

Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

A
SALGÓ VAGYON KFT.
2011. 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.....	11
III.	Üzleti jelentés	25
IV.	Könyvvizsgálói hitelesítő záradék	47
V.	Felügyelő Bizottság véleménye a beszámolóhoz	48



Tisztelt Közgyűlés!

Kérem, a Salgó Vagyon Kft. 2011. évi üzleti jelentését és a kapcsolódó mérlegbeszámolót megvitatni és azt elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonhasznosító és Ipari Park Üzemeltető Kft. 2011. évi beszámolóját az I-V. sz. mellékletek szerint 949.924 eFt mérleg főösszeggel és 17.107 eFt adózott eredménnyel elfogadja.

Felelős : Tatár Csaba ügyvezető igazgató
Határidő: azonnal

Salgótarján, 2012. 04. 02.

GÖV-2012/04/02-12
Tatár Csaba
Tatár Csaba
ügyvezető igazgató



Mérlegbeszámoló



Statistikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

1	1
---	---

Az üzleti év mérlegforduló napja:

2011. december 31. (év/hó/nap)

MÉRLEGE "A" változat
Eszközök (aktívák)

adatok Eft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02+10+18.sor)	902 112	-	857 969
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03+09 sor)	2 479	-	1 278
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-	-
05.	Vagyoni értékű jogok	2 479	-	1 278
06.	Szellemi termékek	-	-	-
07.	Üzleti vagy cégérték	-	-	-
08.	Immateriális javakra adott előlegek	-	-	-
09.	Immateriális javak érték helyesbítése	-	-	-
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17 sor)	899 633	-	856 691
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	859 546	-	818 572
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	9 907	-	2 614
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	6 714	-	4 755
14.	Tenyészállatok	-	-	-
15.	Beruházások, felújítások	23 466	-	30 750
16.	Beruházásokra adott előlegek	-	-	-
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	-	-	-
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-25 sor)	-	-	-
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-	-
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	-	-
21.	Egyéb tartós részesedés	-	-	-
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-	-
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-	-
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-	-
25.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	-	-	-

Keltetés: Salgótarján, 2012. április 02.

S V A G Y O N KFT
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



Statisztikai számjel:

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

Céjegyzék száma:

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

1	2
---	---

Az üzleti év mérlegforduló napja: **2011. december 31.** (év/hó/nap)

MÉRLEGE "A" változat
Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
26.	B Forgóeszközök (27+34+40+45 sor)	96 458	-	91 931
27.	I. KÉSZLETEK (28-33 sor)	21 327	-	21 254
28.	Anyagok			-
29.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			-
30.	Növendék-,hízó-és egyéb állatok			-
31.	Késztermékek			-
32.	Áruk	21 327		21 254
33.	Készletre adott előlegek			-
34.	II. KÖVETELÉSEK (35-39 sor)	53 178	-	38 686
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	3 409		9 128
36.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
37.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
38.	Váltókövetelések	-		-
39.	Egyéb követelések	49 769		29 558
40.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (41-44 sor)	-	-	-
41.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-		-
42.	Egyéb részesedés	-		-
43.	Saját részvények, saját üzletrészek	-		-
44.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-		-
45.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (46-47 sor)	21 953	-	31 991
46.	Pénztár, csekkek	765		130
47.	Bankbetétek	21 188		31 861
48.	C. Aktív időbeli elhatárolások (49-51 sor)		-	24
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			-
50.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			24
51.	Halasztott ráfordítások			-
52.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01+26+48 sor)	998 570	-	949 924

Keltezés: Salgótarján, 2012. április 02.

SALGÓVAGYON KFT.
Salgótarján, Park út 12.

P.H.

a vállalkozás vezető
(képviselője)

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



Statisztikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

1 3

Az üzleti év mérlegforduló napja:

2011. december 31. (év/hó/nap)

**MÉRLEGE "A" változat
Források (passzívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53.	D. Saját tőke (54+56+57+58+59+60+61 sor)	312 271	-	329 378
54.	I. JEGYZETT TŐKE	83 350		83 350
55.	54. sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			-
56.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			-
57.	III. TŐKETARTALÉK	46 250		46 250
58.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	176 655		182 671
59.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			-
60.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK			-
61.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	6 016		17 107
62.	E. Céltartalékok (63-65 sor)	-	-	-
63.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	-		-
64.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-		-
65.	Egyéb céltartalék	-		-
66.	F. Kötelezettségek (67+71+80 sor)	236 135	-	172 199
67.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68-70 sor)	-		-
68.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
69.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
70.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-		-

Keltetés: Salgótarján, 2012. április 02.

SVÁGYON ZRT.
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



Statisztikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

1	4
---	---

Az üzleti év mérlegforduló napja: 2011. december 31. (év/hó/nap)

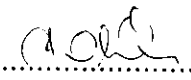
MÉRLEGE "A" változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
71.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (72-79 sor)	24 406	-	12 287
72.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	21 633		10 383
73.	Átváltoztatható kötvények	-		-
74.	Tartozások kötvénykibocsátásból	-		-
75.	Beruházási és feljesztési hitelek	-		-
76.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-		-
77.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
78.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
79.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 773		1 904
80.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (81 és 83-89 sor)	211 729	-	159 912
81.	Rövid lejáratú kölcsönök	15 000		15 000
82.	81. sorból: az átváltoztatható kötvények			
83.	Rövid lejáratú hitelek	31 255		22 762
84.	Vevőktől kapott előlegek	-		-
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	91 273		79 787
86.	Váltótartozások	-		-
87.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
88.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	74 201		42 363
90.	G. Passzív időbeli elhatárolások (91 -93 sor)	450 164	-	448 347
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	445 630		436 570
92.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 534		11 777
93.	Halsztott bevételek	-		-
94.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53+62+66+90 sor)	998 570	-	949 924

Keltezés: Salgótarján, 2012. április 02.

SVAGYON KFT
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



Statistikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

3 1

Az üzleti év mérlegforduló napja: 2011. december 31. (év/hó/nap)

Összköltség eljárással készített eredmény-kimutatás
"A" változat

adatok EFT-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	517 115		393 677
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02 sor)	517 115	-	393 677
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			-
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			-
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04 sor)	-	-	-
III.	Egyéb bevételek	34 193		130 784
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	320		
05.	Anyagköltség	20 086		17 094
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	69 244		59 413
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	9 143		8 119
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	24 612		35 875
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	222 100		184 632
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	345 185	-	305 133
10.	Béreköltség	70 929		61 180
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 319		7 227
12.	Bérfelrakások	20 762		17 615
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12 sor)	100 010	-	86 022
VI.	Értékcsökkenési leírás	26 857		25 554
VII.	Egyéb ráfordítások	64 167		96 377
	VII. sorból: értékvesztés	2 723		2 313
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III+IV+V+VI+VII sor)	15 089	-	11 375

Keltetés: Salgótarján, 2012. április 02.

P.H.

.....
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu

Dátum: 2012. 04. 02.

Oldalszám:

9 / 48



Statisztikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

3	2
---	---


Az üzleti év mérlegforduló napja: 2011. december 31. (év/hó/nap)

Összköltség eljárással készített eredmény-kimutatás
"A" változat

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	adatok EFT-ban	
			Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	174		114
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	363		120
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	537	-	234
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			-
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	11 773		3 232
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Részesedések értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	11 773	-	3 232
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-	11 236	-
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	3 853	-	8 377
X.	Rendkívüli bevételek	8 263		9 060
XI.	Rendkívüli ráfordítások	100		330
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	8 163	-	8 730
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C D)	12 016	-	17 107
XII.	Adófizetési kötelezettség	-		-
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	12 016	-	17 107
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	-		-
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	6 000		-
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (F+22-23)	6 016	-	17 107

Keltezés: Salgótarján, 2012. április 02.

SVAGYON KFT
1204 Salgótarján, Park út 12.
P.H. 1


.....
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



II. sz. melléklet

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

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

**Kiegészítő melléklet a 2011. évi beszámolóhoz****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 TEÁOR 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 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

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu

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 2011. 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 2012. évben történő önkormányzati tulajdonú cégek összevonása miatt az *éves beszámoló* elkészítését vállalta.

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 január 31.

Az 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 önkormányzati tulajdonban lévő 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 céltartalékokat a kötelezettségeket a mérlegben könyvszerinti értéken kell kimutatni. A társaság a számviteli tv. 150. § (2) bekezdésében foglalt feladatok ellátásával Kis Istvánnét (an.: Kiss Ilona) 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 2010. évi elfogadott mérleghez viszonyítva, **17.107 eFt**-os növekedés mutatkozik.

Megnevezés	Összeg (eFt)
2010. évi saját tőke	312.271
Tárgyévi mérleg szerinti eredmény	17.107
2011. évi saját tőke	329.378

A növekedést az év során realizált pozitív adózott eredmény idézte elő.

Megnevezés	2010. évi állapot (eFt)	2011. évi állapot (eFt)
Jegyzett tőke	83.350	83.350
Tőketartalék	46.250	46.250
Eredménytartalék	176.655	182.671
Lekötött tartalék		
Mérleg szerinti eredmény	6.016	17.017
Saját tőke összesen	312.271	329.378

A 2011. évi gazdálkodás hatása az eredményre és a vagyoni helyzetre:

Mindösszesen a mérlegben **17.017 eFt** saját tőke növekedés került kimutatásra.

Eszközök:

Az **immateriális javak** nettóértéke 48,45 %-al csökkent. Az évközben kisebb értékben történtek szoftver beszerzések (187 eFt)

Ingatlanok eszközcsoport esetében 4,77 %-os csökkenés mutatkozik. Munkácsy úti telephely vásárlásának aktivált összege 55.000 eFt, az eladások miatti kivezetés nettó értéke 67.533 eFt. Értékesítésre került az Erdész úti telephely, a Zemlinszky úti zárványtelek, az Ipari Park III. területén egy 5 000 m²-es telek, valamint a Kassai soron lévő 2 db pavilon.

Műszaki- és egyéb berendezések, felszerelések, járművek nettó értékében 55,66 %-os csökkenés jelentkezik. Az év folyamán 2.213 eFt értékű beszerzés történt. Ebből az Inkubátorházba számítástechnikai eszközök, valamint 1 db tej automata (szociális bolt) beszerzése valósult meg.

Beruházások tekintetében az infrastruktúra további kialakításának tervezési költségei és a folyamatban lévő útépités ráfordításai realizálódnak.

Készletek soron az áruk között az Ipari Park II. ütemének értékesítésre váró földterületei 19.214 eFt értékben, és a közvetített szolgáltatás fogalmkörébe tartozó, továbbszámításra kerülő beérkezett számlák 2.040 eFt összegben kerültek állományba vételre.

Követelések mérlegtételen a kimutatott vevőállomány 62,7 %-os csökkenést mutat.

A kintlévőségek 2011. 12. 31-i nyilvántartott értéke az alábbi táblázatban került kifejtésre.

Megnevezés	Összeg (eFt)
Vevőállomány 2011. december 31. értékvesztés nélkül	15.005
Ebből: - mérlegzárás időpontjáig befolyt	6.891
- 90 nap alatti tartozás,	2.028
- 91-180 nap közötti tartozás	594
- 181-360 nap közötti tartozás,	584
- 360 napon túli tartozás	4.908

A peresített követelésre 5.877 eFt értékvesztés lett elszámolva, amelynek állományában 2.313 eFt változás következett be. A bírósági, végrehajtási eljárások folynak, eredményes behajtásra egy esetben került sor.

Ezen a soron az adott kölcsönök egy éven belüli törlesztő részlete, a dolgozók munkabér előlege, adótúlfizetés és elszámolási különbözetek kerültek kimutatásra.

Pénzeszközök állományában 45,72%-os növekedés mutatkozik, amely a pénztárban lévő zárókészlet, a bankszámlákon lévő számlapénz összegét tartalmazza.

Források:

Saját tőke a beszámolási időszakban realizált pozitív eredménynek köszönhetően 5,48 %-os emelkedést mutat.

Jegyzett tőke és Tőketartalék soron változás nem történt.

Hosszúlejáratú kötelezettségek 49,65 %-os csökkenést mutatnak. Ennek okai az OTP Bank Nyrt-vel kötött hitelszerződés szerint az éves hitel törlesztése átsorolásra került a rövid lejáratú kötelezettségek közé, mivel 2012. évben a visszafizetés aktuálissá válik. 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 követelése, a fizetendő adók, a munkabérek, valamint az óvadékok jelennek meg. A kötelezettség állomány növekedése 24,47 %-os.

Átmenő passzív tételnél csökkenés következett be, mely a tárgyévet követően felmerülő költségek fedezetére szolgálnak.

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 533.755 eFt volt, amely 4,7 %-kal alacsonyabb az előző évinél. Abszolút értékben a csökkenés 26.353 eFt.

A bevételek jelentősebb jogcímei az alábbiak:

Megnevezés	Összeg (eFt)
Hosszú távú megbízási szerződés alapján elszámolt, illetve eseti megbízások alapján elszámolt díjak	120.750
Továbbszámlázott költségek bevétele (átfutó tétel)	184.676
Saját tulajdonú épületek, építmények, területek, egyéb eszközök hasznosítása	88.251
Halasztott bevételek elszámolása	9.060
Egyéb bevételek	131.018
Összesen:	533.755

A teljes árbevétel 34,6 %-át átfutó tétel alkotja, amely a megbízások önkormányzati vagyongazdálkodásához- és hasznosításához kapcsolódik. Ebben jelenik meg a kezelt vagyon ráfordításainak továbbszámlázása. A társaság vállalászati tevékenységével kapcsolatos árbevétele 65,4 %-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 40.052 eFt, azaz 11,6 % csökkenést mutatnak nominális értékben.

A csökkenés a közvetített szolgáltatások volumenváltozása és az Ipari Parkban értékesített terület önköltsége okozza, mely az előző évi költségekhez viszonyítva jelentős összeget tett ki.

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

A bázis időszakhoz mért csökkenés 13,99 %-os volt. 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, csak az szja törvény változása miatti bérkompenzációra került sor, ami az érintett munkavállalóknál átlagosan 3,12%-os alapbéremelést jelentett. A mozgó bér aránya az összes bérköltséghez viszonyítva 3,38 %-os volt, a vezetői prémiumok aránya 4,51 %.

A társaság átlagos állományi létszáma az előző évhez viszonyítva 4 fővel csökkent, 20 fő. Év közben 4 fő volt a kilépő, és 1 fő belépő létszám.

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 4,85 %-os csökkenés mutatkozik, ezt a 0-ra leírt eszközök arányának növekedése eredményezi.

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 50,19 %-os növekedés mutatkozik a bázishoz mérten.

A növekedést előidézti a tárgyi eszköz értékesítéséhez kapcsolódó önköltség kivezetése, mely tárgyévben jelentős volt. Ezen a soron jelennek meg még a helyi és központi adók és az értékvesztés.

Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye pozitív előjelű 11.375 eFt.

A **pénzügyi műveletek bevételeinek és ráfordításainak** egyenlege a fejlesztések miatti hitelállomány után fizetendő kamatok, a betéti és folyószámlakamat egyenlege, valamint a deviza átváltás árfolyamvesztése mínusz – 2.998 eFt veszteség képződött. A **szokásos vállalkozási eredmény** soron megjelenő pozitív eredmény 8.377 eFt.

Társasági adókötelezettség 2011. év	
Megnevezés	Összeg (eFt)
Adózás előtti eredmény	17.107
Adóalap növelő tételek:	
- értékcsökk. leírás számv. tv. szerint	25.554
- értékvesztés	2.313
- alapítványi támogatás	230
Összesen	45.204
Adóalap csökkentő tételek	
- écs. leírás adó tv. szerint	18.389
- épület, építmény beruh. 10 %	41.601
Összesen	59.990
Adóalap	-14.786
Adó	0

A **rendkívüli bevételek és ráfordítások** egyenlegéből, a tárgyévben figyelembe vehető összeg 9.060 eFt, az **adózás előtti eredményt 17.107 eFt-ra** módosította.

A társaság 2011. évben is folytatta az Ipari Park építményei után alkalmazható 10,0%-os adóalap csökkentési lehetőség – utolsó év - igénybevételét. A társasági adótörvényben meghatározott adóalap növelő- és csökkentő tételek egyenlege hatására, nem keletkezik társasági adó fizetési kötelezettség.

A fentiek figyelembevételével az **adózás előtti eredmény 2011. évben + 17.107 eFt-ban** realizálódik.



EREDMÉNYTERV TELJESÍTÉSE				
2011. év				
Megnevezés	2010. évi tény	2011. évi terv	2011. évi tény	Index (%)
Értékesítés nettó árbevétele	517 115	436 000	393 677	90,29
Egyéb bevételek	34 193	142 000	130 784	92,10
Bevételek összesen	551 308	578 000	524 461	
Anyagjellegű ráfordítások	345 184	318 000	305 133	95,95
Személyi jellegű ráfordítások	100 011	92 000	86 022	93,50
Értékcsökkenési leírás	26 857	25 000	25 554	102,22
Egyéb ráfordítások	64 167	146 000	96 377	66,01
Üzemi tevékenység eredménye	15 089	-3 000	11 375	
Pénzügyi műveletek bevételei	537	400	234	58,50
Pénzügyi műveletek ráfordításai	11 773	1 000	3 232	323,20
Pénzügyi műveletek eredménye	-11 236	- 600	-2 998	
Szokásos vállalkozási eredmény	3 853	-3 600	8 377	
Rendkívüli bevételek	8 263	14 000	9 060	64,71
Rendkívüli ráfordítások	100	150	330	220,00
Rendkívüli eredmény	8 163	13 850	8 730	63,03
Adózás előtti eredmény	12 016	10 250	17 107	166,90



MUTATÓSZÁMOK MÉRLEG			
Mutatók	Bázis időszak (%)	Tárgy időszak (%)	Index (%)
1. Eladósodottság mutatója <u>Kötelezettségek</u> Sajáttőke	75,62	52,28	69,01
2. Sajáttőke növekedése Sajáttőke Jegyzett tőke	374,65	395,17	105,5
3. Sajáttőke és a befektetett eszközök aránya Sajáttőke Befektetett eszközök	34,62	38,39	110,9
4. Tartós források és befektetett eszközök aránya Sajáttőke+hosszú lej. köt. Befektetett eszközök	37,32	39,82	106,7
5. Pénzeszközök és rövid lej. kötelezettségek aránya (készpénz likviditási mutató) Likvid pénzeszközök Rövid lejáratú kötelezettségek	10,37	19,92	192,2
6. Likviditási gyorsráta Pénzeszközök+követelések+értékpapírok Rövid lejáratú kötelezettségek	35,48	44,12	124,3
7. Likviditási mutató Forgóeszközök Kötelezettségek	40,85	53,39	130,7
8. Forgóeszközök és a rövid lejáratú kötelezettségek aránya (likviditási ráta) Forgóeszközök Rövid lejáratú kötelezettségek	45,56	57,49	126,2
9. Követeléseken kívüli forgóeszközök és a rövid lejáratú köt. aránya Forgóeszközök-követelések Rövid lejáratú kötelezettségek	20,44	33,30	162,9
10. Követelések és a rövidlejáratú kötelezettségek aránya Követelések Rövid lejáratú kötelezettségek	25,12	24,19	96,3
11. Adósságszolgálati fedezeti mutató Adózott nyereség+amortizáció Hitelek, kölcsönök törlesztése	454,65	267,38	58,8
12. Tőkearányos eredmény Üzemi (üzleti) eredmény Sajáttőke	4,83	3,45	71,5
13. Árbevétel arányos üzleti eredmény Üzemi (üzleti) eredmény Értékesítés nettó árbevétele	2,92	2,89	99,0
14. Eszközök megtérülési mutatója Értékesítés nettó árbevétele Eszközök összesen	51,79	41,44	80,0
15. Adózott eredmény felhasználása			

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 éreztették hatásukat, a pénzügyi egyensúly helyreállt.

A társaság pénzügyi helyzete a 2011.-es évben kiegyensúlyozott volt, likviditási nehézségei nem voltak, a hitel törlesztését és annak kamatait rendben teljesítette.

Az évközben értékesítésre került Ipari Parki telek bevétele az infrastruktúra további fejlesztésére fordította társaságunk.



Salgó Vagyon Kft. Cash-Flow kimutatás (eFt)		
Megnevezés	Előjel	2011.év
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz -változás		-25 426
1. Adózás előtti eredmény	(+/-)	17 107
2. Elszámolt amortizáció	(+)	25 554
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás	(+/-)	2 313
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	(+/-)	-39 848
6. Szállítói kötelezettség változása	(+/-)	-11 486
7. Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	(+/-)	-25 838
8. Passzív időbeli elhatárolás változása	(+/-)	-1 817
9. Vevőkövetelések változása	(+/-)	-5 719
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	(+/-)	20 284
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	(+/-)	24
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	(-)	
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	(-)	-6 000
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás		56 082
14. Befektetett eszközök beszerzése	(-)	-102 911
15. Befektetett eszközök eladása	(+)	158 993
16. Kapott osztalék részesedés	(+)	
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás		-20 618
17. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	(+)	
18. Kötvény, hitelviszonyt megtest. értékp. Kibocs. Bevétele	(+)	
19. Hitel és kölcsön felvétele	(+)	
20. Hossz.lejár.nyúj.kölcs. é elhely. bankbet. törl. megsz. beváltása	(+)	
21. Végrelegesen kapott pénzeszköz	(+)	
22. Részvénybevonás, tőke kivonás(tőkelezszállítás)	(-)	
23. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafiz.	(-)	
24. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	(-)	-20 618
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetét	(-)	
26. Végrelegesen átadott pénzeszközök	(-)	
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszúlej.köt.változása	(-)	
IV. Pénzeszközök változása		10 038



1.sz. táblázat

Az immateriális javak részletező táblája							
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 ért.							
3. Vagyoni értékű jogok	7 536 000	186 000		490 000	7 232 000	2 478 750	1 278 243
4. Szellemi termékek	3 560 000			0	3 560 000	0	0
5. Üzleti vagy cégérték					0		
6. Immateriális javakra adott előlegek					0		
7. Immateriális javak érték helyesbítése					0		
Immateriális javak:	12 776 000	186 000		490 000	12 472 000	2 478 750	1 278 243

MEGNEVEZÉS	NYITÓ	ÉRTÉKCSÖKKENÉS				ZÁRÓ	
		Terven felüli	Tervszerinti	Kivezetés	Visszaírás		
1. Alapítás átszervezés aktivált értéke	1 680 000		0				1 680 000
2. Kísérleti fejlesztés aktivált ért.							
3. Vagyoni értékű jogok	5 057 250		1 269 628	373 121			5 953 757
4. Szellemi termékek	3 560 000		0	0			3 560 000
5. Üzleti vagy cégérték							
Immateriális javak:	10 297 250		1 269 628	373 121			11 193 757

A tárgyi eszközök részletező táblája

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK					NETTÓ ÉRTÉK	
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró	Nyitó	Záró
1. Ingatlanok és a kapcsolatos vagyoni értékű jogok	1 074 110 000	55 000 000		87 742 162	1 041 367 838	859 545 632	818 572 331
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	49 800 000	2 169 000		13 239 000	38 730 000	9 906 738	2 614 189
3. Egyéb berend., felszerelések, járművek	44 356 000	42 000		391 000	44 007 000	6 715 107	4 754 605
4. Tenyészállatok							
5. Beruházások, felújítások	23 466 000	64 698 490		57 414 490	30 750 000	23 466 000	30 750 000
6. Beruházásokra adott előlegek							
7. Tárgyi eszközök érték helyesb.							
Tárgyi eszközök:	1 191 732 000	121 909 490		158 786 652	1 154 854 838	899 633 477	856 691 125

MEGNEVEZÉS	NYITÓ	ÉRTÉKCSÖKKENÉS				ZÁRÓ	
		Terven felüli	Tervszerinti	Kivezetés	Visszaírás		
1. Ingatlanok és a kapcsolatos vagyoni értékű jogok	214 564 368		21 311 577	13 080 438			222 795 507
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	39 893 262		1 727 960	5 505 411			36 115 811
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	37 640 893		1 807 971	196 469			39 252 395
4. Tenyészállatok							
5. Beruházások, felújítások							
Tárgyi eszközök:	292 098 523		24 847 508	18 782 318			298 163 713

MEGNEVEZÉS	NYITÓ	ÉRTÉKCSÖKKENÉS				ZÁRÓ	
		Terven felüli	Tervszerinti	Kivezetés	Visszaírás		
1. Immateriális javak	10 297 250		1 269 628	373 121			11 193 757
2. Tárgyi eszközök	292 098 523		24 847 508	18 782 318			298 163 713
Eszközök összesen	302 395 773		26 117 136	19 155 439			309 357 470



Üzleti jelentés

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

A Salgó Vagyon Kft. a 2011. évi tevékenységét a 47/2011.(IV. 28.)Öh. sz. határozattal jóváhagyott üzleti tervében meghatározottak szerint kezdte meg.

A 2011. év általános célkitűzéseinek legfontosabb feladataiként az alábbiakat határozta meg:

Legfontosabb feladatok:

1. Eredményes gazdálkodással tovább javítani a Salgó Vagyon Kft. vagyoni helyzetét.
2. Jó színvonalon teljesíteni az Önkormányzat és a cég közötti megbízási szerződésből eredő megrendeléseit, ezáltal biztosítani a város vagyongazdálkodással kapcsolatos tevékenységét.
3. Biztosítani a pénzügyi egyensúlyt, gondoskodni a hiteltörlesztések fedezetéről.
4. Folytatni az ipari parki területek értékesítését, az infrastrukturális feltételek biztosításával.
5. Az Ipari Park III. területén a tulajdonviszonyok rendezése, Ipari parki cím megszerzése, régészeti feltárások megkezdése, telekmegosztási feladatok elvégzése.
6. Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása, szükség szerinti értékesítése, szabad források biztosítása a további fejlesztési tevékenységek megalapozása érdekében (régai székház, pavilonok).
7. Új gazdasági ágazat feltételrendszerének kialakítása, saját Ipari parki vagy a Erdész úton megvásárolt telepen történő beruházás keretében, pályázati források felhasználásával – termelési tevékenységet végző, bevétel és eredményorientált vállalkozás létrehozásának célkitűzésével.
8. Szigorú és takarékos gazdálkodás feltételeinek biztosítása, veszteségek minimalizálása, a megkezdett munka folytatása, szükség szerint a szervezeti struktúra módosítása – különös tekintettel azokra az Önkormányzati döntésekre, amelyek cégünk tevékenységét érinthetik (mozi, rendezvényszervezés, marketing tevékenység).
9. Gesztorként tovább folytatni és a városban teljessé tenni (szektoronként legalább egy bolt) a szociális bolthálózat létrehozásának megvalósítását, a kiskereskedelmi vállalkozói kör bevonásával, a környékbeli termelő gazdák mozgósításával. Szükség szerint, a cél érdekében, a nagyvállalkozói kör érdeklődésének megfelelően, a szereplők körének bővítése – az alapvető szabályok betartása és betartatása mellett.
10. Az Önkormányzati döntés függvényében, aktívan részt vállalni a városi cégek tevékenységének racionalizálásában, szervezeti átalakításában.
11. Az MSZ EN ISO 9001-2009 szabvány szerinti minőségirányítási rendszernek megfelelő működés, valamint felkészülés a 2012. év elején esedékes megújító audit sikeres teljesítésére.

Az éves eredményterv biztosításának, csak az ipari parki terület eladása, vagy egyéb ingatlan értékesítése esetén van realitása, ezért ebben az irányban kell mozgósítani minden energiát. Az Önkormányzattal kötött megbízási szerződésből képződő megbízási átalánydíj, amely évről-évre csökkenő tendenciát mutat, nem biztosítja a cég jelen formájában történő hosszú távú fennmaradását. Ebből következően, nagyon fontos feladat, a saját tulajdonú egyéb erőforrások mobilizálása, szabad pénzforrások megteremtése érdekében, amelyek jövőbeni, bevételt biztosító fejlesztések feltételeit alapozzák meg.

A 2008. évben feladatul kapott Apolló mozi üzemeltetés – a támogatás és a költségek lehetséges legminimálisabb szintre való csökkentése (létszámcsökkentés, emberi erő őrzés védelem megszüntetése) ellenére – továbbra is veszteséges tevékenység volt 2011. év első félévében. A Közgyűlés 131/2011. (VI. 30.) számú határozatában foglalt döntés értelmében a mozi üzemeltetése átkerült a Salgótarjáni Közművelődési Nonprofit Kft-hez 2011. július 1. napjától.

2011. évben jelentős lépéseket tettünk annak érdekében, 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, 2011. évben a program folyamatos fejlesztése valósult meg.

A minőségirányítási rendszerünket a korábbi évben átdolgozott, érvényben lévő MSZ EN ISO 9001-2009. szabvány szerint működtetjük.

A tulajdonosi döntést követően az Apolló mozi üzemeltetésének átadása miatt a szervezeti struktúránkat áttekintettük. A költségcsökkentés céljából szervezeti átalakítást hajtottunk végre, megszüntettük a Marketing és ügyfélkapcsolati osztályt, melynek következtében szervezetünk létszáma 3 fővel csökkent. A megszüntetett osztály feladatainak nagy része (ügyfélszolgálat működtetése, bérleményellenőrzés) átkerült a Vagyonkezelési osztály feladatai közé 2 dolgozóval együtt, illetve a honlap készítés, karbantartás és a társaság marketing tevékenysége beépült a Műszaki osztály feladatai közé.

Vállalkozási tevékenység és saját vagyon hasznosítás

A társaság a 2011-es üzleti évben a saját vagyonának hasznosításával, és vállalkozási tevékenységével összesen 533.755 eFt árbevételt ért el, költségei 516.648 eFt-on realizálódtak, így 17.107 eFt nyereség képződött a tevékenységen.

1. Ipari Park és Szolgáltatóház hasznosítás

A társaság tevékenységében a 2011-es üzleti évben változatlanul kiemelt feladat volt az Ipari Park bérbeadással, értékesítéssel történő hasznosítása.

1.1. Ipari Park ingatlanhasznosítás:

A gazdasági helyzet negatív irányú változásai ellenére az Ipari Parkban a következő mozgások történtek 2011. évben:

Az Ipari Park I-II -ben meglévő 2 ha 6704 m² szabad telekből 1 ha területű ingatlant értékesítettünk, az Ipari Park III. területéből pedig 5000 m²-t. Az előző üzleti évben értékesített ingatlanon a befektető BALOBAU Kft. megkezdte irodaépületét és csarnokainak építését. A betelepült vállalkozások közül a SINIA Kft. befejezte csarnok- bővítését a tulajdonában álló szabad területen.

Az újonnan betelepülő vállalkozás az ipari park fenntartási díját 2011. április 1-től fizeti, melynek mértéke 2,50 Ft/m²/hó. A közterület fenntartási díjból 2011. évben összesen 9.877 eFt bevétel származott.

Az Ipari Park III. területén a Bükki Nemzeti Park tulajdonában álló ingatlan megszerzése továbbra is folyamatban van. Az Ipari Park III.-at feltáró szervizút tulajdonjogi rendezése folyamatban van. Az ezzel kapcsolatos átminősítést a Nemzeti Közlekedési Hatóság jelenleg vizsgálja, továbbá előszerződés kötött az átadó (Közútkezelő nonprofit Zrt.) és az átvevő (Önkormányzat) között a tulajdonjog átadás tekintetében. Az út tulajdonjogi rendezését követően kerül sor a megvalósult út ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetésére, illetve az út forgalomba helyezésére.

Az Ipari Park III. területén előszerződést kötöttünk 9504 m² terület értékesítésére.

1.2. Szolgáltató- és Inkubátorház hasznosítás:

A Szolgáltatóház épületében a társaságon kívül a Vendel Kft., Duo-Medic'06 Kft, Nemzeti Külgazdasági Hivatal, a Salgótarjáni Városfejlesztő Kft., és a Salgótarjáni Kistérség Többcélú Társulás Munkaszervezete bérel helyiségeket. Ezen kívül eseti konferenciák rendezésére is bérbe adtuk tanácstermeinket.

A bérleti díjából, valamint a konferenciatermek hasznosításából 2011. évben a bevétel 7.090 eFt volt, amely a 2010. évben realizált 7.999 eFt-hoz képest 11,36%-os csökkenést mutat.

1.3. Ipari Park fejlesztés és üzemeltetés:

A 2011-es évben az Ipari Park I-II. üteménél a betelepülő vállalkozások infrastrukturális ellátása érdekében saját erőből kiépítettük a szükséges közműveket (út- és járdaépítés) összesen 26.800 eFt értékben, mely üzembe helyezési eljárása jelenleg is tart.

A park üzemeltetésében elért színvonalat 2011. évben is biztosítottuk a vevői elégedettség megtartásával.

Ipari Park III. ütem fenntartásához kapcsolódó zöldfelület kezelés továbbra is az üzemeltető kiadásaiban jelenik meg.

2. **Ingtatlanhasznosítás és egyéb vállalkozási bevétel:**

2.1. Saját tulajdonú ingatlanhasznosítás:

A Munkásotthon tér 1. szám alatti székházban lévő irodák, helyiségek bérbeadásából 2007-ben 15.209 eFt, 2008-ban 29.315 eFt, 2009-ben 18.931 eFt, 2010-ben 19.542 eFt, 2011. évben 9.350 eFt bevétel származott. A jelentős csökkenés az APEH által bérelt 2. emeleti irodahelyiségek visszaadása miatt következett be.

A Március 15. úti üzlethelyiség, a 2010. évben vásárolt Erdész úti telephely, valamint a pavilonok bérbeadásából 2011-ben 3.470 e Ft bevétel realizálódott, ami az előző évi 4.029 e Ft-tal szemben 13,87%-os csökkenést mutat. A volt Centrum áruház előtti pavilon és a Tarján-patak fölötti 3 db pavilonból kettő az év folyamán értékesítésre került, így ennek bérleti díjával a továbbiakban nem számolhattunk. 2011. évben értékesítettük az Erdész úti telephelyünket is, melynek bevételéből visszavásároltunk 1 ha Ipari Park II. területet. Továbbá társaságunk tulajdonába került a városközponti Építők pálya (Munkácsy út 12.) adásvétel útján.

3. A társaság gazdálkodását befolyásoló tervezett feladatok teljesítése

3.1. Beruházási terv teljesítése

2011. évben az értékesített ipari parki terület jelentősen emelte a társaság likviditását, így a közműberuházásokat folytatni tudtuk, valamint a számítógépes programokat is módunkban állt fejleszteni.

Aktiválások az alábbi eszközcsoportban történtek:

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Ingtatlanok:	
- Munkácsy út 12. telephely vásárlás	55.000
Gépek, berendezések, felszerelések:	
- 100 e Ft alatti kis értékű berendezés, felszerelés	149
- Tejadagoló automata (szociális bolt)	1.756
- Műszaki berendezések, felszerelések, gépjármű	308
Immateriális javak:	
- Számítógépes programok	186
Összesen:	57.399
Befejezetlen beruházás	
- Ipari Park közművek	30.750

3.2. Pénzügyi helyzet, likviditás

Az előző években 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. Humánerőforrás 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, januárban egy főtől váltunk meg, júniustól az Apolló Mozi üzemeltetése a Közművelődési Nonprofit Kft. kezelésébe került át, így az ott dolgozó 3 fő áthelyezésre került.

Munkavállalók létszámának alakulása 2011. év								
Megnevezés			Fő					
			Nyitó 2010. 01. 01.	Ki- lépők		Be- lépők	Záró 2010. 12. 31.	Tanulm. szerződ. létszám
Szellemi munka- vállalók	Teljes munkaidős	Osztályvezetők	5	2	Osztályvezetők	1	4	
		Osztvez.h.	4		Osztvez.h.		3	
		Előadók	6	1	Előadók	1	6	
		Ügyintézők	4	1	Ügyint.		3	
		GYES,GYED	1	1			0	
Fizikai munka- vállalók	Teljes munkaidős		3	1			2	
	Részmunkaidős		1	1		1	1	

Az átlagos statisztikai létszám 20 fő

A társaság szervezeti struktúrája az idén is átalakításra került, önálló hatás- és felelősségi körrel felruházott osztályszervezetekkel működik. Ennek következtében az SZMSZ módosítása megtörtént új munkaköri leírásokkal, hatásköri- és felelősségi listákkal.

3. 4. Minőségirányítási rendszer:

Az MSZ EN ISO 9001:2009 szabvány szerinti minőségirányítási rendszert társaságunk továbbra is folyamatosan fejleszti, működteti, a rendszer soron következő megújító auditja 2011. március hóban sikerrel zárult, az auditor a QSCERT Hungary Kft. volt.

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:

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

3. 5. Marketing terv teljesítése:

A társaság honlapjának fejlesztése megtörtént, az ide látogatók képet kapnak a vállalati struktúráról, az osztályok munkájáról, a belső munkamegosztásról. A honlapon lévő adatok aktualizálását marketing szerződés keretén belül 2011. második félévétől külsős cég végzi.

Az Apolló Mozit társaságunk működtette az év első felében.

- Új feladatok is jelentkeztek az év folyamán. Szakmai munkánkra számított a városvezetés a Városközpont II. rekonstrukciós munkák tervezésénél is.

Ez az Apolló Mozi funkcióbővítő rekonstrukciójának tervezési munkálataiban való részvételben valósult meg. Elkészült a jelenleg működő terem 3D-s átalakításának a tervezése és a készülő második terem technikai felmérése.

Reméljük, hogy a 2012-es év is 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 vagyonkezelői tevékenységét a 150/2001. (VI. 25.) Öh. sz. határozattal elfogadott és többször módosított Megbízási Szerződés határozza meg.

A megbízásos vagyonkezelés közvetített szolgáltatásként és ügynöki tevékenységként került elszámolásra.

2011. évben a tevékenységben változás nem történt, az előző évekhez hasonlóan a megbízásos vagyonkezelés fontosabb területei az alábbiak voltak:

- Tulajdonváltással járó vagyonhasznosítás 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.
- Vagyonkezeléssel összefüggő – nem bevétel orientált – tevékenység.

I. Tulajdonváltással járó vagyonhasznosítás:

A jogcímen megtervezett bevételi nemek az önkormányzat tulajdonát képező vállalkozói vagyoni körbe tartozó elemek hasznosításából származnak, melyek 2011.éves alakulása a következő.

Lakásértékesítés:

A jóváhagyott éves előirányzat 20.000 e Ft. 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.

A beszámolási időszakban értékesítésre került 20 db lakás (ebből 12 db-ot bérlő vásárolt meg, két fő 15 éves részletfizetéssel), amelyek tulajdonjoga – egy kivételével – a tárgyidőszakban került bejegyzésre az új tulajdonos javára, és amelyeket jelentős részben 2010. év folyamán jelölt ki a Közgyűlés értékesítésre. A befolyt 25.724 e Ft így a tervhez képest 128,62-os %-os teljesítést jelent.

Önkormányzati lakásértékesítés törlesztő részleteinek hátraléka:

Az értékesítésre került lakásállomány esetében 363 db lakástörlesztés van folyamatban. A hátralékkal rendelkezők száma 183 fő, melynek nagysága 6.328.029,- Ft. Az egy főre jutó hátralék összege 34.579,- Ft. Az I-IV. negyedévben összesen 27 ügyfél rendezte egyösszegű kifizetéssel a korábban megvásárolt önkormányzati lakás vételárát.

Tárgyi eszköz értékesítése:

A jogcím bevételi előirányzata 8.500 e Ft. A beszámolási időszakban 22.585 e Ft-os teljesítés jelentkezik (265,71%). A befolyt bevétel az idegen felépítmények alatti földterületek, telek kiegészítések, valamint a Zemlinszky úti telek értékesítéséből folyt be.

Privatizációs bevétel:

A tervezett 12 eFt bevételi előirányzat az „E” hitel törlesztési ütemek alapján került meghatározásra. Az I-IV. negyedévben 7 eFt, ami 58,33 %-os teljesítésnek felel meg.

Pénzügyi befektetések bevétele:

A jogcímen megtervezett 23.000 eFt előirányzattal szemben 47.946 eFt osztalék került átutalásra az önkormányzati tulajdonú társaságok által. Az éves teljesítés 208,46 %.

II. Tulajdonváltással nem járó vagyonhasznosítás

Nem lakáscélú helyiségek hasznosítása:

A nem lakáscélú helyiségek bérbeadás útján történő hasznosításából a 2011. évre tervezett 140.000 eFt előirányzathoz képest a beszámolási időszakban 121.215 e Ft folyt be, amely 86,58 %-os teljesítést jelent.

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

A helyiség bérleti díjbevételeknél 43.641 eFt bérlői tartozás mutatkozik, ami a I-III. negyedéves 49.567 eFt kintlévőséghez képest javuló tendenciát mutat. Egyre jellemzőbb a bérleti jogviszony felmondása, valamint az eddig ritkán tapasztalható bírósági, végrehajtási eljárások kezdeményezése, esetlegesen felszámolási eljárás megindítása. A kintlévőség maradéktalan behajtására a konkrét esetek vizsgálata és tapasztalataink alapján nincs reális esély, mivel az esetek többségében a felszámolási eljárás befejezését követően a társaságok vagyona nem nyújt fedezetet maradéktalanul a hitelezői igények kielégítésére. Így többségük esetében a kintlévőség a számviteli törvényben meghatározott kritériumoknak megfelelően behajthatatlan tartozás címen leírásra kerül. A nagy tartozók hátraléka a magas bérleti díj és távhődíj összegéből ered. Mivel a bírósági eljárások időtartama igen hosszadalmas, így a magas bérleti díjből eredő kintlévőség folyamatosan halmozódik.

A tartozások 21 %-a 90 napon belüli, amelyek jelentős részét egy-egy havi elmaradás jelenti. A tapasztalható negatív pénzügyi-, gazdasági folyamatok következtében a vállalkozások nagy része még mindig likviditási gondokkal küzd.

A 91-180 nap közötti tartozás mértéke 4.395 eFt, 181-365 nap közötti tartozás összege 9.301 eFt. Az egy éven túli tartozások az összes kintlévőség 52 %-át teszik ki, ezek esetében – a helyiség kiürítésére irányuló – peres eljárásokra van szükség, amely eljárások nagyon hosszadalmasak. 2011. december 31-ig 30 bérlőnek küldtünk fizetési felszólítót, továbbá ügyvédi felszólítások is kiküldésre kerültek, melynek hatására sokan fizettek be nagyobb összeget hátralékukból. 6 bérlő esetében nagyobb összegű befizetés mellett részletfizetési megállapodás került megkötésre. 1 bérlőnk a felmondási hatánap előtt hátralékát rendezte, így bérleti jogviszonya folytatódik. 3 bérlőnek magas tartozásuk miatt jogviszonya felmondásra került, továbbá tartozás megfizetése és kiürítés iránt peres eljárást kezdeményeztünk ellenük. 2 bérlő esetében részítélet született azonnali kiürítés végrehajtására.

1 bérlőnk azonban jelentős összeg befizetése mellett kérte a per szünetelését, melyhez hozzájárultunk, viszont idő közben kértük az eljárás folytatását is, nem teljesítés miatt.

3 bérlőnk ellen végrehajtási eljárást indítottunk, egyik esetben pénztartozás megfizetésére másik két esetben bérlemény kiürítésre. 4 bérlő esetén a felszámolási eljárás befejezése után összesen 4.350.299,- Ft behajthatatlan követelés keletkezett.

Lakásgazdálkodás:

Társaságunk 2011. december 31-én 1110 db önkormányzati tulajdonú bérlakást és 28 db magántulajdonban lévő lakás üzemeltetését, kezelését végezte.

Az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások komfortfokozat szerinti megbontásban a következők:

Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint	
Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	431
Komfortos	153
Félkomfortos	28
Komfortnélküli	493
Szükséglakás	5
Összesen:	1.110

A bérbé adott lakások piaci, költségelví és szociális bérleti díj (vagy jogviszony megszűnése esetén ennek alapulvételével megállapított használati díj) alkalmazásával kerültek hasznosításra az alábbiak szerint:

- Piaci bérleti/használati díj: 88 db lakás
- Szociális bérleti/használati díj: 690 db lakás
- Költségelví bérleti/használati díj: 17 db lakás

A lakások közül közgyűlési döntés alapján van bérbé adva 6 db, bérlőkijelölési jog alapján 34 db.

2011. december 31-ig 194 db lakásbérleti szerződést (vagy hosszabbítást) kötöttünk.

Kintlévőség alakulása, hátralékkezelés:

2011. december 31-én a lakbér és közüzemi díj alkotta kintlévőség a lakásbérlemények vonatkozásában **275.088 eFt** volt (2011. szeptember 30-án a hátralék 275.705 eFt), melynek 58,5 %-át (160.930 eFt) a lakbérhátralék teszi ki. Egyre több bérlő, illetve jogcím nélküli lakáshasználó esetében látszódik a teljes fizetéseptelenség, melynek következtében újabb családok halmoznak fel kintlévőséget.

A nehéz gazdasági helyzet kihatással van a munkáltatókra is, melynek eredményeképpen egyre több a létszámleépítés.

Ez komoly problémát jelent egy összkomfortos lakást bérlő, munkahelyét elvesztett családnak, hiszen a rendelkezésre állási támogatásból megfizetni a lakbért és a közüzemi költségeket nem tudja. Némi segítséget csak az adósságkezelési szolgáltatás nyújthat számukra.

A hátralékok megoszlása a díj fajtája és a tartozás lejárata alapján 2011. december 31-én:

Díjfajta	0-90 nap (eFt)	91-180 nap (eFt)	181-365 nap (eFt)	365 nap feletti (eFt)	Összesen (eFt)
Lakbér	15.466	11.956	23.168	110.340	160.930
Vízdíj	3.493	5.193	6.375	52.593	67.605
Fűtési díj	5.909	1.188	7.191	32.265	46.553
Összesen	24.868	18.337	36.734	195.198	275.088

A hátralék behajtására és lakáskiürítésre a *korábbi években* megkezdett eljárások száma 2011. december 31. napján 1063 db, ebből peres eljárási szakaszban 299 db, végrehajtási szakaszban 764 db. Az eljárások között szerepel valamennyi fizetési meghagyás kibocsátása iránt indított nem peres eljárás, kiürítési kérelmek, első és másodfokú perek, végrehajtási eljárások.

Az alábbi táblázat a 2011. I-IV. negyedévben indított eljárásokat tartalmazza 2010. évi bázisadat mellett.

A tartozások behajtására tett intézkedések 2011. december 31-ig:

Lakás kiürítése és tartozás megfizetése iránti peres eljárások								
Megnevezés	2010. év		2011. I-III. negyedév		2011. IV. negyedév		2011. év összesen	
	db	Ügyérték (eFt)	db	Ügyérték (eFt)	db	Ügyérték (eFt)	Mennyiség (db)	Ügyérték (eFt)
Bérelti jogviszony felmondása	21	2.610	9	2.593	35	4.184	44	6.777
Keresetlevél / fizetési meghagyás benyújtása	85	21.677	37	13.848	25	11.242	62	25.090
Vh eljárás indítása	78	20.321	57	18.507	13	4.915	70	23.422
Kitűzött kilakoltatás	8	3.374	4	1.279	-	-	4	1.279
Megvalósult kilakoltatás	6	2.568	1	290	-	-	1	290



2011. évben összesen 44 bérlő jogviszonyát kellett felmondani tartós nem fizetés miatt. Sajnos egyre állandósulni látszik a fizetéseképtelenség, a bérlők sok esetben egyáltalán nem tudnak befizetést teljesíteni hónapokon keresztül. A felmondásokban szereplő tartozás 6.777 eFt volt.

A beszámolási évben a Salgótarjáni Városi Bíróságon peres eljárást kezdeményeztünk, továbbá elektronikus úton fizetési meghagyásokat bocsátottunk ki, mely összesen 62 db volt, 25.090 eFt ügyértékben, ami lakbér- és közüzemi díj tartozás megfizetésére indultak. Jogerős bírósági ítélet alapján 70 db végrehajtási eljárás indult lakás kiürítése és pénztartozás megfizetése tekintetében, melyek végrehajtási ügyértéke összesen 2011. évben 23.422 eFt.

2011. évben összesen 4 db kilakoltatás lett kitűzve, melyből 1 db kilakoltatás valósult meg karhatalommal, 3 db esetben a bérlők a kilakoltatás hatánapjáig önként teljesítettek.

A bíróság a beszámolási időszakban 31 bérlőt bírságolt meg, mivel a bérlők a bírósági végzésben foglalt határidőig lakáskiürítési kötelezettségüket nem teljesítették, a bérelt lakásokat önként nem adták vissza a végrehajtást kérő Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat részére.

Lakhatással kapcsolatos támogatások alakulása:

Lakhatással kapcsolatos támogatási formák 2011. évben					
Támogatás típusa	Támogatások összesen 2011. év	Támogatottak száma 2011. (fő)			
	érték (eFt)	I. n.év	II. n.év	III. n.év	IV. n.év
Normatív lakásfenntartási	2.979	82	80	98	166
Helyi lakásfenntartási	894	48	42	36	20
Adósságcsökkentési	7.236	59	60	52	37
Adósságcsökkentő lakásfenntartási	2.406	71	70	60	48
Összesen: *	13.515	-	-	-	-

*A támogatottak számának összesítése nem ad értelmezhető adatot

Az adósságcsökkentő határozatok száma a támogatáshoz jutás feltételeinek szigorítása miatt jelentősen visszaesett mivel az 59/2009. (XII.15.) Ör. rendelet szerint nem részesülhet támogatásban, aki a kérelem benyújtását közvetlenül megelőző legalább 3 hónapon keresztül nem fizeti az aktuális számláit, ezért lecsökkent az igénylők száma, főleg azoké, akik támogatást kaptak. Így sikeresen ki lehetett szűrni azokat a bérlőket, illetve lakáshasználókat, akik a havi előírásukat is képtelenek fizetni, és a határozatban megállapított önrészeket sem tudták teljesíteni a havi számláikon felül.

Társaságunk a bérlők számára továbbra is lehetőséget ad a tartozás részletekben való megfizetésére. A beszámolási időszakban 29 adóssal kötöttünk részletfizetési megállapodást, összesen 4.203 eFt összegű tartozásra, ezáltal 662 eFt befizetésre került az aktuális törlesztő részlet mellett melynek futamideje átlag 12 hónap.

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

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vonatkozásában az általános hibaelhárítási, karbantartási, bontási és felújítási munkákat 2009. 01. 01-től 2011. 12. 31-ig terjedő időszakban közbeszerzési eljárás eredményeként a Honvédelmi Minisztérium Elektronikai, Logisztikai és Vagyonkezelő Zrt.-je végezte.

2011. évben összesen 700 db hibabejelentést regisztráltunk, melyekből 616 lakásokra, 57 nem lakáscélú helyiségre, 27 pedig a Salgó Vagyon Kft. saját ingatlanjaira vonatkozott.

A hibabejelentések száma szerint az első öt helyszínen:

- Erzsébet tér 150 bejelentés
- Forgách A. út 92 bejelentés
- Salgó út 77 bejelentés
- Gorkij krt. 40 bejelentés
- Acélgyári út 31 bejelentés.

A hibaelhárítási tevékenység az ingatlanok tekintetében főként a beázások, az épületvillamossági-, épületgépészeti-, (víz- és fűtési csövekben, szerelvényekben bekövetkezett meghibásodások) elhárítására, kémények javításaira és nyílászárók javításaira/pásztításaira terjedt ki. Az alapszigetelés hiánya miatti falvizesedés több kolónialakásban jellemző. Ezek felújítása - hozzáátve az önkényes beköltözők rongálásait - nem gazdaságos. Ilyen esetekben a mérőhelyeket megszüntettük a további rongálások és közüzemi szolgáltatások jogtalan igénybevételeinek megakadályozása céljából befalaztuk azokat, összesen 67 db kolónialakást.

A 2010-es évben elkezdett Bajcsy-Zs. út 1-3. és Zemlinszky R. út 13-17, 19-23. szám alatti épületek bontási munkáit 2011. év elején 15.102,- eFt értékben befejeztük.

Lakásüzemeltetésre és karbantartásra tervezett 241.700 eFt helyett 240.013 eFt került felhasználásra, ez 99,3 %-os teljesítés.

A tervezett 32.500 eFt lakásfelújítás önkormányzati forrás terhére folytattuk az Erzsébet téri II-es épület 9-12. emeletének elektromos felújítását 12 millió forint értékben, megterveztük a Rákóczi út 184. szám alatti épületegyüttes kazánrekonstrukcióját 440 eFt értékben és ehhez kapcsolódóan beszereztük a korszerű, energiatakarékos kazánokat 4.044 eFt értékben és elkezdtek a felújítást. A garzon épület villámvédelmének átalakítása az új szabványnak megfelelően 1,7 millió forintba került.

Szeptemberben lebontottuk az életveszélyessé vált Salgó út 54/d épületet és elvégeztük a telepen lévő elkorrodált ivóvízvezeték kiváltását KPE gerincre, melyre 3 db közkifolyót helyeztünk el. A korábbi - többségében illegális - lakásba történt vízbekötések megszűnésével a szennyvíz kibocsátás töredékére csökkent, így reményeink szerint megszűnik az évek óta jelentkező Salgó úti „szaghatás” probléma.

Egyéb munkák tekintetében elvégzésre került az időközben kezelésünkbe adott Klapka út 4. szám alatti TIT épület beléptető-, kamera- és riasztórendszerének kiépítése a költségvetésben megtervezett, nem lakáscélú helyiségek felújítási keretéből 862 eFt értékben.

Riasztórendszert korszerűsítettünk a közelmúltban kezelésünkbe került volt II. Rákóczi Ferenc iskolában, és biztosítottuk a volt Bóna K.K. iskola őrzését.

Az 50 eFt összeg feletti elvégzett javításainkat külön melléklet tartalmazza.

Lakóházalap 2011. évi költségeinek alakulása:

A bérlakás fenntartás kiadásai az időarányos előirányzat alatt teljesültek, 94,4 %-on, így 16.913 eFt-os megtakarítást ért el társaságunk.

A nem lakáscélú helyiségek fenntartásának kiadásai alatta maradtak a módosított előirányzatnak, 94,45 %-os teljesítéssel, a megtakarítás 4.746 eFt volt. Ezek a költségek nagy részben az üresen álló üzlethelyiségeket terhelik.

Egyéb önkormányzati megbízásból végzett feladatok:

Vagyonbiztosítás:

2010. évre közbeszerzési pályázat kiírására került sor, melyet meghatározott szempontok szerinti értékelésnél a legjobb ajánlatot adó Groupama Garancia Biztosító Zrt. nyert el. A szerződés 2011.01.01-től határozatlan időre szól. Az éves díj összege: 5.146 e Ft.

2. Vagyonkezeléssel összefüggő egyéb tevékenység:

Az önkormányzat és a Kft. között létrejött hosszútávú megbízási szerződés értelmében a 2011-es üzleti évben az alábbi szervezési, adminisztratív, gazdasági feladatokat látta el:

- nyilvántartotta a teljes önkormányzati vagyont vagyonszázleltári nyilvántartással, biztosította az adatszolgáltatást,
- az önkormányzat zárszámadásához elkészítette a vagyonkimutatást,
- 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 tárgyévét 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 önkormányzati felújítások, felhalmozások megvalósításához kapcsolódó előkészítési és bonyolítási tevékenység ellátása,
- az önkormányzati vagyonbiztosítással kapcsolatos ügyintézkést elvégezte.



1. sz. melléklet

Tőke és felhalmozás jellegű bevételek			
2011. év			
Megnevezés	2011. év terv (eFt)	2011. év Tény (eFt)	I (%)
Bevételek			
Tárgyi eszköz értékesítés	8 500	22 585	265,71
Sajátos felh. és tőke jellegű bevételek	43 012	74 558	173,34
- Lakótelek értékesítés	0	831	0,00
- Lakásértékesítés	20 000	25 724	128,62
- Egyéb sajátos felh.bevétel	0	50	0,00
- Privatiációs bevétel	12	7	58,33
Pénzügyi befektetések bevétele	23 000	47 946	208,46
Összesen	51 512	97 143	188,58
Kiadások			
Zemplinszky úti, Salgó út 54/D. épületek bontása	17 231	17 231	100,00
Vagyonhasznosítási és kezelési kiadások (megbízási díj)	7 500	7 500	100,00
Kiadások (telekalkít, ért.becl.)	1 281	810	63,23
Összesen	26 012	25 541	98,19

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu

2. sz. melléklet

Ingatlankezelés 2011. év			
Megnevezés	2011. évi Terv (eFt)	I-IV. n.év Tény (eFt)	I (%)
Bevételek			
Lakossági díjbevétel	160 500	154 033	95,97
Szociális támogatás	12 000	10 385	86,54
Összes lakbér bevétel	172 500	164 418	95,31
Közületi díjbevétel	140 000	135 147	96,53
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	32 500	18 150	55,85
Nem lakás felújítás önkormányzati forrásból	5 500	862	15,67
Összesen	350 500	318 577	90,89
Kiadások			
Lakásüzemeltetés	221 700	220 289	99,36
Lakáskarbantartás	20 000	19 724	98,62
Erzsébet tér adósság szolg.	28 000	27 124	96,87
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	32 500	18 150	55,85
Nem lakás üzemeltetés	75 000	75 244	100,33
Nem lakás karbantartás	5 000	4 648	92,96
Nem lakás felújítás önkormányzati forrásból	5 500	862	15,67
Összesen	387 700	366 041	94,41
Maradvány	-37 200	-47 464	127,59

3. sz. melléklet

Bérlakáskezelés 2011. év			
Megnevezés	2011.évi Terv (eFt)	I-IV n.év Tény (eFt)	I (%)
Bevételek			
Lakossági díjbevétel	160 500	154 033	95,97
Szociális támogatás	12 000	10 385	86,54
Felújítás Önkormányzati forrásból	32 500	18 150	55,85
Összesen	205 000	182 568	89,06
Kiadások			
Üzemeltetés	221 700	220 289	99,36
Karbantartás	20 000	19 724	98,62
Erzsébet tér 1-2. adósságszolgálat	28 000	27 124	96,87
Felújítás önkormányzati forrásból	32 500	18 150	55,85
Összesen	302 200	285 287	94,40
Bérlakáskezelés hiány	-97 200	-102 719	105,68
Nem lakás díjbevételből kiegészítés	60 000	55 255	92,09
Egyenleg	-37 200	-47 464	127,59



4. sz. melléklet

Nem lakás célú helyiségek kezelése 2011. év			
Megnevezés	2011. évi Terv (eFt)	2011. né. Tény (eFt)	I (%)
Bevételek			
Közületi díjbevételek	140 000	135 147	96,53
Felújítás önkormányzati forrásból	5 500	862	15,67
Összesen	145 500	136 009	93,48
Kiadások			
Üzemeltetés	75 000	75 244	100,33
Karbantartás	5 000	4 648	92,96
Felújítás önkormányzati forrásból	5 500	862	15,67
Összesen	85 500	80 754	94,45
Maradvány	60 000	55 255	92,09
Lakás fennt. kieg.	60 000	55 255	92,09
Egyenleg	0	0	

5. sz. melléklet

**Társaság gazdálkodása a 2011. évi
eredményterv teljesítése**

A Salgó Vagyon Kft. üzleti tervét a tulajdonos Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 47/2011. (IV 28.)Öh. sz. határozatával hagyta jóvá. A társaság a 2011. évi üzleti tervében 15,68 %-os bevétel csökkenést tervezett. A bázis évhez képest Ipari Parki területekből értékesítésre 1 ha-ral számoltunk.

A számviteli törvény által meghatározott nettó árbevétel fogalmába tartozó bevételeket a társaság az alábbi jogcímek szerint realizálta. A teljesítés 90,29 %-os volt.

Megnevezés	Összeg (eFt)
Saját épületek, építmények hasznosítása	88.251
Bonyolítási díjak	
- lakáskezelés	80.360
- nem lakás kezelés	32.000
- egyéb vagyonhasznosítás	6.000
- felújítás bonyolítás	1.790
- eseti megbízási díjak	600
Közvetített szolgáltatás	
- lakásfenntartás	117.789
- nem lakás fenntartás	36.331
- egyéb vagyonhasznosítás	11.036
- bontás	17.230
- egyéb	2.290
Összesen:	393.677

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, a Munkásotthon téri székház értékesítése a 2011-es évben sem jött létre.

Az egyéb bevételek területén a tervhez képest jelentős növekedés tapasztalható. Ennek oka az értékesített ingatlanok árbevételének növekedése. Értékesítésre került az Erdész úti telephely, két Kassai soron lévő pavilon, a volt Centrum áruház előtt lévő pavilon, Zemlinszky úti zárványtelek, valamint az Ipari Park III. területén egy 5000 m²-es telek.

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

A rendkívüli bevételek tételen a számviteli szabályok szerint a halasztott bevételek között nyilvántartott fejlesztési célú támogatásoknak az eszközök tárgyévben elszámolt értékcsökkenésével arányosan elszámolt összege jelenik meg.

Az anyagjellegű ráfordítások, melyek a társaság működési költségeit tartalmazzák a tervezett összeg alatt teljesültek, a költségtakarékos gazdálkodásnak köszönhetően.

A személyi jellegű ráfordítások összege 6,5 %-kal alacsonyabb a tervezetthez képest, mely a létszámleépítéssel, valamint a mozi dolgozóinak - önkormányzati döntés alapján- áthelyezésével magyarázható. 2011. évben béremelés nem volt, csak a kötelező bérkompenzáció végrehajtásával élt társaságunk. Az átlagos állományi létszám 4 fővel csökkent, így 20 fő.

Az értékcsökkenési leírás költségsoron a növekedés 2,22 %-os. . 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-és a költségvetéssel elszámolt adók összege jelenik meg. 2011. évben az ingatlanértékesítések jelentősen növekedtek, és a nyilvántartási érték kivezetése jelentős hatással volt a ráfordítások összegének emelkedésére.

A pénzügyi műveletek ráfordításai költségsoron jelentős a csökkenés, a svájci frank alapú hitel 2010. évi átváltása forintra, lényegében megszüntette az árfolyamveszteséget.

A rendkívüli ráfordítások összege alacsonymértékű. Jótékony célú egyesületi támogatások jelennek meg ezen a tételen 330 eFt összegben.



Könyvvizsgálói hitelesítő záradék

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



Susán Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kam. ig. 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

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztem a **Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonhasznosító és Ipari Park Üzemeltető Kft** - 3104. Salgótarján, Park út 12. Cg. 12-09-0021893 - mellékelt 2011. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2011. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **949.924 e Ft**, a mérleg szerinti eredmény **17.107 e Ft nyereség** - és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

Az én felelősségem az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálatom alapján.

A Társaság előző évi - a 2010. évről összeállított - beszámolójára vonatkozó könyvvizsgálatom alapján a 2011. április 28-án kelt könyvvizsgálói jelentésemben minősítés nélküli (tiszt) hitelesítő záradékot adtam ki.

A 2011. évi könyvvizsgálatomat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljek bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezem meg és végezzem el, hogy kellő bizonyosságot szerezzek arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló a gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is. Meggyőződésem, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói záradékom (véleményem) megadásához.

Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során a **Salgó Vagyon Kft** éves beszámolóját, annak részeit és tételait, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltam, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztem arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményem szerint az éves beszámoló a **Salgó Vagyon Kft 2011. december 31-én** fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

Elvégeztem a **Salgó Vagyon Kft** mellékelt 2011. évi éves beszámolójához kapcsolódó, a **2011. december 31-i** fordulónapra vonatkozó évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

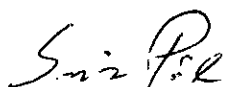
A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért.

Az én felelősségem az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkám az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményem szerint a **Salgó Vagyon Kft 2011. évi üzleti jelentése** a Salgó Vagyon Kft 2011. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Véleményem korlátozása nélkül azonban felhívom a figyelmet arra, hogy a mellékelt 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 éves beszámoló a jogszabályok szerinti közzétételre és letétbe helyezésre nem alkalmas.

Salgótarján, 2012. április 02.



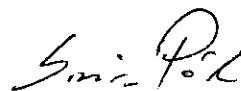
Susán Pál

Könyvvizsgáló cég

3100. Salgótarján, Arany J. út 15. 2/18.

Könyvvizsg. cég nyilv. szám: 003472

SUSÁN PÁL
bejegyzett könyvvizsgáló
3100 Salgótarján, Arany J. út 15. II/15.
IG. szám: 000214
adószám: 49261127-2-32



Susán Pál

Kamarai tag könyvvizsgáló

Kam. tagsági szám: 000214



**Felügyelő Bizottság véleménye
a beszámolóhoz
kapcsolódóan**

**Salgó Vagyon Kft.
Felügyelő Bizottsága**

**Felügyelő Bizottság jelentése a
Salgó Vagyon Kft. 2011. évi éves beszámolójáról**

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2012. április 10-i ülésén megtárgyalta a Társaság 2011. évi beszámolóját. Megismerte tevékenységével kapcsolatos üzleti jelentését, valamint a könyvvizsgáló által készített záradék tartalmát és az alábbi megállapításokat tette.

A Felügyelő Bizottság a Társaság 2011. évi gazdálkodását – a nehéz gazdasági viszonyok ellenére, amely különösen érződik Salgótarján városában - pozitívan értékelte.

Bevételi terve kismértékben 9,26 %-al elmaradt a tervezettnél, miközben racionális, hatékony gazdálkodással, következetes pénzügyi fegyelemmel végezte munkáját. Üzleti tevékenységét a negatív 3 mFt tervezett üzemi tevékenység eredményével szemben 11,3 mFt pozitív eredménnyel teljesítette, mely szintén a következetes gazdálkodás következménye.

A Társaság a 2011-es gazdasági évet 949.924 eFt mérlegfőösszeggel és 17.107 eFt adózott eredménnyel zárta, amely 67%-al meghaladta a tervezettet, az elért eredmény jelen gazdasági környezetben elismerésre méltó teljesítménynek minősíthető.

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága az előzőekben leírt megállapításokkal, egyhangú szavazással javasolja a Salgó Vagyon Kft. 2011. évi éves beszámolójának, mérleg- és eredmény kimutatásának elfogadását.

Salgótarján, 2012. április 10.



Dr. Bablona Ferenc István
FEB elnök

