154,46 %).



2. Tulajdonváltással nem járó vagyonhasznosítás:

Nem lakáscélú helyiségek hasznosítása:

A nem lakáscélú helyiségek bérbeadás útján történő hasznosításából a 2009. évre tervezett 140.000 eFt összegből 139.176 eFt folyt be, ez 99,41 %-os teljesítést jelent.

Nem lakáscélú bérlemények bérleti- és közüzemi díjhátralékai, ezek csökkentésére tett intézkedések:

A helyiség bérleti díjbevételeknél 28.874 eFt bérlői tartozás mutatkozik, melyeknek csupán 34,66 %-a 90 napon belüli. A tapasztalható negatív pénzügyi-, gazdasági folyamatok következtében a vállalkozások nagy része likviditási gondokkal küzd, a felhalmozott 1-2 hónap bérleti díj elmaradást pótolni nem tudja, jellemzően részletfizetéssel próbálja rendezni.

A 91-180 nap közötti tartozás mértéke 2.144 eFt, 181-365 nap közötti tartozás összege 7.489 eFt. Az egy éven túli tartozások az összes kintlévőség 32,28 %-át teszik ki.

Az utóbbiaknál sikeresen alkalmaztuk a felmondás és fizeti meghagyás eszközt, ugyanis 2009. évben a 365 napon túli tartozások összege 9.279 eFt-ra csökkent.

Telekértékesítésből követelésünk 4.696 eFt. Ez két darab 2007-ben részletfizetésre eladott telek vételár részlete, melyeknél a fizetési határidő még nem járt le.

A földbérleti díjak elmaradása 2.071 eFt, ami az előző évi 3.127 eFt-hoz képest 1.056 eFt csökkenést mutat., melynek oka, hogy a 2008. második felében emelt díj, összesen 1.777 eFt jelentős részét a haszonbérletők megfizették.

Lakásgazdálkodás:

Társaságunk **2009. december 31-én 1261 db** önkormányzati tulajdonú bérlakás és **28 db** magántulajdonú lakás üzemeltetését, kezelését végezte.

Az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások komfortfokozat szerinti megbontásban a következők.

Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	465
Komfortos	205
Félkomfortos	57
Komfortnélküli	523
Szükség	11
Összesen	1261

Bérbe adott önkormányzati bérlakások jogcímei és komfortfokozat szerint:

Bérbeadás jogcíme	Komfortfokozat				Összesen
	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfortnélküli és szükség	
Szociális rászorultság	316	175	57	534	1082
Pályázat	122	2	-	-	124
Közgyűlési határozat	13	4	-	-	17
Bérlőkijelölési jog	14	24	-	-	38
Összesen	465	205	57	534	1261

A Közgyűlés Szociális és Egészségügyi Bizottsága 2009. évben két alkalommal hagyta jóvá az érvényes bérbevételi ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján.

2009. évben társaságunk az alábbi bérleti szerződéseket kötötte:

Bérbeadás jogcíme	Komfortfokozat				Összesen
	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfortnélküli és szükség	
Szociális rászorultság	111	47	4	83	245
Pályázat	48	2	-	-	50
Közgyűlési határozat	6	-	-	-	6
Bérlőkijelölési jog	1	5	-	-	6
Összesen	166	54	4	83	307



A jelenleg (2009. október 21-től) érvényes sorrendben 107 érvényes lakásigénylési ajánlatot tartunk nyilván. Bérletbiztosításra vár 57 család, aki 3 vagy annál több gyermeket nevel, 12 kétgyermekes család, 36 egygyermekes család, 12 házaspár, valamint 40 egyedülálló.

Nyilvántartásunkban 19 minőségi lakáscsere kérelmet regisztráltunk.

A Közgyűlés 16/2004. (II. 12.)Öh. számú határozata a tárgyidőszakban végrehajtásra került, a Bajcsy- és Zemlinszky úti épületekben élők elhelyezése megtörtént. Az épületek üresek, azok őrzését társaságunk folyamatosan biztosítja, az illegális beköltözések megakadályozása céljából. Társaságunk az elmúlt évben is folyamatosan végezte az önkormányzat tulajdonában lévő bérletbiztosítások bérleményellenőrzését, meghatározott terv szerint. Az ellenőrzések alkalmával tapasztalt hiányosságok, a lakások rendeltetésellenes használatának megszüntetése, az önkényes lakásfoglalók kilakoltatása iránti intézkedéseket azonnal megtettük.

Kintlévőség alakulása, hátralékkezelés:

2009. december 31-én a lakbér és közüzemi díj alkotta kintlévőség a lakásbérlemények vonatkozásában **190.246 eFt** volt, melynek 55 %-át (103.702 eFt-ot) jelenti a lakbérhátralék. A gazdasági helyzet kedvezőtlen változása nem javította a bérlői (és jogcím nélküli lakáshasználói) körben egyébként is meglehetősen rossz fizetési morált. A 2009 februárjától megszüntetésre került lakbértámogatásnak megfelelő összeget saját erőből a bérlők nagy része nem finanszírozta, így ezen bérlők körében duplájára emelkedett a lakbérhátralék. A lakossági kintlévőség legnagyobb hányadát továbbra is az 1 éven túli tartozások jelentik.

A hátralékok megoszlása időtartományok szerint			
2009. december 31-én			
Időszak (nap)	Tartozók száma (fő)	Összeg (eFt)	Átlag (eFt / Fő)
0 – 90 nap között	395	14.834	37,5
91 – 180 nap között	182	22.877	125,7
181 – 365 nap között	260	43.706	168,1
365 nap felett	650	108.829	167,4
Összesen*	1487	190.246	-

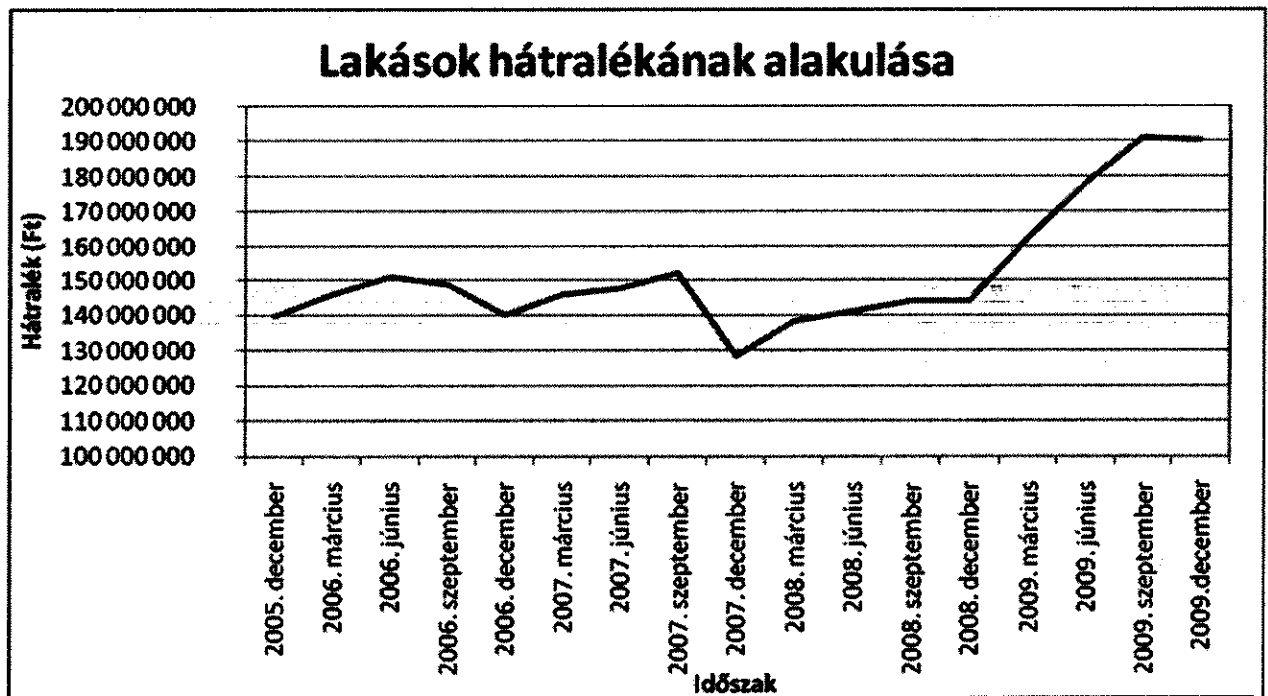
*Az átlag összesítése nem ad értelmezhető adatot.

A hátralékok megoszlása a díjfajtája és a tartozás lejárta függvényében 2009. december 31-én										
Díjfajta	0-90 nap		91 – 180 nap		181 – 365 nap		365 nap fölött		Összesen (e Ft)	
	db	eFt	db	eFt	db	eFt	db	eFt	db	eFt
Lakbér	315	8.427	174	13.410	220	23.246	397	52.229	1106	97.311
Vízdíj	97	2.551	85	4.710	127	10.744	380	34.850	689	52.854
Szemétdíj	31	90	21	247	25	376	43	819	120	1.532
Fűtési díj	101	2.572	54	3.102	67	6.164	173	13.825	395	25.664
Melegvíz díj	66	734	36	1.063	33	2.218	81	4.011	216	8.026
Ügyviteli díj	160	273	96	342	127	805	224	1.657	607	3.075
Egyéb díj	4	187	1	3	4	69	1	3	10	262
Üzemeltetési díj	0	0	0	0	1	84	52	1.435	53	1.520
Összesen**	-	14.834	-	22.877	-	43.706	-	108.829	-	190.246

*Az db számok összesítése nem ad értelmezhető adatot.

** Az összesen adatok esetleges eltérései a kerekítésekből adódnak

A hátralékállomány változásait 2006. évtől az alábbi diagram szemlélteti:



A hátralék behajtására és a jogcím nélküli lakáshasználat megszüntetésére 2009. december 31. napján 1020 db eljárás van folyamatban. Az eljárások között szerepel valamennyi fizetési meghagyás kibocsátása iránt indított nem peres eljárás, első és másodfokú perek, végrehajtási eljárások.



2009. évben összesen 68 bérlő jogviszonyát kellett felmondani tartós nem fizetés miatt. Sajnos egyre inkább tapasztalható a teljes fizetéseképtelenség, a bérlők sok esetben egyáltalán nem tudnak befizetést teljesíteni hónapokon keresztül a munkahelyek sorozatos megszűnése miatt. A felmondásokban szereplő tartozás 9.623 eFt volt.

2009. évben a Salgótarjáni Városi Bíróságon 139 db peres eljárást kezdeményeztünk, melyek lakáskiürítésre és összességében 25.546,- eFt lakbér- és közüzemi díj tartozás megfizetésére indultak.

Jogerős bírósági ítélet alapján 67 végrehajtási eljárás indult lakás kiürítése tekintetében (a végrehajtási ügyérték összege 11.726,- eFt).

Tárgyidőszakban 5 adóssal szemben tűzte ki a végrehajtó a lakás karhatalom segítségével történő kiürítését, melyből 4 esetben a lakás kiürítésnek fogantatására került sor, az egyik adós önként teljesített.

Az alábbi táblázatok a 2009. évben indított eljárásokat tartalmazzák (egy 2008. évi bázisadat mellett).

A tartozások behajtására tett intézkedések 2009. évben

Lakás kiürítése és tartozás megfizetése iránti peres eljárások								
Megnevezés	2008. év		2009. I-III. negyedév		2009. IV. negyedév		2009. év	
	db	ügyérték (eFt)	db	ügyérték (eFt)	db	ügyérték (eFt)	db	ügyérték (eFt)
Bérlői jogviszony felmondása	61	6.328	48	7.289	20	2.334	68	9.623
Keresetlevél benyújtása	81	14.696	107	19.840	32	5.706	139	25.546
Jogerős ítélet	46	8.810	56	9.093	29	7.764	85	16.857
Vh eljárás indítása	35	7.835	55	9.266	12	2.460	67	11.726
Kitűzött kilakoltatás	11	1.823	5	249	0	0	5	249
Megvalósult kilakoltatás	10	1.691	4	249	0	0	4	249

*A III. negyedévben kitűzött kilakoltatásoknál a Vh csak a meghatározott cselekményre indult.

2009. évben 50 db fizetési meghagyás benyújtására került sor 12.930 eFt tartozás megtérülése érdekében.



2009. évben az alábbi típusú támogatási formák voltak érvényben:

Támogatás típusa	Lakhatással kapcsolatos támogatási formák 2009-ben				
	Támogatottak száma (fő)				Támogatások 2009. évben (eFt) Összesen
	I. n.év	II. n.év	III. n.év	IV.n.év	
Lakbértámogatás	335	0	0	0	1.639
Normatív	52	58	69	104	2.443
Helyi	55	51	55	61	1.512
Adósságcsökkentő	43	61	59	31	5.472
Adósságcsökkentő lakásfenntartási	57	91	87	57	2.744
Összesen: *	-	-	-	-	13.810

*A támogatottak számának összesítése nem ad értelmezhető adatot

2009. évben 47 adóssal kötöttünk részletfizetési megállapodást, összesen 5.549 eFt összegű tartozásra, akik ezáltal 1.266 eFt befizetésével törlesztették hátralékukat, a részletfizetések átlag futamideje 10 hónap.

Részletfizetési megállapodások 2009. évben			
Időszak	Megkötött megállapodások száma (db)	Fennálló tartozás (eFt)	Megállapodás megkötésekor befizetett összeg (eFt)
I. negyedév	12	1.587	364
II. negyedév	11	1.031	100
III. negyedév	9	928	182
IV. negyedév	15	2.004	620
Összesen	47	5.549	1.266

Lakás- és nem lakáscélú helyiségek hibaelhárítása, karbantartása és felújítása:

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vonatkozásában a hibaelhárítási, karbantartási és felújítási munkákat a 2008. évben meghirdetett közbeszerzési eljárás győztese a Honvédelmi Minisztérium Elektronikai, Logisztikai és Vagyonkezelő Zrt. végzi 2011. december 31-ig. A 2009-es év tapasztalatai alapján a vállalkozó megbízhatóan, rugalmasan teljesíti a szerződésgazdálkodó feladatot.

A hibabejelentések fogadására társaságunk 24 órás ügyeleti szolgálatot működtet hétköznapokon éppúgy, mint ünnep- és pihenőnapokon. Munkaidőn kívül eső időszakban a bejelentések vagy közvetlenül, vagy a portaszolgálatokon keresztül érkeznek a Műszaki Osztály megbízottjához, aki megteszi a szükséges intézkedéseket.

A hibaelhárítási tevékenység az ingatlanok tekintetében főként a beázások, az épületvillamossági és az épületgépészeti rendszerekben bekövetkezett meghibásodások elhárítására terjedt ki. A karbantartási keretből a tulajdonosi feladatkörbe tartozó feladatokat (tető- és kéményjavítás, bejárati ajtók javítása, homlokzati helyreállítások csőtörések és elektromos hálózat hibáinak javításai) végeztük.

Lakás- és nem lakás karbantartások keretében oldottuk meg a hideg tél okozta vízvezetékrendszerekben bekövetkezett elfagyások javításait.

Év elején jeleztük, hogy a Zagyvarónai Művelődési Ház állaga leromlott, működésképtelenné vált. Javítása elkerülhetetlen.

A HM Zrt. bevonásával – megkeresve az épület gépész tervezőjét – elkészítettük a fűtési rendszerre vonatkozó beruházási javaslatot. Ezek szerint a kazánok füstelvezetése szakszerűtlen volt. Feltehetően évek óta veszélyesen működött. Felsőelosztású rendszerről lévén szó szétválasztásos működtetésre (nagyterem, egyéb helyiségek) műszakilag nem volt lehetőség. A jelenlegi rendszert kellett működőképessé tenni. Ennek költsége bruttó 2.422.000,- Ft lett. Ezen munkákat még fűtési idény előtt sikerült elvégezni.

Tüzelőanyagot itt és a többi peremkerületi Művelődési Házban a rendezvények zavartalan biztosításához folyamatosan biztosítjuk.

Elbontásra került a Somlyói út 10. szám alatti életveszélyessé vált kolóniaépület. Így komfortnélküli kolónialakások száma 10-el csökkent.

A Zagyvarakodó 7-es számú 8 lakásos épület bontása az őszi folyamán szintén megtörtént.

A Hősök út 35. szám alatti (volt kultúrház) épülete életveszélyessé vált. Bontását 2009. augusztus végi határidőre elvégeztük.

Ugyanitt a Női Hajléktalan Szálló és Nappali Melegedő – Éjjeli Menedékhely Intézmény vagyónvédelme érdekében az Önkormányzat megbízásából kerítésépítést végeztünk bruttó 1.200 eFt költséggel.

Külön forrásból (sportcélú ingatlan értékesítése kapcsán) származó 1.700 eFt-ot teljes egészében a Forgách úti sporttelep felújítására fordítottuk.

Megoldódott a fűtési és elektromos rendszerek felülvizsgálata és szükséges javításai, valamint a sportolók tisztálkodási lehetősége. Ezen túl még festésre, csempejavításra is sor került.

(További feladat lehet a következő fűtési idényre a rendszer olyan átalakítása, amely elfagyás veszély nélkül leürítést nem igényel.)

Lakóházalap 2009. évi költségeinek alakulása:

A bérlakás fenntartás kiadásai az időarányos előirányzat alatt teljesültek, 97,12 %-on, 9.195 eFt-os megtakarítást ért el társaságunk.

A nem lakáscélú helyiségek fenntartásának kiadásai jelentősen meghaladták az időarányos előirányzatot, ennek okai a következők:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának 8/2009. (II. 12.)Ör. sz. rendeletében elfogadott 2009. évi költségvetésében a nem lakáscélú helyiségek fenntartási kiadásaira összesen 51 000 eFt-ot különített el.

Ez az előirányzat nem fedezte a nem lakáscélú helyiségek után fizetendő közös költségeket, víz-, gáz-, és áramdíjakat és a kisebb javítási költségeket sem (kb.18.000 eFt összegben). Ezek a díjak nagy részben az üresen álló üzlethelyiségekre is fizetendők. Így a forráshiány veszélyeztette a zavartalan üzemeltetést. 2009. évben a fenntartási költségek 146,6 %-os teljesítést mutatnak. Decemberben költségvetés módosításával átcsoportosításra került a nem lakás célú helyiségek üzemeltetésére 23.771 eFt, ami fedezte a többlet felhasználást.

Egyéb önkormányzati megbízásból végzett feladatok:

Vagyonbiztosítás:

Az önkormányzati vagyonbiztosítás területén jelentős esemény 2009. évben nem történt.

3. Vagyonkezeléssel összefüggő egyéb tevékenység:

Az önkormányzat és a Kft. között létrejött hosszútávú megbízási szerződés értelmében a 2008-as üzleti évben az alábbi szervezési, adminisztratív, gazdasági feladatokat látta el:

- nyilvántartotta a teljes önkormányzati vagyont vagyonszertei nyilvántartással, biztosította az adatszolgáltatást,
- az önkormányzat zárszámadásához elkészítette a vagyonskimutatást,
- a kezelt ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, értéknövelő felújításokkal, beruházásokkal kapcsolatos pénzügyi és számviteli tevékenységet ellátta (társasház esetén albetétszinten, tisztán önkormányzati tulajdonú épületeknél lakásszinten),



- a Polgármesteri Hivatal számlavezetési rendjének megfelelően az épületek értékadataiban bekövetkezett változásokról lakásonként, illetve bérleményenként analitikus nyilvántartást vezetett, és ráfordítás esetén aktualizálta, az amortizációt negyedévenként elszámolta és a megbízó rendelkezésére bocsátotta a negyedévet követő hó 15-ig,
- a Polgármesteri Hivatal leltározási és értékelési szabályzatában foglaltaknak megfelelően elvégezte a kezelésébe adott földterületek, épületek (lakások és egyéb bérlemények) részvények, önkormányzati üzletrészek és a bérbeadással kapcsolatos követelések év végi leltározását és értékelését, és erről tárgyévet követő év január 25-ig adatot szolgáltatott és egyeztetett a főkönyvi könyveléssel az adatok egyezősége érdekében,
- vezette a részvények, önkormányzat társasági üzletrészei, egyedi – bruttó értékkel számszerűen egyező – analitikus nyilvántartását és minden negyedévet követő hó 15-ig egyeztette a Polgármesteri Hivatal főkönyvi könyvelésének adataival,
- a megbízó nevében jognyilatkozatot tett vagyoni értékű jogok vonatkozásában, elővásárlási jog, szolgalmi jog, stb. érvényesítése esetén,
- közreműködött az önkormányzati hitelfelvétellel kapcsolatos feladatok ellátásában,
- A Közgyűlés által jóváhagyott költségvetési támogatásból megvalósuló intézményi felújítások, felhalmozások, valamint a költségvetési támogatásból megvalósuló önkormányzati felújítások, felhalmozások megvalósításához kapcsolódó előkészítési és bonyolítási tevékenységet ellátta,
- az önkormányzati vagyonbiztosítással kapcsolatos ügyintézést elvégezte.



1. sz. melléklet

Tőke és felhalmozás jellegű bevételek 2009. év			
Megnevezés	2009.év Terv (eFt)	2009.év Tény (eFt)	I (%)
Bevételek			
Tárgyi eszköz értékesítés	60 000	63 469	105,78
Sajátos felh. és tőke jellegű bevételek	37 200	21 528	57,87
- Lakótelek értékesítés	5 200	3 012	57,92
- Lakásértékesítés	30 000	12 218	40,73
- Egyéb sajátos felh.bevétel	1 500	6 285	419,00
- Privatiációs bevétel	500	13	2,60
Pénzügyi befektetések bevétele	49 680	76 738	154,46
Összesen	146 880	161 735	110,11
Kiadások			
Kiadások (megb. díjak, telekalakít.)	31 700	14 091	44,45
Épületek bontása	14 000	11 823	84,45
Forgách úti sporttelep	1 700	1 700	100,00
Hősök 35. kerítés építés	1 200	1 200	100,00
Összesen	48 600	28 814	59,29

3104 Salgótarján, Park út 12. Telefon/fax: (32) 521-340

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



2. sz. melléklet

Bérlakáskezelés 2009. év			
Megnevezés	2009. Terv (eFt)	2009. év Tény (eFt)	I (%)
Bevételek			
Lakossági díjbevétel	194 000	175 491	90,46
Szociális támogatás	28 000	13 810	49,32
Felújítás Önkormányzati forrásból	36 000	5 980	16,61
Nem lakás díjbevételből kiegészítés	68 229	64 409	94,40
Összesen	326 229	259 690	79,60
Kiadások			
Üzemeltetés	268 000	268 572	100,21
Erzsébet tér 1-2, adósság szolgálat	33 000	27 781	84,18
Karbantartás	18 000	13 452	74,73
Felújítás önkormányzati forrásból	36 000	5 980	16,61
Összesen	355 000	315 785	88,95



3. sz. melléklet

Nem lakáscélú helyiségek kezelése 2009. év			
Megnevezés	2009. év Terv (eFt)	2009. év Tény (eFt)	I (%)
Bevételek			
Közületi díjbevételek	140 000	139 176	99,41
Felújítás önkormányzati forrásból	3 000	2 422	0,00
Összesen	143 000	141 598	99,02
Kiadások			
Üzemeltetés	46 000	70 235	152,68
Karbantartás	5 000	4 532	90,64
Felújítás önkormányzati forrásból	3 000	2 422	0,00
Összesen	54 000	77 189	142,94
Maradvány	89 000	64 409	72,37
Lakás fennt. kieg.	89 000	64 409	72,37
Egyenleg	0	0	

3104 Salgótarján, Park út 12. Telefon/fax: (32) 521-340

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



4. sz. melléklet

Ingyatlankezelés 2009. év			
Megnevezés	2009. év Terv (eFt)	2009. év Tény (eFt)	I (%)
Bevételek			
Lakossági díjbevétel	194 000	175 491	90,46
Szociális támogatás	28 000	13 810	49,32
Közületi díjbevétel	140 000	139 176	99,41
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	36 000	5 980	16,61
Nem lakás felújítás önkormányzati forrásból	3 000	2 422	0,00
Összesen	401 000	336 879	84,01
Kiadások			
Lakásüzemeltetés	268 000	268 572	100,21
Lakáskarbantartás	18 000	13 452	74,73
Erzsébet tér adósság szolg.	33 000	27 781	84,18
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	36 000	5 980	16,61
Nem lakás üzemeltetés	46 000	70 235	152,68
Nem lakás karbantartás	5 000	4 532	90,64
Nem lakás felújítás önkormányzati forrásból	3 000	2 422	0,00
Összesen	409 000	392 974	96,08
Maradvány	-8 000	-56 095	0

Társaság gazdálkodása a 2009. évi eredményterv teljesítése

A Salgó Vagyon Kft. üzleti tervét a tulajdonos Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 69/2009. (IV 28.)Öh. sz. határozatával hagyta jóvá. A társaság a 2009. évi üzleti tervében 28,72 %-os bevétel csökkenést tervezett. A bázis évhez képest Ipari Parki területekből értékesítésre csak 1,5 ha-ral számoltunk.

A számviteli törvény által meghatározott nettó árbevétel fogalmába tartozó bevételeket a társaság az alábbi jogcímek szerint realizálta. A teljesítés 95,2 %-os.

Megnevezés	Összeg (eFt)
Saját épületek, építmények hasznosítása	79.295
Bonyolítási díjak	
- lakáskezelés	91.000
- nem lakás kezelés	32.000
- egyéb vagyonhasznosítás	9.500
- felújítás bonyolítás	2.500
- eseti megbízási díjak	750
Közvetített szolgáltatás	
- lakásfenntartás	144.570
- nem lakás fenntartás	30.670
- egyéb vagyonhasznosítás	2.542
- egyéb továbbszámlázott	16.743
Összesen:	409.570

A nettó árbevétel társaság által befolyásolható tételei a saját ingatlan hasznosítása, értékesítése, a hosszú távú megbízási szerződés alapján elszámolt bonyolítási díjak, eseti megbízások, és a továbbszámlázott költségek a tervezett szint alatt teljesültek, az 1,5 ha Ipari Parki terület értékesítése nem realizálódott.

Az egyéb bevételek területén a tervhez képest jelentős növekedés tapasztalható. Ennek oka a volt ügyvezető munkaügyi perében a bíróság döntést hozott, ezért a céltartalék felhasználásra került, 15.929 eFt összegben.

A pénzügyi műveletek bevételei során folyószámla kamat és a lekötött betét kamata jelentkezik.

A rendkívüli bevételek tételen a számviteli szabályok szerint halasztott bevételek között nyilvántartott fejlesztési célú támogatásoknak a támogatásból megvalósult eszközök tárgyévben elszámolt értékcsökkenésével arányos összege jelenik meg, valamint az értékesített támogatott Ipari Parki terület önköltségével arányos rész.

Az anyagjellegű ráfordítások, melyek a társaság működési költségeit tartalmazzák a tervezett összeg alatt teljesültek, az év elején bevezetett takarékosági intézkedéseknek köszönhetően.(2,79%). A közvetített szolgáltatás tervezettnél alacsonyabb szintje szinkronban van a nettó árbevétel alacsonyabb teljesítésével a fentiekben leírt változások következtében.

A személyi jellegű ráfordítások összege 3,45 %-kal magasabb a tervezetthez képest, az céltartalék felhasználása, mely az egyéb bevételek soron jelent meg a személyi jellegű ráfordítások soron jelent többletnövekedést. A munkaügyi perrel kapcsolatos kifizetések és járulékaik itt jelennek meg. 2009. évben béremelés nem volt. A társaság átlagos állományi létszáma 2 fővel csökkent, így 24 fő.

Az értékcsökkenési leírás költség soron a csökkenés 1,77 %-os. kiadások. Az aktiválások részben az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális javak között történtek, melyeknél alacsony a leírási kulcs, illetve a földterületnél nincs is (Ipari Park telkek).

Az egyéb ráfordítások között az értékvesztés, a helyi, valamint költségvetéssel elszámolt adók összege jelenik meg.

A pénzügyi műveletek ráfordításai költség soron 50,87 %-os a felhasználás. Itt került elszámolásra a felvett hosszúlejáratú hitelek kamatterhe.

A rendkívüli ráfordítások összege alacsonymértékű. Jótékony célú egyesületi támogatás jelenik meg ezen a tételen 100 eFt összegben.



**Felügyelő Bizottság véleménye
a beszámolóhoz
kapcsolódóan**

**Salgó Vagyon Kft.
Felügyelő Bizottsága**

**Felügyelő Bizottság jelentése a
Salgó Vagyon Kft. 2009. évi éves beszámolójáról**

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2010. április 12-ei ülésén megtárgyalta a Társaság 2009. évi beszámolóját, tevékenységére vonatkozó üzleti jelentését, megismerte a könyvvizsgáló által készített záradék tartalmát.

A Társaság a 2009-es gazdasági évét 974.896 eFt mérlegfőösszeggel és 10.484 eFt mérleg szerinti eredménnyel zárta.

A 2009. évi tervekben nagyleptékű, merész célokat és feladatokat fogalmazott meg az ügyvezetés. Az év során a már előre látható, ugyanakkor előre nem tervezhető gazdasági folyamatok még nehezebb körülményt teremtettek egyrészt a fejlesztési-, másrészt a vagyonhasznosítási feladatok elé.

A nehézségekhez a Társaság rugalmasan alkalmazkodott, gazdálkodását a vezetői céltudatosság és a racionális költséggazdálkodás jellemezte. A személyi állományát két fővel csökkentette.

Mіндеzen tényezők együttes eredményeként a 2009. évi gazdálkodását gyakorlatilag a tervnek megfelelően teljesítette.

A mérleg- és eredményadatok alapján a társaság az éves üzleti tervét 106,0%-ban teljesítette, a mérleg szerinti eredményét kismértékben növelni tudta.


Kedvezőnek ítéltető, hogy az eredményes gazdálkodás hatására fizetési kötelezettségének rendben, határidőre eleget tett, likviditását folyamatosan megtartotta.

Külön kiemelhető, hogy a tulajdonosi megbízás alapján végzett tevékenységét az önkormányzati döntések- és elvárások alapján, kellő figyelemmel és igényességgel végezte. A megtett intézkedések ellenére, a gazdasági válság hatására a kintlévőség növekedését nem sikerült megállítani.

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága az előzőekben leírt megállapítással, egyhangú szavazással javasolja a Salgó Vagyon Kft. 2009. évi éves beszámolójának, mérleg- és eredménykimutatásának elfogadását.

Salgótárján, 2010. április 12.


Dr. Bablana Ferenc István
FEB elnök