

Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

A
SALGÓ VAGYON KFT.
2010. 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.	Üzleti jelentés	21
IV.	Könyvvizsgálói hitelesítő záradék	44
V.	Felügyelő Bizottság véleménye a beszámolóhoz	45

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem, a Salgó Vagyon Kft. 2010. 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. 2010. évi beszámolóját az I-V. sz. mellékletek szerint 998.570 eFt mérleg főösszeggel és 12.016 eFt adózott eredménnyel elfogadja.

Felelős : Tatár Csaba ügyvezető igazgató
Határidő: azonnal

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése az adózott eredményből 6.000 eFt osztalékként történő kifizetését jóváhagyja.


Felelős : Tatár Csaba ügyvezető igazgató
Határidő: 2011. június 30.

3. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése – az osztalékfizetés jóváhagyására tekintettel – a Társaság mérleg szerinti eredményét 6.016 eFt összeggel elfogadja és jóváhagyja annak eredménytartalékba helyezését.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató
Határidő: Mérleg szerinti eredmény elfogadása: azonnal
Eredménytartalékba helyezés: értelemszerűen

Salgótarján, 2011. 04. 02.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.



Tatár Csaba
ügyvezető igazgató



I. sz. melléklet

Mérlegbeszámoló

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 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 2010.12.31.
 Egyszerűsített éves beszámoló mérlege "A" változat
 Eszközök (aktívák)

adatok Eft-ban


Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2009.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2010.
A	B	c	D	E
1.	A. Befektetett eszközök (02.+04.+06. sor)	833 196		902 112
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	3 691		2 479
3.	02.sorból: Immateriális javak értékvesztése			
4.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	829 124		899 633
5.	04.sorból:Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
6.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	381		
7.	06.sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
8.	B. Forgóeszközök (09.+10.+11.+12. sor)	141 608		96 458
9.	I. KÉSZLETEK	57 695		21 327
10.	II. KÖVETELÉSEK	53 663		53 178
11.	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	30 250		21 953
13.	C. Aktív időbeli elhatárolások	92		
14	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+08.+13. sor)	974 896		998 570

Keltetés: 2011. április 02.

SALGÓ VAGYON KFT
 3104 Salgótarján, Park út 12.

1.

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 2010.12.31.
 Egyszerűsített éves beszámoló mérlege "A" változat
 Források (passzívák)

Adatok E Ft-ban

Sor- szám	k	Előző év 2009.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2010.
A	b	c	D	e
15.	D. Saját tőke (16.+18.+19.+20.+21.+22.+23. sor)	306 255		312 271
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	166 171		176 655
21.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
22.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
23.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	10 484		6 016
24.	E. Céltartalékok	31 909		
25.	F. Kötelezettségek (26.+27.+28. sor)	176 067		230 135
26.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
27.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	28 368		24 406
28.	III. RÖVIDLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	147 699		211 729
29.	G. Passzív időbeli elhatárolások	460 665		450 164
30.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (15.+24.+25.+29. sor)	974 896		998 570

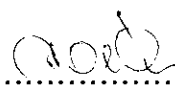
Keltetés: 2011. április 02.

SALGÓ VAGYON KFT

3104 Salgótarján, Park út 12.

1.

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 2010.12.31.

Egyszerűsített éves beszámoló

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA összktg.eljárással

adatok EFT-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2009.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2010.	
a	B	C	D	E	
I.	Értékesítés nettó árbevétele	409 570		517 115	1.
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke				2.
III.	Egyéb bevételek	33 539		34 193	3.
	III. sorból: visszairt értékvesztés			320	4.
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	292 604		345 184	5.
V.	Személyi jellegű ráfordítások	107 382		100 011	6.
VI.	Értékcsökkenési leírás	29 469		26 857	7.
VII.	Egyéb ráfordítások	15 986		64 167	8.
	VII. sorból: értékvesztés	991		2723	9.
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	- 2 332		15 089	10.
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	1 666		537	11.
XI.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 578		11 773	12.
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.0)	- 2 912		- 11 236	13.
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	- 5 244		3 853	14.
X.	Rendkívüli bevételek	15 828		8 263	15.
XI.	Rendkívüli ráfordítások	100		100	16.
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	15 728		8 163	17.
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	10 484		12 016	18.
XII.	Adófizetési kötelezettség	-		-	19.
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	10 484		12 016	20.
	JÓVÁHAGYOTT OSZTALÉK			6 000	
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	10 484		6 016	21.

Keltetés: 2011. április 02.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.
1.
P.H.
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu

Kiegészítő melléklet a 2010. 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

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu

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 2010. 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 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 céltartalékot 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 2009. évi elfogadott mérleghez viszonyítva, **6.016 eFt**-os növekedés mutatkozik.

Megnevezés	Összeg (eFt)
2009. évi saját tőke	306.255
Tárgyévi mérleg szerinti eredmény	6.016
2010. évi saját tőke	312.271

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

Megnevezés	2009. évi állapot (eFt)	2010. évi állapot (eFt)
Jegyzett tőke	83.350	83.350
Tőketartalék	46.250	46.250
Eredménytartalék	166.171	176.655
Lekötött tartalék		
Mérleg szerinti eredmény	10.484	6.016
Saját tőke összesen	306.255	312.271

A 2010. évi gazdálkodás hatása az eredményre és a vagyoni helyzetre:

Mindösszesen a mérlegben **6.016 eFt** saját tőke növekedés került kimutatásra.

Eszközök:

Az **immateriális javak** nettóértéke 32,83 %-al csökkent. Az évközben kisebb értékben történtek szoftver beszerzések.

Ingtatlanok eszközcsoport esetében 1,62 %-os növekedés mutatkozik. Az aktiválások összege 70.457 eFt volt, amely az Erdész úti 6333 m² beépített telephely megvásárlása, valamint az Ipari Park II.-es ütemében a gázhálózat bővítése eredményezett.

Műszaki- és egyéb berendezések, felszerelések, járművek nettó értékében 9,84 %-os növekedés jelentkezik. Jelentős mértékű, 5.608 eFt értékű beszerzés történt az év folyamán. Ebből az Apolló Mozi üzemeltetéséhez szükséges biztonság-, és filmtechnikai berendezések, az Inkubátorházba számítástechnikai eszközök, valamint 1 db személygépkocsi beszerzése valósult meg.

Beruházások tekintetében, az Ipari Park területrendezésére elkészült terv ráfordítása került állományba vételre, az infrastruktúra további kialakításának tervezési költségei és a folyamatban lévő útépítés ráfordításai realizálódnak.

Készletek soron az áruk között az Ipari Park II. ütemének értékesítésre váró földterületei 19.214 eFt értékben, és a közvetített szolgáltatás fogalomkörébe tartozó, továbbszámlázásra kerülő beérkezett számlák 2.113 eFt összegben kerültek állományba vételre.

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

A kintlévőségek 2010. 12. 31-i nyilvántartott értéke az alábbi táblázatban került kifejtésre.

Megnevezés	Összeg (eFt)
Vevőállomány 2010. december 31. értékvesztés nélkül	8.430
Ebből: - mérlegzárás időpontjáig befolyt	1.545
- 90 nap alatti tartozás,	1.517
- 91-180 nap közötti tartozás	538
- 181-360 nap közötti tartozás,	981
- 360 napon túli tartozás	3.849

A peresített követelésre 5.066 eFt értékvesztés lett elszámolva, amelynek állományában 1.085 eFt változás következett be. A bírósági, végrehajtási eljárások folynak, eredményes behajtásra egy esetben került sor.

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

Pénzeszközök állományában 27,42%-os csökkenés mutatkozik, amely a pénztárban lévő zárókészlet, a bankszámlákon lévő számlapénz összegét tartalmazza.

Források:

Saját tőke a beszámolási időszakban realizált pozitív eredménynek köszönhetően 1,96 %-os emelkedést mutat.

Jegyzett tőke és Tőketartalék soron változás nem történt.

Céltartalék mérlegsoron a 2007. évben képzett APEH per miatt 31.909 eFt jelent meg, mely ebben az évben feloldásra került, a bíróság jogerős végzésével.

Hosszúlejáratú kötelezettségek 13,97 %-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 2011. 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 az óvadékok, valamint a tulajdonos Önkormányzat részére 6.000 eFt osztalékfizetés előírása jelenik meg. Összegezve a kötelezettség állomány növekedése 43,35 %-os.

Átmenő passzíva tételnél 2,28% 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 560.108 eFt volt, amely 21,6 %-kal magasabb az előző évinél. Abszolút értékben a növekedés 99.505 eFt.

A bevételek jelentősebb jogcímei az alábbiak:

Megnevezés	Összeg (eFt)
Hosszú távú megbízási szerződés alapján elszámolt, illetve eseti megbízások alapján elszámolt díjak	132.197
Továbbszámlázott költségek bevétele (átfutó tétel)	222.153
Saját tulajdonú épületek, építmények, területek, egyéb eszközök hasznosítása	162.765
Halasztott bevételek elszámolása	8.263
Egyéb bevételek	34.730
Összesen:	560.108

A teljes árbevétel 39,66 %-át átfutó tétel alkotja, amely a megbízásos önkormányzati vagyonkezeléshez- és hasznosításhoz kapcsolódik. Ebben jelenik meg a kezelt vagyon ráfordításainak továbbszámlázása. A társaság vállalkozási tevékenységével kapcsolatos árbevétele 54,42 %-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 52.580 eFt, azaz 17,97 % növekedést mutatnak nominális értékben.

A növekedés 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 tételesorán szerepelnek, a társaság által kifizetett munkabérek, járulékok, adók, magánszemélyek számára fizetett munkadíjak, közreműködések ellenértékei, egyéb kifizetések.

A bázis időszakhoz mért csökkenés 6,86 %-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 alaphéremelés nem volt tárgyévben. A mozgó bér aránya az összes bérköltséghez viszonyítva 5,64 %-os volt, a vezetői prémiumok aránya 3,94 %.

Év közben, mintegy 7,6 %-os fluktuáció volt az állományban az átszervezések következtében. A társaság átlagos állományi létszáma 24 fő. Év közben 4 fő volt a kilépő, és 2 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 8,86 %-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 eredménytételel 301,39 %-os növekedés mutatkozik a bázishoz mérten.

A növekedést előidézi a tárgyi eszköz értékesítéséhez kapcsolódó önköltség kivezetése. Itt jelenik meg a NAV és Salgó Vagyon Kft. között évek óta húzódó per lezárásában hozott bírósági ítélet előirányzata, valamint a megállapításra került késedelmi kamatok. Ezen a soron jelennek meg még a helyi és központi adók és az értékvesztés.

Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye pozitív előjelű 15.089 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 – 11.236 eFt veszteség képződött. A **szokásos vállalkozási eredmény** soron megjelenő pozitív eredmény 3.853 eFt.

Társasági adókötelezettség 2010. év	
Megnevezés	Összeg (eFt)
Adózás előtti eredmény	12.016
Adóalap növelő tételek:	
- értékcsökk. leírás számv. tv. szerint	26.857
- alapítványi támogatás	100
- értékvesztés	2.723
Összesen	29.680
Adóalap csökkentő tételek	
- écs. leírás adó tv. szerint	18.389
- épület, építmény beruh. 10 %	41.601
Összesen	59.990
Adóalap	0
Adó	0

A rendkívüli bevételek és ráfordítások egyenlegéből, a tárgyévben figyelembe vehető összeg 8.163 eFt, az adózás előtti eredményt 12.016 eFt-ra módosította.

A társaság 2010. 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.

A fentiek figyelembevételével az adózás előtti eredmény 2010. évben + 12.016 eFt-ban realizálódik.

EREDMÉNYTERV TELJESÍTÉSE				
2010. év (eFt)				
Megnevezés	2009. évi tény	2010. évi terv	2010. évi tény	Index (%)
Értékesítés nettó árbevétele	409 570	435 000	517 115	118,88
Egyéb bevételek	33 539	1 200	34 193	2 849,42
Bevételek összesen	443 109	436 200	551 308	
Anyagjellegű ráfordítások	292 604	299 000	345 184	115,44
Személyi jellegű ráfordítások	107 382	105 500	100 011	94,80
Értékesítési leírás	29 469	29 000	26 857	92,61
Egyéb ráfordítások	15 986	7 000	64 167	916,67
Üzemi tevékenység eredménye	-2 332	-4 300	15 089	
Pénzügyi műveletek bevételei	1 666	1 000	537	53,70
Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 578	3 500	11 773	336,37
Pénzügyi műveletek eredménye	-2 912	-2 500	-11 236	
Szokásos vállalk. eredmény	-5 244	-6 800	3 853	
Rendkívüli bevételek	15 828	12 000	8 263	68,86
Rendkívüli ráfordítások	100	100	100	100,00
Rendkívüli eredmény	15 728	11 900	8 163	
Adózás előtti eredmény	10 484	5 100	12 016	



MUTATÓSZÁMOK MÉRLEG			
Mutatók	Bázis időszak (%)	Tárgy időszak (%)	Index (%)
1. Eladósodottság mutatója <u>Kötelezettségek</u> Sajáttőke	57,49	75,62	131,5
2. Sajáttőke növekedése <u>Sajáttőke</u> Jegyzett tőke	367,43	374,65	102,0
3. Sajáttőke és a befektetett eszközök aránya <u>Sajáttőke</u> Befektetett eszközök	36,76	34,62	94,2
4. Tartós források és befektetett eszközök aránya <u>Sajáttőke+hosszú lej. köt.</u> Befektetett eszközök	40,16	37,32	92,9
5. Pénzeszközök és rövid lej. kötelezettségek aránya (készpénz likviditási mutató) <u>Likvid pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	20,48	10,37	50,6
6. Likviditási gyorsráta <u>Pénzeszközök+követelések+értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	56,81	35,48	62,5
7. Likviditási mutató <u>Forgóeszközök</u> Kötelezettségek	80,43	40,85	50,8
8. Forgóeszközök és a rövid lejáratú kötelezettségek aránya (likviditási ráta) <u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	95,88	45,56	47,5
9. Követeléseken kívüli forgóeszközök és a rövid lejáratú köt. aránya <u>Forgóeszközök-követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	59,54	20,44	34,3
10. Követelések és a rövidlejáratú kötelezettségek aránya <u>Követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	36,33	25,12	69,1
11. Adósságszolgálati fedezeti mutató <u>Adózott nyereség+amortizáció</u> Hitelek, kölcsönök törlesztése	188,66	454,65	241,0
12. Tőkearányos eredmény <u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Sajáttőke	- 0,76	4,83	- 634,6
13. Árbevétel arányos üzleti eredmény <u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Értékesítés nettó árbevétele	- 0,57	2,92	- 512,5
14. Eszközök megtérülési mutatója <u>Értékesítés nettó árbevétele</u> Eszközök összesen	42,01	51,79	123,3
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 kezdett helyreállni.

A társaság pénzügyi helyzete a 2010.-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, valamint egy 6333 m² területű telephely vásárlására fordította társaságunk.



1.sz. táblázat

Az immateriális javak és tárgyi eszközök részletező táblája 2010.12.31							
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	7 056 000	480 000		0	7 536 000	3 452 431	2 478 750
4. Szellemi termékek	3 560 000			0	3 560 000	238 649	0
5. Üzleti vagy cégérték					0		
6. Immateriális javakra adott előlegek					0		
7. Immateriális javak érték helyesbítése					0		
Immateriális javak:	12 296 000	480 000		0	12 776 000	3 691 080	2 478 750

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 értéke						
3. Vagyoni értékű jogok	3 603 569		1 453 681	0		5 057 250
4. Szellemi termékek	3 321 351		238 649	0		3 560 000
5. Üzleti vagy cégérték						
Immateriális javak:	8 604 920		1 692 330	0		10 297 250

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.	1 005 176 000	70 457 000		1 523 000	1 074 110 000	810 160 999	859 545 632
2. Műszaki berendezések, gépek, járm.	48 113 000	1 687 000		0	49 800 000	12 964 118	9 906 738
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járm.	42 560 000	3 923 000		2 127 000	44 356 000	2 169 076	6 715 107
4. Tenyészállatok							
5. Beruházások, felújítások	3 830 000	121 574 000		101 938 000	23 466 000	3 830 000	23 466 000
6. Beruházásokra adott előlegek							
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése							
Tárgyi eszközök:	1 099 679 000	197 641 000		105 588 000	1 191 732 000	829 124 193	899 633 477

MEGNEVEZÉS	NYITÓ	ÉRTÉKCSÖKKENÉS				ZÁRÓ
		Terven felüli	Tervszerinti	Kivezetés	Visszaírás	
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni é. j.	195 025 727		21 061 641	1 523 000		214 564 368
2. Műszaki berendezések, gépek, járm.	38 230 882		2 241 627	579 247		39 893 262
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járm.	37 890 171		1 877 722	2 127 000		37 640 893
4. Tenyészállatok						
5. Beruházások, felújítások						
Tárgyi eszközök:	270 556 810		25 770 960	4 229 247		292 098 523

MEGNEVEZÉS	NYITÓ	ÉRTÉKCSÖKKENÉS				ZÁRÓ
		Terven felüli	Tervszerinti	Kivezetés	Visszaírás	
1. Immateriális javak	8 604 920		1 692 330	0		10 297 250
2. Tárgyi eszközök	271 146 780		25 180 990	4 229 247		292 098 523
Eszközök összesen	279 161 730		26 873 320	4 229 247		302 395 773



Üzleti jelentés

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu

A Salgó Vagyon Kft. a 2010. évi tevékenységét a 66/2010. (IV. 27.) Öh. sz. határozattal jóváhagyott üzleti tervében meghatározottak szerint kezdte meg.

A 2010. 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 évente módosításra kerül, ezáltal egyre csökkenő megbízási díj kerül meghatározásra, amely nem nyújt fedezetet a társaság költségeire.

2010. évben lezárult a NAV-val évek óta folyó per jogosulatlan általános forgalmi adó visszaigénylés ügyében. Az első bírósági döntés 2004. évben született.

A végzés megfellebbezésre került és 2008. évben a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága döntésének értelmében - a felülvizsgálati kérelemmel nem érintett rész kivételével – hatályon kívül helyezte az ítéletet, és a bíróságot új eljárás és új határozat hozatalára utasította. A Nógrád Megyei Bíróság 2010. szeptemberében döntött. Az induló mintegy 87 mFt-os adóhiány a fellebbezések hatására - szakértők meghallgatása – 2010. évre 31.277 eFt-ot tett ki, melyre 2007. évben 31.909 eFt céltartalékot képzett társaságunk, mely fedezetet is jelentett a költségekre. Viszont a NAV a bírósági ítéleten felül erre az összegre 2004. évtől késedelmi pótlékot számolt, melynek összege 21.000 eFt. Társaságunk emiatt 2010. évben 20 mFt veszteséget könyvelhetett el. Ezen összegek törlesztésére társaságunk részletfizetési kedvezményt kért a NAV-tól, a törlesztést 2011. évben kell megkezdeni.

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.

A városi nagyrendezvény, a Tóparty Fesztivál eredményessége 2010. 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.

2010. évben 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, 2010. évben a program folyamatos fejlesztése valósult meg.

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 vagyongazdálkodás 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 2010-es üzleti évben a saját vagyonának hasznosításával, és vállalkozási tevékenységével összesen 560.108 eFt árbevételt ért el, költségei 548.092 eFt-on realizálódtak, így 12.016 eFt nyereség képződött a tevékenységen.

1. Ipari Park és Szolgáltatóház hasznosítás

A társaság tevékenységében a 2010-es üzleti évben változatlanul kiemelt feladat volt az Ipari Park bérbeadásával, értékesítéssel történő hasznosítása.

1.1. Ipari Park ingatlanhasznosítás:

A gazdasági helyzet negatív irányú változásai ellenére az Ipari Parkban a következő mozgások történtek 2010. évben:

A meglévő 4 ha 4704 m² szabad területből 2 ha 8000 m² területű ingatlant sikerült értékesíteni. Az értékesített ingatlanra a befektető BALOBAU Kft. 2011. évben kezdi meg telephelyének áttelepítését a salgótarjáni Erdész úti ingatlanról, melynek tulajdonjogát adásvétel útján megszerezte a Salgó Vagyon Kft.

A betelepült vállalkozások közül a SINIA Kft. megkezdte csarnokbővítését a tulajdonában álló szabad területen.

Az újonnan betelepülő vállalkozás az ipari park fenntartási díját 2011. április 1-től köteles fizetni, melynek mértéke 2,50 Ft/m²/hó. A közterület fenntartási díjból 2010. évben összesen 9.976 eFt bevétel származott.

Ipari Park III. üteme 2010. évben nem lett megnyitva a befektetők előtt a következő okokból kifolyólag:

Az Ipari Park III. ütem szervizútjával érintett, Bükki Nemzeti Park tulajdonában álló ingatlan megszerzése iránti lépéseket tettünk, 2009. évben a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium jóváhagyta a csereszerződés tervezetét. Ezt követően a minden szempontból előkészített szerződés a Magyar Államot képviselő MNV Zrt. központjához aláírásra megküldésre került, ahol a csereszerződés aláírása ennek ellenére 2010. évben meghiúsult.

A közelmúltban bekövetkezett jogszabály változás alapján létrejött Nemzeti Földalappal 2011. évben folytatódnak a tárgyalások.

Az Ipari Park III. ütemében egy kb. 0,4 hektáros terület ékelődik be, amely magánszemély tulajdonát képezi. A terület megszerzésére az állami tulajdonban lévő területek jogi rendezését követően kerülhet sor.

1.2. Szolgáltató- és Inkubátorház hasznosítás:

A Szolgáltatóház épületében a társaságon kívül a Vendel Kft., Duo-Medic '06 Kft. és a Salgótarjáni Kistérség Többcélú Társulás Munkaszervezete bérel helyiségeket. 2010. évben a bérlői kör bővült a Salgótarjáni Városfejlesztő Kft. létrehozásával egyidejűleg.

A bérleti díjából, valamint a konferenciatermek hasznosításából 2010. évben a bevétel 7.999 eFt volt, amely a 2009. évben realizált 7.620 eFt-hoz képest 4,9%-os emelkedést mutat.

1.3. Ipari Park fejlesztés és üzemeltetés:

A 2010-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) összesen 21.700 eFt értékben.

A park üzemeltetésében elért színvonalat 2010. évben is biztosítottuk a vevői elégedettség megtartásával.

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

2. **Ingatlanhasznosítás 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. évben 19.542 eFt bevétel származott.

A volt Centrum áruház előtti két darab pavilonból az egyik 2010. évben értékesítésre került, így ennek bérleti díjával a továbbiakban nem számolhatunk.

A Tarján-patak fölötti, a volt Centrum áruház előtti pavilon, a Március 15. úti üzlethelyiség és a 2010. évben szerzett Erdész úti telephely bérbeadásából 2010-ben 4.029 eFt bevétel realizálódott, ami az előző évi 6.508 eFt-tal szemben 38%-os csökkenést mutat.

A változás oka, hogy a Tarján-patak parti pavilonok előző bérlői a válság hatására kénytelenek voltak vendéglátó ipari tevékenységüket megszüntetni, ennek következtében új bérlőket kellett felkutatni.

A bérleti díjat kedvezményesen állapítottuk meg, mert a bérlők saját költségükön jelentős értéknövelő beruházást végeztek az ingatlanokon.

3. A társaság gazdálkodását befolyásoló tervezett feladatok teljesítése

3.1. Beruházási terv teljesítése

2010. évben az értékesített ipari parki terület jelentősen emelte a társaság likviditását, így a közműberuházásokat folytatni tudtuk, valamint a számítógépes programokat is módunkban állt bővíteni.

Aktiválások az alábbi eszközcsoportban történtek:

Megnevezés	Összeg (eFt)
Ingatlanok:	
- Erdész úti telephely vásárlás	68.257
- Ipari Park közművek	2.200
Gépek, berendezések, felszerelések:	
- 100 eFt alatti kis értékű berend., felszerelés	1.078
- Apolló Mozi film- és hangtechnika	270
- Fénymásoló	880
- Gépjármű	3.380
Immateriális javak:	
- Számítógépes programok	480
Összesen:	76.545
Befejezetlen beruházás	
- Ipari Park közművek	23.466

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. Beruházásaink révén növekedett az ingatlanok eszközállománya.

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, 4 fő munkavállaló távozott az év folyamán.

Munkavállalók létszámának alakulása 2010. év								
Megnevezés			Fő					
			Nyitó 2010. 01. 01.	Ki- lépők		Be- lépők	Záró 2010. 12. 31.	Tanulm. szerződ. létszám
Szellemi munka- vállalók	Teljes munkaidős	Osztályvezetők	3	3	Osztályvezetők		4	1
		Osztvez.h.	3		Osztvez.h.		4	1
		Előadók	10		Előadók	1	7	2
		Ügyintézők	5		Ügyint.		4	
		GYES,GYED	3				1	
Fizikai munka- vállalók	Teljes munkaidős		4	1			3	
	Részmunkaidős				1	1		

Az átlagos statisztikai létszám 24 fő

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

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.

3. 4. Minőségirányítási rendszer:

Az MSZ EN ISO 9001:2009 szabvány szerinti minőségirányítási rendszert társaságunk továbbra is folyamatosan fejleszti, működteti, a rendszer soron következő felügyeleti auditja 2010. március hóban sikerrel zárult, az auditor a CERTOP Tanúsító Rendszerház 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 Salgó Vagyon Kft. – önállóan gazdálkodó szervezet. Természetes törekvése önmaga identitásának, értékeinek meghatározása (küldetés), megismertetése a gazdasági környezet szereplőivel, a közvéleménnyel.” - Ezekkel a gondolatokkal kezdődődik már a 2008-óta az üzleti terv ide kapcsolódó fejezete. A társaság által támasztott, és a kívülről (a város) jövő igények kielégítésére a 2007-ben megfogalmazott tervek, elvárások megvalósultak eddig még minden évben, így 2010-ben is.

Megtörtént 2008-ban a marketing feladatok ellátására egy önálló feladatkörrel rendelkező iroda felállítása, amelynek elnevezése **Marketing, rendezvényszervező és turisztikai iroda** volt. Az Iroda először egy fővel kezdte meg működését. Később ez bővült az Apolló Mozi személyzetével.

2009-ben 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.

Ezért a Társaság ügyvezető igazgatójának közvetlen irányítása alá tartozott **Marketing manager** elnevezéssel. Továbbra is megmaradt a feladatok között az Apolló Mozi működésének az irányítása.

2010. december 01-től újabb szervezeti és strukturális átszervezés történt. Újra önálló osztályként folytatta tovább működését immár 6 fővel **Marketing és ügyfélkapcsolati Osztály** elnevezéssel, kibővített feladatkörrel.

A 2010-es év főbb feladatai, munkái a következők voltak:

- Folytatódott a cég arculati kézikönyvében megfogalmazott célok, feladatok végrehajtása. Megújult mind arculatilag, mind tartalmilag az Osztályhoz csatolt, a Munkásotthon téri épületben található **Ügyfélkapcsolati iroda**. A belső átszervezéssel, közép- és felsőfokú végzettséggel odakerült két dolgozónk több belső továbbképzés után foglalta el új munkakörét, ami biztosítani fogja a magas színvonalú ügyintézését.

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu

Az Irodát külsőleg is átalakítottuk, így a dolgozók szakmai tudása mellett a megjelenésük, az Iroda esztétikus (az arculati kézikönyv útmutatásait felhasználva) kialakítása is híven tükrözi a cég értékrendjét.

- 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. Megszüntettük az őrző-védő szolgálat tevékenységét, és áttértünk az elektronikus védelemre, ami már a 2010-es évben több millió forint megtakarítást eredményezett. Átszerveztük a takarítást. Összevonva a pénztárosi és a takarítói feladatokat. Ez is milliós megtakarítást jelentett. Sikerült új bérlőt találni a mozi büféjébe, így ennek működése is zavartalanra vált. Szerencsére ezek az átszervezések nem voltak hatással a működés színvonalára. Kibővítettük a Mozi elektronikus biztonsági rendszerét egy több kamerás megfigyelő hálózattal. Így megfigyelhető és rögzíthető az épületben történtek. Az Apolló Mozi az év végi statisztikák szerint most is a legjobbak közé tartozik az országban.
- Harmadszorra rendeztük meg 2010 júniusában a Tóparty Fesztivált. Most is 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 jelentősen elmaradt az általunk várttól, ami nagy részben az időjárás számlájára, kisebb részben a városlakók pénzügyi helyzetére fogható. A rendkívül csapadékos időjárás jelentősen megnehezítette a Fesztivál megrendezését, jelentősen növelve a költségeket is. Feladatot jelentett a rendezvény után a felázott talajú Strand területének rendbetétele is. Így sajnos nem sikerült pozitív mérleget produkálni. Tovább keressük itt is azokat a lehetőségeket, aminek eredményeként a költségeket tovább lehetne csökkenteni, a látogatók számát pedig jelentősen növelni.

- Részt vettünk a másodízben megrendezésre került Bányarém Fesztivál munkálataiban is együtt a Városháza és a JAMKK munkatársaival. A rendezvény jól sikerült.
- 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 2011-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 vagyongazdálkodási tevékenységét a 130/2001. (VI. 25.) Öh. sz. határozattal elfogadott és többször módosított Megbízási Szerződés határozza meg.

A megbízásos vagyongazdálkodás közvetített szolgáltatásként és ügynöki tevékenységként került elszámolásra.

2010. évben a tevékenységben változás nem történt, az előző évekhez hasonlóan a megbízásos vagyongazdálkodás 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.
- Vagyongazdálkodással 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 2010. évi alakulása a következő.

Lakásértékesítés:

A jóváhagyott éves előirányzat 56.250 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.

Az I-IV. negyedévben értékesítésre került 50 db lakás, amelyek tulajdonjoga is a tárgyidőszakban került bejegyzésre az új tulajdonos javára és amelyeket jelentős részben 2010. év folyamán jelölt ki a Közgyűlés értékesítésre.

Összeségében az értékesítési folyamatból keletkező források a tervhez mérten 109,11 %-os teljesítést eredményeztek.

Önkormányzati lakásértékesítés törlesztő részleteinek hátraléka:

Az értékesítésre került lakásállomány esetében 384 db lakástörlesztés van folyamatban. A hátralékkal rendelkezők száma 250 fő, melynek nagysága 3.829.977,-Ft. Az egy főre jutó hátralék összege 15.320,- Ft.

A I-IV. negyedév alatt összesen 32 ügyfél rendezte egyösszegű kifizetéssel a korábban megvásárolt önkormányzati lakás vételárát.

Tárgyi eszköz értékesítése:

A jogcím bevételi előirányzata 6.000 eFt. Az I-IV. negyedévben az idegen felépítmények alatti földterületek értékesítéséből 9.188 eFt bevétel származott, a teljesítés 153,13 %-os.

Privatizációs bevétel:

A tervezett 500 eFt bevételi előirányzat az „E” hitel törlesztési ütemek alapján került meghatározásra. Az I-IV. negyedéves 7 eFt, ami 1,4 %-os teljesítésnek felel meg.

Pénzügyi befektetések bevétele:

A jogcímen megtervezett 6.000 eFt bevétel a gázszolgáltató vállalat privatizációjával összefüggésben megjelent és lekötött állampapírok beváltásából és ezek kamataiból adódik, I-IV. negyedéves alakulása 65.288 eFt, (1088,13 %).

II. Tulajdonváltással nem járó vagyonhasznosítás

Nem lakáscélú helyiségek hasznosítása:

A nem lakáscélú helyiségek bérbeadás útján történő hasznosításából a 2010. évre tervezett 140.000 eFt előirányzathoz képest az I-IV. negyedévben 143.418 eFt folyt be, amely 102,44 %-os teljesítést jelent.

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

A helyiség bérleti díjbevételeknél 36.187 eFt bérlői tartozás mutatkozik, ami az előző év végi 28.874 eFt kintlévőséghez képest romló tendenciát mutat. Egyre jellemzőbb a bérleti jogviszony felmondása, valamint az eddig ritkán tapasztalható bírósági, esetlegesen felszámolási eljárás.

A tartozások 25%-a 90 napon belüli. A tapasztalható negatív pénzügyi-, gazdasági folyamatok következtében a vállalkozások nagy része likviditási gondokkal küzd, az eddig megszokott 1-2 hónap bérleti díj elmaradást huzamosabb nem fizetés váltja fel.



A 91-180 nap közötti tartozás mértéke 3.798 eFt, 181-365 nap közötti tartozás összege 6.475 eFt. Az egy éven túli tartozások az összes kintlévőség 46%-át teszik ki, ezek esetében – a helyiség kiürítésére irányuló – peres eljárásokra van szükség, amely eljárások több időt vesznek igénybe. 2010. december 31-ig 12 bérlőnek voltunk kénytelenek felmondani a bérleti jogviszonyát tartozás miatt, melynek eredményeképp 1 bérlőnk a felmondási időre átadta a helyiséget, 5 fő pedig nagyobb összeg befizetésével részletfizetési megállapodást kötött.

Tartozás megfizetése és kiürítés iránt 2 bérlőnk ellen kezdeményeztünk peres eljárást, azonban mindketten jelentős összeg befizetésével kérték a per szünetelését, melyhez hozzájárultunk. Egy volt bérlőnk ellen felszámolási eljárást indítottunk, mivel más eljárásban nem láttuk biztosítottnak a hátralék megtérülését. 4 volt bérlő esetében fizetési meghagyás kibocsátását kértük, mivel a hátralékot többszöri fizetési felszólítás ellenére nem fizették meg.

Lakásgazdálkodás:

Társaságunk 2010. december 31-én 1163 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		Üres lakások 2010.12.31. hó (db)
Komfortfokozat	Mennyiség (db)	
Összkomfortos	446	128
Komfortos	162	25
Félkomfortos	31	2
Komfortnélküli	509	83
Szükséglakás	15	9
Összesen:	1.163	247

A 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: 76 db lakás
- Szociális bérleti/használati díj: 775 db lakás
- Költségelví bérleti/használati díj: 10 db lakás

A lakások közül közgyűlési döntés alapján van bérbe adva 15 db, bérlőkijelölési jog alapján 40 db.

2010. évben 209 db lakásbérleti szerződést (vagy hosszabbítást) kötöttünk.

Kintlévőség alakulása, hátralékkezelés:

2010. december 31-én a lakbér és közüzemi díj alkotta kintlévőség a lakásbérlemények vonatkozásában **235.814 eFt** volt, melynek 59 %-át (140.573 eFt-ot) jelenti a lakbérhátralék. Egyre több bérlő, illetve jogcím nélküli lakáshasználó esetében látszódik a teljes fizetéseképtelenség, újabb és újabb családok halmoznak fel hátralékot.

A sorozatos létszámleépítések következtében komoly problémát jelent egy összkomfortos lakást bérlő, munkahelyét elvesztett családnak a rendelkezésre állási támogatásból megfizetni a lakbért és a közüzemi költségeket.

A hátralékok megoszlása a díj fajtája és a tartozás lejárta függvényében 2010. december 31-én					
Díjfajta	0-90 nap (eFt)	91-180 nap (eFt)	181-365 nap (eFt)	365 nap feletti (eFt)	Összesen (eFt)
Lakbér	18.785	13.645	24.058	84.085	140.573
Fűtési díj	4.751	3.518	6.325	44.906	59.500
Vízdíj	5.184	953	3.657	25.947	35.741
Összesen	28.720	18.116	34.040	154.938	235.814

A hátralék behajtására és lakáskiürítésre 2010. december 31. napján 1089 db eljárás van folyamatban. Az eljárások között szerepel valamennyi fizetési meghagyás kibocsátása iránt indított nem peres eljárás, kiürítési kérelmek, első és másodfokú perek, végrehajtási eljárások.

2010. december 31-ig összesen 21 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 2.610 eFt volt.

2010. december 31-ig a Salgótarjáni Városi Bíróságon 85 db peres eljárást kezdeményeztünk, melyek lakáskiürítésre és összességében 21.677 eFt lakbér- és közüzemi díj tartozás megfizetésére indultak. Jogerős bírósági ítélet alapján 78 végrehajtási eljárás indult lakás kiürítése tekintetében (a végrehajtási ügyérték összege 20.321 eFt).

Az alábbi táblázatok a 2010. évben indított eljárásokat tartalmazzák (egy 2009. évi bázisadat mellett).

A tartozások behajtására tett intézkedések 2010. december 31-ig:

Lakáskiürítése és tartozás megfizetése iránti peres eljárások				
Megnevezés	2009. év		2010. év	
	Mennyiség (db)	Ügyérték (eFt)	Mennyiség (db)	Ügyérték (eFt)
Bérleti jogviszony felmondása	68	9.623	21	2.610
Keresetlevél benyújtása	139	25.546	85	21.677
Vh eljárás indítása	67	11.726	78	20.321
Kitűzött kilakoltatás	5	249	8	3.374
Megvalósult kilakoltatás	4	249	6	2.568

2010. évben 8 adóssal szemben tűzte ki a végrehajtó a lakás karhatalom segítségével történő kiürítését, melyből 6 esetben a lakás kiürítésnek foganatosítására került sor. A másik két eset közül az egyikben részletfizetési megállapodást kötöttünk a tartozás megfizetésére, míg a másik esetben a kilakoltatást követően a bérlő visszaköltözött az ingatlanba, ezért kérelmeztük az eljáró végrehajtótól az eljárás megismétlését.

2010. évben 6 fizetési meghagyás iránti kérelmet kezdeményeztünk elektronikus úton, az új jogszabálynak megfelelően.

Lakhatással kapcsolatos támogatások alakulása:

Lakhatással kapcsolatos támogatási formák 2010-ben					
Támogatás típusa	Támogatottak száma (fő)				Támogatások 2010. év összesen (eFt)
	I. n. év	II. n. év	III. n. év	IV. n. év	
Normatív	125	127	108	109	3.308
Helyi	66	71	60	62	1.545
Adósságcsökkentő	20	25	48	40	5.543
Adósságcsökkentő lakásfenntartási	45	41	59	55	2.159
Összesen: *	-	-	-	-	12.556

*A támogatottak számának összesítése nem ad értelmezhető adatot

Nyilvántartásunk szerint 2010. évben mintegy 90 db új adósságkezelési határozat született az érdekeltségi körünkbe eső hátralékosok támogatására.

Társaságunk a bérlők számára változatlanul lehetőséget nyújt a tartozás részletekben való megfizetésére. 2010. évben 69 adóssal kötöttünk részletfizetési megállapodást, összesen 11.333 eFt összegű tartozásra, akik ezáltal 1.473 eFt kezdő befizetésével törlesztették hátralékukat, a részletfizetések átlag futamideje 12 hónap.

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 korábbi évek tapasztalatai alapján a vállalkozó megbízhatóan, rugalmasan teljesíti a szerződésgazdálkodó feladatát. A hibabejelentések fogadására társaságunk 24 órás ügyeleti szolgáltatást 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 2010-ben beérkezett bejelentések alapján az osztály 742 db munkamegrendelést adott ki.

A hibaelhárítási tevékenység az ingatlanok tekintetében főként a beázások, az épületvillamossági és az épületgépészeti rendszerekben bekövetkezett meghibásodások elhárítására terjedt ki. A beázások a május havi rendkívüli esőzések idején fokozottan jelentkeztek. A karbantartási keretből a tulajdonosi feladatkörbe tartozó feladatokat (tető- és kéményjavítás, bejárati ajtók javítása, csőtörések és elektromos hálózat hibáinak javításait) végeztük.

Több alkalommal pótolni kellett a tönkrement padlásfeljárókat, az eltulajdonított ereszcatornákat, valamint számtalan alkalommal cserélni kellett az elkorrodált víz- és fűtési vezetékek könyökidomait.

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

A folyamatosan növekvő lakossági áramfogyasztás miatt évekkel ezelőtt elkezdődött a Garzon házak elektromos hálózatának felújítása. A felmenő főkábelek cseréje mindkét épületben elkészült, az 2-es épület V. szintjéig pedig a lakásbekötő kábelek cseréje is megtörtént. 2010. évben önkormányzati forrásból az V-VIII. szinteken lévő 31 db lakás betápláló vezetékének cseréje és a lakások installációs berendezéseinek teljes felújítása történt meg 9.966.716,- Ft értékben. Elbontásra került Somlyón, a Teréztáró út 1. szám alatti volt kultúrotthon életveszélyessé vált Ny-i szárnya bruttó 2.807.834,- Ft értékben. Ugyancsak elbontásra kerültek külön keretből a műszakilag erősen leromlott állapotú Zemlinszky út 13-17., 19-23., valamint Bajcsy út 1. és 3. szám alatti lakóépületek és a hozzájuk tartozó melléképületek. Bár a pénzügyileg négy ütemre tagolt bontás teljes mértékben befejeződött, a 120 napos fizetési határidő miatt az összesen 39.411.499,- Ft-os bontási költségéből 2010. évben 24.310.160,- Ft került kiegyenlítésre, a fennmaradó rész a 2011-es évet terheli.

A Munkásotthon téri székházunkban a 2010-2011-es fűtési idény kezdete előtt a korábbi saját gázkazános fűtésről áttértünk távfűtésre. Bár az új rendszer beüzemelésétől csekély idő telt el, de úgy tűnik, hogy a régi, rossz hatásfokú kazánokat kiváltva közel 20 %-os költségcsökkenést érünk el.

Az ipari parkban a Patak út és közművek D-i irányú továbbépítését folytattuk 2010-ben 21.700 eFt értékben.

Lakóházalap 2010. évi költségeinek alakulása:

A bérlakás fenntartás kiadásai az időarányos előirányzat alatt teljesültek, 95,78 %-on, így 14.098 eFt-os megtakarítást ért el társaságunk.

A nem lakáscélú helyiségek fenntartásának kiadásai kevéssel alatta maradtak az a módosított előirányzatnak, 99,75 %-os teljesítéssel, a megtakarítás 196 eFt volt. Ezek a díjak nagy részben az üresen álló üzlethelyiségekre is fizetendők. Évközben erről a költségsorról lett átcsoportosítva a Somlyói Kultúrház életveszélyessé vált részének a bontására pénzeszköz.

Egyéb önkormányzati megbízásból végzett feladatok:

Vagyonbiztosítás:

2010. évben az Allianz Hungária Zrt.-vel érvényben lévő önkormányzati vagyonbiztosítási szerződést felmondta társaságunk.

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 eFt.

2. Vagyonkezeléssel összefüggő egyéb tevékenység:

Az önkormányzat és a Kft. között létrejött hosszútávú megbízási szerződés értelmében a 2010-es üzleti évben az alábbi szervezési, adminisztratív, gazdasági feladatokat látta el:

- nyilvántartotta a teljes önkormányzati vagyont vagyonkataszteri 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 tárgyévet követő év január 25-ig adatot szolgáltatott és egyeztetett a főkönyvi könyveléssel az adatok egyezősége érdekében,
- vezette a részvények, önkormányzat társasági üzletrészei, egyedi – nettó 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 ügyintézkést elvégezte.

1. sz. melléklet

Tőke és felhalmozás jellegű bevételek 2010. év			
Megnevezés	2010. év terv (eFt)	2010. év Tény (eFt)	I (%)
Bevételek			
Tárgyi eszköz értékesítés	6 000	9 188	153,1
Sajátos felh. és tőke jellegű bevételek	62 750	62 009	98,82
- Lakótelek értékesítés	0	625	0,00
- Lakásértékesítés	56 250	61 377	109,11
- Egyéb sajátos felh.bevétel	0	0	0,00
- Privatiációs bevétel	500	7	1,40
Pénzügyi befektetések bevétele	6 000	65 288	1088,13
Összesen	68 750	136 485	198,52
Kiadások			
Kiadások (megb. díjak)	7 500	7 500	100,00
Telekalakít,értékbecsl,tul.lap stb.	3 887	2 102	54,07
Zemlinszky út, Somlyóbányai műv. ház bontása	27 224	27 224	100,00
Összesen	38 611	36 826	95,37



2. sz. melléklet

Bérlakáskezelés 2010. év			
Megnevezés	2010.évi Terv (eFt)	2010. év Tény (eFt)	I (%)
Bevételek			
Lakossági díjbevétel	177 000	157 359	88,90
Szociális támogatás	13 000	12 556	96,58
Felújítás Önkormányzati forrásból	15 000	12 467	83,11
Nem lakás díjbevételből kiegészítés	63 000	66 614	105,74
Összesen	268 000	248 996	92,91
Kiadások			
Üzemeltetés	268 250	260 404	97,08
Erzsébet tér 1-2, adósság szolgálat	32 000	26 618	83,18
Karbantartás	18 750	20 413	108,87
Felújítás önkormányzati forrásból	15 000	12 467	83,11
Összesen	334 000	319 902	95,78



3. sz. melléklet

Nem lakás célú helyiségek kezelése 2010. év			
Megnevezés	2010. évi Terv (eFt)	2010. né. Tény (eFt)	I (%)
Bevételek			
Közületi díjbevételek	140 000	143 418	102,44
Felújítás önkormányzati forrásból	0	0	0,00
Összesen	140 000	143 418	102,44
Kiadások			
Üzemeltetés	75 000	73 085	97,45
Karbantartás	2 000	3 719	185,95
Felújítás önkormányzati forrásból	0	0	0,00
Összesen	77 000	76 804	99,75
Maradvány	63 000	66 614	105,74
Lakás fennt. kieg.	63 000	66 614	105,74
Egyenleg	0	0	



4. sz. melléklet

Ingyenkezes 2010. év			
Megnevezés	2010. évi Terv (eFt)	2010. év Tény (eFt)	I (%)
Bevételek			
Lakossági díjbevétel	177 000	157 359	88,90
Szociális támogatás	13 000	12 556	96,58
Összes lakbér bevétel	190 000	169 915	89,43
Közületi díjbevétel	140 000	143 418	102,44
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	15 000	12 467	83,11
Összesen	345 000	325 800	90,82
Kiadások			
Lakásüzemeltetés	268 250	260 404	97,08
Lakáskarbantartás	18 750	20 413	108,87
Erzsébet tér adósság szolg.	32 000	26 618	83,18
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	15 000	12 467	83,11
Nem lakás üzemeltetés	75 000	73 085	97,45
Nem lakás karbantartás	2 000	3 719	185,95
Nem lakás felújítás önkormányzati forrásból	0	0	0,00
Összesen	411 000	396 706	96,52
Maradvány	- 66 000	- 70 906	107,43

Társaság gazdálkodása a 2010. évi eredményterv teljesítése

A Salgó Vagyon Kft. üzleti tervét a tulajdonos Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 66/2010. (IV 27.)Öh. sz. határozatával hagyta jóvá. A társaság a 2010. évi üzleti tervében 6,21 %-os bevétel növekedést tervezett. A bázis évhez képest Ipari Parki területekből értékesítésre csak 1,ha-ral számoltunk.

A számviteli törvény által meghatározott nettó árbevétel fogalmába tartozó bevételeket a társaság az alábbi jogcímek szerint realizálta. A teljesítés 118,88 %-os.

Megnevezés	Összeg (eFt)
Saját épületek, építmények hasznosítása	163.765
Bonyolítási díjak	
- lakáskezelés	91.000
- nem lakás kezelés	32.000
- egyéb vagyonghasznosítás	6.000
- felújítás bonyolítás	2.000
- eseti megbízási díjak	197
Közvetített szolgáltatás	
- lakásfenntartás	141.239
- nem lakás fenntartás	32.915
- egyéb vagyonghasznosítás	28.768
- könyvtár felújítás	17.550
- egyéb	1.681
Összesen:	517.115

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 fölött teljesültek, a 2,8 ha Ipari Parki terület értékesítése miatt.

Az egyéb bevételek területén a tervhez képest jelentős növekedés tapasztalható. Ennek oka a NAV-val szembeni perben a bíróság döntést hozott, ezért a céltartalék felhasználásra került, 31.909 eFt összegben.

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 arányosa elszámolt összege jelenik meg.

Az anyagijellegű ráfordítások, melyek a társaság működési költségeit tartalmazzák a tervezett összeg felett teljesültek, ezek az önkormányzat felé továbbszámlázott költségek tervezés utáni módosulásából adódnak.

A személyi jellegű ráfordítások összege 5,2 %-kal alacsonyabb a tervezetthez képest, mely a létszámleépítéssel magyarázható. 2010. évben béremelés nem volt. A társaság átlagos létszáma 2 fővel csökkent, így 24 fő.

Az értékcsökkenési leírás költségsoron a csökkenés 7,39 %-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, valamint költségvetéssel elszámolt adók összege jelenik meg, valamint a jelentős növekedés oka, a NAV-val szembeni peres ügy lezárásaként jelentkező ráfordításként elszámolandó fizetési kötelezettségek.

A pénzügyi műveletek ráfordításai költségsoron jelentős a növekedés. Itt került elszámolásra a felvett hosszúlejáratú hitelek kamatterhe, és a deviza átváltás árfolyam vesztesége.

A rendkívüli ráfordítások összege alacsonymértékű. Jótékony célú egyesületi támogatás jelenik meg ezen a tételen 100 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
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 2010. évi egyszerűsített éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2010. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 998.570 e Ft, a mérleg szerinti eredmény 6.016 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 beszámolóban 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 2009. évről összeállított - beszámolójára vonatkozó könyvvizsgálatom alapján a 2010. április 27-én kelt könyvvizsgálói jelentésemben minősítés nélküli hitelesítő záradékot adtam ki.

A 2010. 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 tervezem 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 2010. 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, 2011. április 02.

SUSÁN PÁL
jegyzett könyvvizsgáló
Salgótarján, Arany J. út 15. III/16
IG. szám: 000214
Törzsszám: 10261127-3532

Susán Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kam.ig.száma: 000214



V. sz. melléklet

**Felügyelő Bizottság véleménye
a beszámolóhoz
kapcsolódóan**

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

**Salgó Vagyon Kft.
Felügyelő Bizottsága**

**Felügyelő Bizottság jelentése a
Salgó Vagyon Kft. 2010. évi éves beszámolójáról**

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2011. április 13-i ülésén megtárgyalta a Társaság 2010. évi beszámolóját. Megismerte tevékenységével kapcsolatos üzleti jelentését, valamint a könyvvizsgáló által készített záradék tartalmát és az alábbi megállapításokat tette.

A Társaság a 2010-es gazdasági évét 998.570 eFt mérlegfőösszeggel és 12.016 eFt adózott eredménnyel zárta.

A beszámolóval és a gazdasági tevékenységgel kapcsolatban az FB megállapította, hogy a társaság éves munkáját az adott év gazdasági- és pénzügyi helyzetére, valamint a külső körülményekre tekintettel, eredménnyel teljesítette. Dinamikusan növelte árbevételét, kiemelten figyelemre méltó az üzemi tevékenység eredményének nagymértékű emelkedése. A megváltozott gazdasági körülmények ellenére a társaság adózás előtti eredményét a tervezésben szereplő 5,1 mFt-al szemben 12 mFt-ot kismértékben meghaladó összegben teljesítette.


A társaság vezetése kiemelt figyelmet fordított a 2010-es év során a költségtakarékos gazdálkodásra, a racionális munkaszervezésre.

A megtett intézkedések ellenére a kintlévőségek összege a tervezetthez képest jelentős mértékben növekedett, ennek okát a város lakosságára jellemző fizetőképesség és fizetőkészség romlásában látja.

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága az előzőekben leírt megállapításokkal, egyhangú szavazással javasolja a Salgó Vagyon Kft. 2010. évi éves beszámolójának, mérleg- és eredmény kimutatásának elfogadását.

Salgótarján, 2011. április 13.



Dr. Bablana Ferenc István
FEB elnök