



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SU/1706-1/19.



1425 5250

2018. évi Beszámoló



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

A
SALGÓ VAGYON KFT.
2018. ÉVI
ÉVES BESZÁMOLÓJA

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése részére

TARTALOM

I. MÉRLEGBESZÁMOLÓ	5
II. KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET	12
III. ÜZLETI JELENTÉS	35
IV. KÖNYVVIZSGÁLÓI HITELESÍTŐ ZÁRADÉK.....	76
V. FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG VÉLEMÉNYE	79

A 2018. gazdasági év általános értékelése

A Salgó Vagyon Kft. feladatát 2018. évben – a küldetésében megfogalmazottak szerint – teljesítette.

Az alapító önkormányzattal kötött megbízási szerződés szerint kezelte és működtette a város ingatlanvagyonát. A város költségvetésében meghatározott célkitűzések szerint, a rendelkezésre álló források felhasználásával és arra vonatkozó keretszámok betartásával biztosította a bérlakás állomány és nem lakáscélú ingatlanok fenntartását, fejlesztését, a földingatlanok kezelését.

Magas színvonalon biztosította több mint négyezer lakás és nem lakáscélú ingatlan, közület és vállalkozás számára a távhőszolgáltatást. Fenntartotta és folyamatosan fejlesztette a hőtermelő, hőszolgáltató kapacitásait, szervezte és koordinálta a rendszer alvállalkozói teljesítéseit.

A cég 2018. évben is fenntartotta és felügyeleti audittal megerősítette az MSZ EN ISO 9001:2015, valamint a 14001:2015 szabvány követelményeinek megfelelő minőségirányítási és környezetközpontú irányítási rendszert. Emellett eleget tett az MSZ EN ISO 50001:2012 energiairányítási rendszer szabványkövetelményeinek is. Ezzel biztosítja a szervezet dokumentált folyamatainak ellenőrzését és kézben tartását.

A 2018. évi üzleti tervben megfogalmazott célt a társaság teljesítette. Az értékesítés nettó árbevétele 1.444.454 eFt, a tervezett 11,5 %-kal haladja meg. Az egyéb bevételek összege 17,7 %-kal magasabb a tervezettnél, 429.324 eFt. A költségek és ráfordítások a bevételeknél kisebb mértékben, 13,5 %-kal emelkedtek. Az erőforrások optimális felhasználásával 2018. évben 24.512 eFt adózott eredményt könyvelhettünk el.

A beszámolási időszakban megvalósított beruházások és szoftver fejlesztések értéke 140.785 eFt. Ebből aktiválás, üzembe helyezés összesen 88.177 eFt értékben történt, 52.608 eFt a befejezetlen beruházások állományát növeli.

2017-ben elkezdtük a Beszterce lakótelepi távhőrendszer fejlesztése c. projekt megvalósítását, melynek finanszírozásához 50 % vissza nem térítendő KEHOP pályázati támogatást nyertünk. 2017-ben a projekt első része, a Beszterce lakótelepi kazánház felújítása megvalósult. 2018-ban a projekt folytatására nem került sor, rajtunk kívül álló okok következtében a beruházás befejezése 2019. évre húzódik.

A társaság pénzügyi helyzete stabil. Az elért eredményeknek köszönhetően a cég felhalmozott eredménytartaléka lehetővé teszi az önkormányzati tulajdonos részére 30.000 eFt osztalék kifizetését.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem, hogy a Salgó Vagyon Kft. 2018. évi éves beszámolóját és az adózott eredmény alábbiakban javasolt rendezését megvitatni és elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft. 2018. évi beszámolóját az I.-V. sz. mellékletek szerint 2.493.543 eFt mérlegfőösszeggel és 24.512 eFt adózott eredménnyel elfogadja.
2. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 24.512 eFt adózott eredmény eredménytartalékba történő helyezését jóváhagyja.
3. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése elrendeli az 1. pont szerinti adózott eredménnyel kiegészített szabad rendelkezésű eredménytartalék terhére 30.000 eFt osztalék kifizetését.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Határidő: 2019. november 15.

Salgótarján, 2019. március 20.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.



Méhes András

ügyvezető igazgató

I. 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

Üzleti év mérlegfordulónapja:

2018. december 31.

(év/hó/nap)

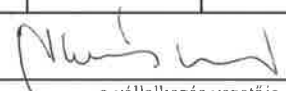
**MÉRLEG "A" típus
Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
	A. Befektetett eszközök	1 905 913	-	1 910 862
	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	144	-	4 064
01.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-		-
02.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-		-
03.	Vagyoni értékű jogok	144		515
04.	Szellemi termékek	-		3 549
05.	Üzleti vagy cégérték	-		-
06.	Immateriális javakra adott előlegek	-		-
07.	Immateriális javak értékhelyesbítése	-		-
	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 905 769	-	1 904 071
01.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű	1 529 090		1 534 229
02.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	338 630		266 980
03.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	18 625		30 830
04.	Tenyészállatok	-		-
05.	Beruházások, felújítások	19 424		72 032
06.	Beruházásokra adott előlegek	-		-
07.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-		-
	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-	-	2 727
01.	Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	-		-
02.	Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	-		-
03.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-		-
04.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-		-
05.	Egyéb tartós részesedés	-		-
06.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-		-
07.	Egyéb tartósan adott kölcsön	-		2 727
08.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-		-
09.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-		-
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-		-

Keltezés: Salgótarján, 2019. március 20.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján P.É. 12


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Üzleti év mérlegfordulónapja:

2018. december 31.

(év/hó/nap)

**MÉRLEG "A" típus
Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
	B Forgóeszközök	408 496	-	520 426
	I. KÉSZLETEK	55 712	-	95 409
01.	Anyagok	18 068		22 356
02.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	-		-
03.	Növendék-,hízó-és egyéb állatok	-		-
04.	Késztermékek	-		-
05.	Áruk	37 644		73 053
06.	Készletekre adott előlegek	-		-
	II. KÖVETELÉSEK	288 733	-	318 044
01.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	115 001		84 717
02.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
03.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
04.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
05.	Váltókövetelések	-		-
06.	Egyéb követelések	173 732		233 327
07.	Követelések értékelési különbözete	-		-
08.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-		-
	III. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-	-
01.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-		-
02.	Jelentős tulajdoni részesedés	-		-
03.	Egyéb részesedés	-		-
04.	Saját részvények, saját üzletrészek	-		-
05.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-		-
06.	Értékpapírok értékelési különbözete	-		-
	IV. PÉNZESZKÖZÖK	64 051	-	106 973
01.	Pénztár, csekkek	1 347		1 200
02.	Bankbetétek	62 704		105 773
	C. Aktív időbeli elhatárolások	54 133	-	62 255
01.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	46 765		55 828
02.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	7 368		6 427
03.	Halasztott ráfordítások	-		-
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 368 542	-	2 493 543

Keltezés: Salgótarján, 2019. március 20.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12. P.H.
1.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Üzleti év mérlegfordulónapja:

2018. 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
	D. Saját tőke	1 426 814	-	1 421 327
	I. JEGYZETT TŐKE	210 490		210 490
01.	54. sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-		-
	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	-		-
	III. TŐKETARTALÉK	678 708		678 708
	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	488 450		507 617
	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-		-
	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	-		-
01.	Érték helyesbítés értékelési tartaléka	-		-
02.	Valós értékelés értékelési tartaléka	-		-
	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	49 166		24 512
	E. Céltartalékok	12 000	-	12 000
01.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	12 000		12 000
02.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-		-
03.	Egyéb céltartalék	-		-
	F. Kötelezettségek	378 514	-	511 640
	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-		-
01.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	-		-
02.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
03.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
04.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-		-

Keltezés: Salgótarján, 2019. március 20.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

Salgó Vagyon Kft.
3104 Salgótarján, Park út 12.



2018. évi Beszámoló

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

Üzleti év mérlegfordulónapja:

2018. 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
	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 276	-	42 790
01.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
02.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-		-
03.	Tartozások kötvénykibocsátásból	-		-
04.	Beruházási és fejlesztési hitelek	-		42 539
05.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 276		251
06.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
07.	Tartós kötelezettségek jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-		-
08.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
09.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	376 238	-	468 850
01.	Rövid lejáratú kölcsönök			
02.	81. sorból: az átváltoztatható kötvények			
03.	Rövid lejáratú hitelek	2 401		2 034
04.	Vevőktől kapott előlegek	-		-
05.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	247 566		326 786
06.	Váltótartozások	-		-
07.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
08.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
09.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
10.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	126 271		140 030
12.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-		-
13.	Számazékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-		-
	G. Passzív időbeli elhatárolások	551 214	-	548 576
01.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	63 250		55 725
02.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	28 196		6 498
03.	Halasztott bevételek	459 768		486 353
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 368 542	-	2 493 543

Keltetés: Salgótarján, 2019. március 20.

P.H.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.

 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

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

Üzleti év mérlegfordulónapja: 2018. december 31. (év/hó/nap)


Összköltség eljárással készített eredmény-kimutatás

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 389 816		1 444 454
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	-		-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02 sor)	1 389 816	-	1 444 454
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-		-
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	12 242		38 662
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04 sor)	12 242	-	38 662
III.	Egyéb bevételek	414 481	-	429 324
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	8 772		10 667
05.	Anyagköltség	939 020		956 582
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	111 076		113 814
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	20 725		21 457
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	12 597		6 169
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	116 887		204 758
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 200 305	-	1 302 780
10.	Béreköltség	269 175		299 247
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	32 890		35 474
12.	Bérfelrakások	64 134		64 588
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12 sor)	366 199	-	399 309
VI.	Értékcsökkenési leírás	129 301		138 030
VII.	Egyéb ráfordítások	67 139		43 567
	VII. sorból: értékvesztés	22 648		12 987
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII sor)	53 595	-	28 754

Keltezés: Salgótarján, 2019. március 20.

P.H.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.

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
---	---	--	---	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---

Üzleti év mérlegfordulónapja:

2018. december 31.

(év/hó/nap)

Összköltség eljárással készített eredmény-kimutatás

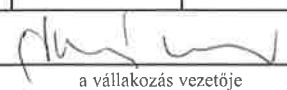
adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	-	-	-
	13. sorból: kapcsoló vállalkozástól kapott	-	-	-
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-	-
	14. sorból: kapcsoló vállalkozástól kapott	-	-	-
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapír, kölcsön) származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-	-
	15. sorból: kapcsoló vállalkozástól kapott	-	-	-
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2	-	24
	16. sorból: kapcsoló vállalkozástól kapott	-	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	38	-	-
	17. sorból értékelési különbözet	-	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	40	-	24
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-	-
	18. sorból: kapcsoló vállalkozásnak adott	-	-	-
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapír, kölcsön) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-	-
	19. sorból: kapcsoló vállalkozásnak adott	-	-	-
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 256	-	1 232
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	-	-	-
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	29	-	61
	21. sorból: értékelési különbözet	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	1 285	-	1 293
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	- 1 245	-	- 1 269
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	52 350	-	27 485
X.	Adófizetési kötelezettség	3 184	-	2 973
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-X)	49 166	-	24 512

Keltezés: Salgótarján, 2019. március 20.

SALGÓ VAGYON KFT
7000 Salgótarján, Park út 12.

P.H.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

II. Kiegészítő melléklet

I. Általános információk

1. A társaság általános jellemző adatai:

Alapítás időpontja:	1993. augusztus 01.
Alapító:	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Képviselő-testülete 100 %
Jegyzett tőke:	210.490 E Ft
Cégjegyzékszám:	12-09-001893
Cégforma:	Egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság
A cég elnevezése:	Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
A cég rövid elnevezése:	Salgó Vagyon Kft.
A cég székhelye:	3104 Salgótarján, Park út 12.
A kft. honlapjának címe:	www.svagyon.hu
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:	
25.62'08	Fémmegmunkálás
25.94'08	Kötőelem, csavar gyártása
33.20'08	Ipari gép, berendezés üzembe helyezése
35.11'08	Villamosenergia-termelés
35.12'08	Villamosenergia-szállítás
35.13'08	Villamosenergia-elosztás
35.14'08	Villamosenergia-kereskedelem
35.30'08	Gőzellátás, légkondicionálás
41.10'08	Épületépítési projekt szervezése
41.20'08	Lakó- és nem lakó épület építése
42.12'08	Vasút építése
42.13'08	Híd, alagút építése
42.21'08	Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
42.22'08	Elektromos, híradás-technikai célú közmű építése
42.99'08	Egyéb m.n.s. építés
43.11'08	Bontás

43.12'08	Építési terület előkészítése
43.21'08	Villanyszerelés
43.22'08	Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
43.29'08	Egyéb épületgépészeti szerelés
43.31'08	Vakolás
43.32'08	Épületesztalos-szerkezet szerelése
43.33'08	Padló-, falburkolás
43.34'08	Festés, üvegezés
43.39'08	Egyéb befejező építés m.n.s.
43.91'08	Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
43.99'08	Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
47.52'08	Vasáru-, festék-, üveg-kiskereskedelem
49.41'08	Közúti áruszállítás
49.42'08	Költöztetés
55.20'08	Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely- szolgáltatás
55.90'08	Egyéb szálláshely-szolgáltatás
59.20'08	Hangfelvétel készítése, kiadása
62.03'08	Számítógép-üzemeltetés
63.11'08	Adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás
63.99'08	M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
68.10'08	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
68.20'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
68.31'08	Ingatlanügynöki tevékenység
69.20'08	Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
70.21'08	PR, kommunikáció
70.22'08	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
71.11'08	Építészmérnöki tevékenység
71.12'08	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
73.11'08	Reklámügynöki tevékenység
73.12'08	Médiareklám
73.20'08	Piac-, közvélemény-kutatás
74.10'08	Divat-, formatervezés
74.20'08	Fényképészet
74.90'08	M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
77.40'08	Immateriális javak kölcsönzése
80.20'08	Biztonsági rendszer szolgáltatás
81.10'08	Építményüzemeltetés
82.11'08	Összetett adminisztratív szolgáltatás
82.30'08	Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
82.91'08	Követelésbehajtás
82.99'08	M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
85.51'08	Sport, szabadidős képzés
85.60'08	Oktatást kiegészítő tevékenység
93.11'08	Sportlétesítmény működtetése
93.19'08	Egyéb sporttevékenység

93.29'08	M.n.s. egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység
96.04'08	Fizikai közérzetet javító szolgáltatás
96.09'08	M.n.s. egyéb személyi szolgáltatás
7414'08	Üzletviteli tanácsadás
7440'08	Hirdetés
9305'08	Máshová nem sorolt egyéb szolgáltatás

A cég jogelődje:

Salgótarjáni Ingatlankezelő és Szolgáltató Vállalat
3100 Salgótarján, Bajcsy-Zs. út 16-18.

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.

2012. június 30-i beolvadásra tekintettel, a Tarjánhő Szolgáltató-Elosztó Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 12-09-001857) 3100 Salgótarján, Salgó út 52.

Cégjegyzésre jogosult: Méhes András ügyvezető igazgató

Az 1993. évben alakult társaság 2018. 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.

2012. június 30.-ával tulajdonosi döntés alapján a szintén 100%-os önkormányzati tulajdonú Tarjánhő Szolgáltató-Elosztó Kft. beolvadt a Salgó Vagyon Kft-be, így a társaság tevékenységi köre is bővült. Legjelentősebb a távhőszolgáltatás, valamint a szolgáltatáshoz szorosan kapcsolódó egyéb tevékenységek is.

2. A számviteli politika, valamint a beszámoló összeállításánál alkalmazott szabályok bemutatása

A számvitelről szóló többször módosított 2000. évi C. törvény (továbbiakban: számviteli tv.) 9. §-a értelmében a társaság éves beszámolót készít.

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

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 16.

A Kft. a számviteli törvény előírásainak megfelelő belső szabályzatokkal rendelkezik, melyek a jogszabályi változásokat a belső sajátosságokat figyelembe véve folyamatosan felülvizsgálatra kerülnek.

2012. január 01-től a Távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. tv. 18/A §-a alapján az engedélyes tevékenységekre köteles olyan szétválasztási szabályokat kidolgozni, mintha azokat önálló vállalkozás keretében végezte volna, elkülönítve az egyéb tevékenységeket, biztosítva ezek átláthatóságát. A tv. alapján a kiegészítő melléklet kötelező tartalma a szétválasztott mérleg és eredménykimutatás (1-2. számú melléklet).

Önköltség számítási szabályzatunk tartalmazza a számviteli szétválasztás szabályait.

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.

Az önkormányzati tulajdonban lévő vagyonhasznosítás a megbízási szerződésben foglaltaknak megfelelően kerül elszámolásra, így mind a bevétel, mind a kiadás a bruttó elszámolási elv betartásával közvetlenül megjelenik a város költségvetésében.

Társaságunk értékelési szabályzata alapján a vevőállománnyal kapcsolatosan a lakossági vevők és a 300 eFt alatti közületi tartozók csoportos korosítási lista alapján kerülnek értékelésre, míg a 300 eFt fölötti tartozást felhalmozó közületi vevőknél egyedi értékelés alapján kerül az értékvesztés elszámolásra.

A megbízásos ingatlankezelés 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.

Az újonnan beszerzett eszközök értékcsökkenési leírása a társasági adóról szóló törvény 2. számú mellékletében előírt leírási kulcsok alkalmazásával történik.

A meglévő eszközök értékcsökkenése az aktiváláskor meghatározott leírási kulcs alapján történik.

A 100 eFt egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értékét használatba vételkor egy összegben számoljuk el.

A saját tőkét, a céltartalékot, a kötelezettségeket a mérlegben könyvszerinti értéken mutatjuk ki.

A beszámolót összeállította Fodorné Kovács Erzsébet, Pénzügyminisztériumnál nyilvántartott mérlegképes regisztrációs száma 170817.

A társaság könyvvizsgálatra kötelezett, a könyvvizsgáló Susán Pál (an.: Torják Margit, kamarai tagsági igazolvány sz.: 000214).

3. A társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének értékelése

A társaság **eszközállományának** értéke 2.493,5 millió Ft, 5,0 %-kal nőtt az előző évi mérlegadathoz viszonyítva.

A befektetett eszközök képezik az eszközállomány értékének túlnyomó többségét, 76,6 %-át. A befektetett eszközök értéke 4,9 millió Ft-tal nőtt. Csökkentette az értéket az értékcsökkenés elszámolása 138,0 millió Ft-tal, valamint tárgyi eszköz értékesítés miatti kivezetés 0,53 millió Ft-tal. Növelték az értéket az üzembe helyezések 88,2 millió Ft-tal, illetve a befejezetlen beruházások állományváltozása további 52,6 millió Ft-tal. Befektetett pénzügyi eszközként került a mérlegbe 2,7 millió Ft adott kölcsön éven túl esedékes összege. A forgóeszközök értéke 520,4 millió Ft, melynek többségét, 61,11 %-át a követelések, 18,33%-át a készletek alkotják, a fennmaradó 20,56 % pénzeszközökben testesül meg.

A beszámolási időszak végén fennálló követelések összege 318,04 millió Ft, melynek 19,26 %-át a levonható, valamint a visszajáró ÁFA képezi 61,25 millió Ft értékben. Emellett további 102,54 millió Ft, az összes követelés 32,24 %-a az év utolsó két hónapjára járó lakossági ártámogatás.

A vevőállomány a mérlegben a követelések 26,64 %-át képezi, értéke 84,7 millió Ft. A vevőkkel szembeni követelések állományát az egységesített számviteli politika alapján, az óvatosság elvének figyelembevételével értékeltük, a valós kép kialakítása érdekében szükséges értékvesztést elszámoltuk. Emellett 2,01 millió Ft behajthatatlan követelés leírására került sor.

A **forgóeszközök** között a készletek aránya 18,33 %, értéke 95,41 millió Ft, 39,7 mFt-tal nőtt a beszámolási időszakban. A karbantartási és egyéb raktári anyagok mellett az áruk csoportjában tartjuk nyilván a CO2 kvótát, valamint az értékesítésre kijelölt ipari parki telket.

Az **aktív időbeli elhatárolások** összege 62,26 millió Ft, mely többségében a hődíj számlázási rendszer sajátosságaiból adódó bevétel elhatárolás (52,7 millió Ft). Emellett tartalmazza a jövő évet terhelő költségek, ráfordítások elhatárolását.

Szintén elhatárolt bevételként jelenik meg a beszámolási időszakra még visszaigényelhető energiaadó összege (3,1 millió Ft).

A **források** több mint felét a saját tőke biztosítja, melynek részaránya az előző évi 60,2 %-ról 57 %-ra csökkent. Értéke – a 24.513 ezer Ft adózott eredménnyel nőtt, a tulajdonos részére fizetett 30.000 Ft osztalék értékével csökkent – összességében 0,38 %-kal csökkent.

A 210,5 millió Ft jegyzett tőke mellett jelentős, 678,7 millió Ft tőketartalékkal és 507,6 millió Ft eredménytartalékkal rendelkezünk.

A saját tőke mellett a működéshez és a fejlesztésekhez szükséges források jelentős hányadát a rövid és hosszúlejáratú kötelezettségek biztosítják, melyek összege a beszámolási időszakban 35,2 %-kal nőtt.

A beszámolási időszakban realizált bevételek összege 1.912,4 millió Ft, 5,3 %-kal magasabb a bázisnál.

Bevételeink összegét alapvetően a **nettó árbevételek** és az egyéb bevételek alakulása határozta meg. A bevételek 75,5 %-a a tevékenységek nettó árbevételéből képződött, a bázis értéket 3,9 %-kal haladta meg.

A bevételeink 22,45 %-át kitevő **egyéb bevételek** összege az előző évit 3,6 %-kal haladta meg, ezen a címen 429,3 millió Ft-ot könyvelhettünk el. Ebből 390,3 millió Ft a hőszolgáltatás lakossági ártámogatása, valamint a fejlesztési célra kapott vissza nem térítendő támogatások értékcsökkenéssel arányosan, tárgyévben elszámolt bevételei 14,68 millió Ft összegben.

A **pénzügyi műveletek** bevételeként mindössze 24 ezer Ft bevételünk keletkezett.

A tárgyidőszakban a **költségek és ráfordítások** összege 1.884,98 millió Ft. A ráfordítások összege az alábbiak szerint alakult:

A kiadások meghatározó eleme a 69,0 %-os részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások**. Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek** összege 956,6 millió Ft értékkel, melynek 88,6 %-át, azaz 847,1 millió Ft-ot a hőszolgáltatás ellátásához szükséges **gáz- és hőenergia** vásárlására fordítottunk. Az anyagköltségek között került elszámolásra még a közüzemi díjakra kifizetett 41,4 millió Ft, a saját munkavállalókkal végzett felújítási,

fenntartási tevékenység anyagigényének 51,05 millió Ft értékű beszerzési költsége, valamint az üzemanyagra, nyomtatványokra, védőruha beszerzésre és egyéb anyagokra felhasznált 17,1 millió Ft.

Az anyagjellegű ráfordítások összegét növelte még az eladott anyagok és áruk beszerzési értéke (6,2 millió Ft), és a továbbszámlázott közvetített szolgáltatások költsége (204,8 millió Ft).

Az **igénybevett szolgáltatások** értéke 113,8 millió Ft, melyből a legnagyobb tételek a biztonsági őrzés, takarítás költsége 25,85 millió Ft, valamint a karbantartási kiadások 11,95 millió Ft összeggel. Az ipari park üzemeltetés fenntartási költsége 10 millió Ft.

Emellett itt jelennek meg többek között a posta, telefon, internet költségei, az informatikai szolgáltatások, a fizetett bérleti díjak, az ügyvédi és könyvvizsgálói díj, a hirdetési és reklám kiadások, szemétszállítás, csatornadíj, valamint egyéb kiadások.

Az egyéb szolgáltatások értéke 21,46 millió Ft, ennek 69,6 %-át, 14,93 millió Ft-ot a bankköltségek alkotják.

Jelentős kiadási tételt jelentenek még a biztosítási díjak, valamint a különféle hatósági díjak, illetékek, peresítési költségek is.

A **személyi jellegű ráfordítások** összege 399,31 millió Ft. A bázis időszakhoz képest 9 %-kal emelkedett.

Értécsökkenési leírás címén 138 millió Ft terv szerinti értékcsökkenést számoltunk el, mely a bázishoz képest 6,8 %-kal emelkedett.

Egyéb ráfordítások között az előírások szerint az értékesítés nettó árbevételéhez közvetlenül, vagy közvetetten nem kapcsolódó kifizetéseket és más veszteség jellegű tételeket kell szerepeltetni.

Az egyéb ráfordítások összege 43,6 millió Ft. Legjelentősebb tétel a követelések értékvesztése 12,99 millió Ft-tal, a helyi adók és egyéb ráfordításként elszámolható adók fizetési kötelezettsége 18,6 millió Ft. Az egyéb ráfordítások összegét növelte még a CO2 kvóta visszaadási kötelezettség elszámolása (8,88 millió Ft), a behajthatatlan követelések leírása (2 millió Ft) és egyéb kisebb tételek.

Pénzügyi műveletek ráfordításai címen 1,3 millió Ft-ot könyveltünk el.

A fentiekben részletezett bevételek és ráfordítások egyenlegeként az éves adózás előtti eredmény 27.485 ezer Ft, az adózott eredmény 24.512 ezer Ft.

II.

Mérleghez, eredmény kimutatáshoz kapcsolódó információk

1. Az immateriális javak bruttó értékének és halmozott értékcsökkenésének változását az *3. számú melléklet tartalmazza.*
2. A tárgyi eszközök bruttó értékének és halmozott értékcsökkenésének változását a *4. számú melléklet tartalmazza.*
3. A saját tőke változása, annak okai.
A társaság saját tőkéjében a 2017. évi elfogadott mérleghez viszonyítva **5.487 eFt-os** csökkenés mutatkozik.

Megnevezés	Összeg (eFt)
2017. évi saját tőke	1.426.814
Tárgyévi adózott eredmény	24.512
Fizetett osztalék	30.000
2018. évi saját tőke	1.421.327

A saját tőke értékét a 2018. évben realizált 24.512 eFt pozitív adózott eredmény növelte, a tulajdonos részére fizetett osztalék pedig 30.000 eFt-tal csökkentette, eltérést okoz 1eFt kerekítési különbözet.

A saját tőke összetétele

Megnevezés	2017.évi állapot (eFt)	2018.évi állapot (eFt)
Jegyzett tőke	210.490	210.490
Tőketartalék	678.708	678.708
Eredménytartalék	488.450	507.617
Lekötött tartalék	0	0
Adózott eredmény	49.166	24.512
Saját tőke összesen	1.426.814	1.421.327

4. A zálogjoggal biztosított kötelezettségek bemutatása (eFt)

Hitel célja	Bank	Lejárat	2018.12.31. egyenleg	Törlesztés 2019-ben
Folyószámlahitel	OTP Bank Nyrt.	2018.12.31. Évente ismétlődő	0	lehívástól függően
Fejlesztési kölcsön	OTP Bank Nyrt.	2024.12.31.	42.539	0
Gépjárműlízing	CIB Lízing Zrt.	2020.03.12.	1.199	948
Gépjárműlízing	Porsche Bank Zrt.	2019.07.31	1.086	1.086
Összesen:			44.824	2.034

A hitelállomány a 2017-es évhez viszonyítva 40.148 eFt-tal nőtt, év végi értéke 44.824 eFt. 2017-ben 81.810 ezer Ft **fejlesztési kölcsön** folyósítására kötöttünk szerződést, melyből 2018-ban lehívásra került 42.539 ezer Ft.

Jelzálog terheli a Salgó és a Huta úti telephelyeket, valamint a Park út 12. sz. alatti ingatlant.

5. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása (eFt)

	2017. évben	2018. évben	
		előző év	tárgyév
Vevőktől kapott előleg	66.670	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	59.601	126.271	140.030

A Beszterce lakótelepi távhőrendszer fejlesztésére elnyert KEHOP támogatásból 2017-ben 66.670 eFt előleg lehívására került sor, mely összeget a 2017. évi mérlegben a Vevőktől kapott előleg sorban szerepeltettünk. A 2018. évi mérleg készítése során az előző év adatát helyesbítettük, és a támogatási előleget a tárgyév adatával egyezően az Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek közé soroltuk.

6. Időbeli elhatárolások bemutatása

Az **aktív időbeli elhatárolások** összege 62.255 eFt.

Bevételek időbeli elhatárolása:

A teljesítménydíjas fogyasztóknak kibocsátott előlepszámlák, és a tényleges hő fogyasztás közötti különbséget mutatja, valamint a visszaigényelhető energia adót 55.828 eFt értékben.

A költségelhatárolás tartalma biztosítási díjak, közüzemi díjak, szoftverkövetési díjak, valamint a rendszerhasználati díjak 2019. évre áthúzódó költségei, 6.427 eFt összegben.

Passzív időbeli elhatárolások soron 548.576 eFt jelenik meg, melyből 419.291 eFt véglegesen kapott fejlesztési támogatás, feloldása az eszközök amortizációjának elszámolásakor fokozatosan történik, valamint az ingyenesen kapott, készletre vett és átértékelt CO2 kvóta az éves elszámolásig az elhatárolások között jelenik meg 67.062 eFt összegben. A költségek elhatárolása 6.498 eFt, az árbevétel elhatárolás 55.725 eFt.

A tárgyidőszaki állományváltozást a 5.számú *melléklet* mutatja be.

7. A nettó árbevétel alakulása főbb tevékenységenként

Üzleti tevékenység bevételei:

A belföldi értékesítés nettó árbevétele 1.444.454 eFt, tevékenységek közötti megoszlását az alábbi táblázat mutatja be:

Tevékenységek	Árbevétel eFt
Hődíj + vízmelegítés árbevétele	802.045
Alapdíj árbevétele	271.195
Megbízási díj (önk.)	68.429
Megrendelésre végzett tevékenység árb.	107.068
Bérleti díjak árbevétele	30.356
Áruértékesítés árbevétele	16.440
Egyéb árbevétel	22.766
Közvetített szolgáltatás árbevétele	126.155
Összes nettó árbevétel	1.444.454

8. Az elszámolt értékcsökkenési leírás alakulását a 6. számú *melléklet* szemlélteti.

9. A társasági adó alapját módosító tételek (eFt)

Adózás előtti eredmény	27.485
Előző évek elhatárolt vesztesége	33.033
Társasági adó szerinti értékcsökkenés	98.434
Behajthatatlanná vált követeléshez kapcs.	14.492
Adófelajánlással összefüggő jóváírás	104
Csökkentő jogcímek összesen:	146.063

Sztv. szerinti értékcsökkenés, terven felüli értékcsökkenés	138.563
Bírság ráfordításként elszámolt összege	60
Követelésre elszámolt értékvesztés	12.987
Növelő jogcímek összesen	151.610
Társasági adóalap	33.032
Társasági adó 9 %	2.297
Adózott eredmény	24.512

10. A kapott, vissza nem térítendő támogatások bemutatását a *7. számú melléklet* tartalmazza.
A végleges, fejlesztési célú támogatásokat különböző pályázatokon nyerte társaságunk. Elszámolása az értékcsökkenéssel arányosan, illetve értékesítéskor, átadáskor az eszköz kivezetett értékével arányosan történik.
11. Cash-Flow kimutatást a *8. számú melléklet* tartalmazza.
12. A követelésekre elszámolt értékvesztés változását a *9. számú melléklet* mutatja be.
13. A jövedelmezőségi mutatókat a *10. számú melléklet* tartalmazza.

III.

Tájékoztató adatok

Tájékoztató adatok

A foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma, bérköltsége és a vezető tisztségviselők, felügyelő bizottsági tagok, valamint a könyvvizsgáló díjazása a 11.sz. mellékletben található.

Humán erőforrás alakulása

2018. évben az előző évihez képest cégünknel hasonló mértékű fluktuáció volt tapasztalható. 7 fő munkaviszonya szűnt meg, közülük 1 fő nyugdíjazás miatt. 9 fő volt az új belépők száma, és év közben 1 főre változott a gyeden lévő kismamák létszáma.

Év végére 36 fő teljes munkaidős fizikai, 3 fő részmunkaidős fizikai, 40 fő szellemi és 2 fő részmunkaidős szellemi állományú létszámmal rendelkezett a társaság. Az **éves átlagos statisztikai állományi létszám** részmunkaidősökkel együtt **81 fő**.

Az állományon kívüliek létszáma kismértékben változott. A megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak száma 6 fő, a tiszteletdíjas választott tisztségviselők száma 3 fő.

Előző év szeptemberétől 2 fő tanuló szerződéses tanulót alkalmaztunk szakmai gyakorlaton, melyek tanulói ideje 2018. 05. hónapban lezárult, 1 fő sikeres vizsgát tett.

A bérköltség összege: **299.247 ezer Ft**, a bázisidőszakit 11,2%-kal haladja meg.

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év (adatok eFt-ban)														
		Távhőszol- gáltatási tevékenység	Hő- és kapcsolt villamos energia termelés								Hő- termelés	Kapcsolt villamos energia termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékeny- ség	Salgó Vagyon Kft.	
			Salgó út		Huta út		Ady	Ybl	Fáy	Idősek						Szobabér- lők+Djégo
Hőter- melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter- melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés							
01.	A. Befektetett eszközök	759 285	114 286	2 570	28 406	49 757	15 155	149 947	2 269	-	158	310 221	52 327	1 121 833	784 080	1 905 913
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	59	9	-	2	-	1	12	-	-	-	24	-	83	61	144
05.	Vagyoni értékű jogok	59	9	-	2	-	1	12	-	-	-	24	-	83	61	144
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	759 226	114 277	2 570	28 404	49 757	15 154	149 935	2 269	-	158	310 197	52 327	1 121 750	784 019	1 905 769
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	602 134	79 083	-	24 830	40 302	6 792	8 247	-	-	-	118 952	40 302	761 388	767 702	1 529 090
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	155 619	35 194	2 570	3 574	9 455	500	128 779	2 269	-	158	170 474	12 025	338 118	512	338 630
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 473	-	-	-	-	1 347	-	-	-	-	1 347	-	2 820	15 805	18 625
15.	Beruházások, felújítások	-	-	-	-	-	6 515	12 909	-	-	-	19 424	-	19 424	-	19 424
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26.	B Forgóeszközök	250 416	21 570	-	5 360	-	2 861	28 298	428	-	29	58 546	-	308 962	99 534	408 496
27.	I. KÉSZLETEK	7 401	10 593	-	2 632	-	1 405	13 897	210	-	14	28 751	-	36 152	19 560	55 712
28.	Anyagok	7 401	1 114	-	277	-	148	1 462	22	-	1	3 024	-	10 425	7 643	18 068
32.	Áruk	-	9 479	-	2 355	-	1 257	12 435	188	-	13	25 727	-	25 727	11 917	37 644
34.	II. KÖVETELÉSEK	216 777	7 028	-	1 747	-	932	9 220	139	-	10	19 076	-	235 853	52 880	288 733
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	110 459	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110 459	4 542	115 001
39.	Egyéb követelések	106 318	7 028	-	1 747	-	932	9 220	139	-	10	19 076	-	125 394	48 338	173 732
40.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	26 238	3 949	-	981	-	524	5 181	79	-	5	10 719	-	36 957	27 094	64 051
46.	Pénztár, csekkék	552	83	-	20	-	11	109	2	-	-	225	-	777	570	1 347
47.	Bankbetétek	25 686	3 866	-	961	-	513	5 072	77	-	5	10 494	-	36 180	26 524	62 704
48.	C. Aktív időbeli elhatárolások	47 274	1 378	-	343	-	183	1 809	27	-	2	3 742	-	51 016	3 117	54 133
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	44 256	924	-	230	-	123	1 213	18	-	1	2 509	-	46 765	-	46 765
50.	Költségek, ráford. aktív időbeli elhatárolása	3 018	454	-	113	-	60	596	9	-	1	1 233	-	4 251	3 117	7 368
52.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 056 975	137 234	2 570	34 109	49 757	18 199	180 054	2 724	-	189	372 509	52 327	1 481 811	886 731	2 368 542
53.	D. Saját tőke	777 457	66 844	2 281	16 615	44 157	8 864	21 031	1 325	-	92	114 771	46 438	938 666	488 148	1 426 814
54.	I. JEGYZETT TŐKE	112 814	10 213	348	2 539	6 747	1 354	3 213	203	-	14	17 536	7 095	137 445	73 045	210 490
57.	III. TÖKETARTALEK	363 761	32 931	1 124	8 185	21 754	4 367	10 361	654	-	45	56 543	22 878	443 182	235 526	678 708
58.	IV. EREDMÉNYTARTALEK	261 790	23 700	809	5 891	15 656	3 143	7 457	468	-	33	40 692	16 465	318 947	169 503	488 450
71.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	932	141	-	34	-	19	184	3	-	-	381	-	1 313	963	2 276
76.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	932	141	-	34	-	19	184	3	-	-	381	-	1 313	963	2 276
80.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	106 336	55 649	-	13 832	-	7 379	139 683	1 105	-	77	217 725	-	324 061	52 177	376 238
83.	Rövid lejáratú hitelek	-	-	-	-	-	-	66 670	-	-	-	66 670	-	66 670	-	66 670
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	87 223	52 772	-	13 117	-	6 998	69 239	1 048	-	73	143 247	-	230 470	17 096	247 566
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	18 129	2 729	-	678	-	362	3 580	54	-	4	7 407	-	25 536	34 065	59 601
90.	G. Passzív időbeli elhatárolások	160 250	14 600	289	3 628	5 600	1 937	19 156	291	-	20	39 632	5 889	205 771	345 443	551 214
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	63 250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63 250	-	63 250
92.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli	11 550	1 738	-	432	-	231	2 281	35	-	2	4 719	-	16 269	11 927	28 196
93.	Halasztott bevételek	85 450	12 862	289	3 196	5 600	1 706	16 875	256	-	18	34 913	5 889	126 252	333 516	459 768
94.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 056 975	137 234	2 570	34 109	49 757	18 199	180 054	2 724	-	189	372 509	52 327	1 481 811	886 731	2 368 542



Salgó Vagyon Kft.
Salgóterjén

2018. évi Beszámoló

Mérleg tevékenységenként

1. sz. melléklet/2. oldal

Sor- szám	A tétel megnevezése	Tárgy év (adatok eFt-ban)														
		Távhöz- gáltatási tevékenység	Hő- és kapcsolt villamos energia termelés													
			Salgó út		Huta út		Ady	Ybl	Fáy	Idősek	Szobabér- lak-Diégő	Hő termelés	Kapcsolt villamos energia termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vagyon Kft.
			Hőter-melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter-melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés					
01. A.	Befektetett eszközök	739 945	136 508	-	27 909	42 624	24 444	138 348	1 512	-	119	328 840	42 624	1 111 409	799 453	1 910 862
02. I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	1 576	291	-	59	91	53	294	3	-	-	700	91	2 367	1 697	4 064
05.	Vagyoni értékű jogok	200	37	-	7	12	7	37	-	-	-	88	12	300	215	515
06.	Szellemi termékek	1 376	254	-	52	79	46	257	3	-	-	612	79	2 067	1 482	3 549
10. II.	TARGYI ESZKÖZÖK	738 369	136 217	-	27 850	42 533	24 391	138 054	1 509	-	119	328 140	42 533	1 109 042	795 029	1 904 071
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	602 339	88 665	-	24 829	39 080	6 720	15 125	-	-	-	135 339	39 080	776 758	757 471	1 534 229
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	112 857	27 666	-	1 125	3 453	409	119 711	1 509	-	119	150 539	3 453	266 849	131	266 980
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 799	-	-	-	-	1 144	-	-	-	-	1 144	-	3 943	26 887	30 830
15.	Beruházások, felújítások	20 374	19 886	-	1 896	-	16 118	3 218	-	-	-	41 118	-	61 492	10 540	72 032
18. III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 727	2 727
21.	Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 727	2 727
26. B	Forgóeszközök	284 311	46 130	-	9 432	-	8 260	46 751	511	-	40	111 124	-	395 435	124 991	520 426
27. I.	KESZLETEK	8 867	29 475	-	6 027	-	5 278	29 872	326	-	25	71 003	-	79 870	15 539	95 409
28.	Anyagok	8 867	1 636	-	335	-	293	1 658	18	-	1	3 941	-	12 808	9 548	22 356
32.	Áruk	-	27 839	-	5 692	-	4 985	28 214	308	-	24	67 062	-	67 062	5 991	73 053
34. II.	KÖVETELÉSEK	233 014	8 827	-	1 805	-	1 580	8 946	98	-	8	21 264	-	254 278	63 766	318 044
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	82 632	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82 632	2 085	84 717
39.	Egyéb követelések	150 382	8 827	-	1 805	-	1 580	8 946	98	-	8	21 264	-	171 646	61 681	233 327
40. III.	ERTEKPAPITOK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45. IV.	PÉNZESZKÖZÖK	42 430	7 828	-	1 600	-	1 402	7 933	87	-	7	18 857	-	61 287	45 686	106 973
46.	Pénztár, esekkek	476	88	-	18	-	16	89	1	-	-	212	-	688	512	1 200
47.	Bankbetétek	41 954	7 740	-	1 582	-	1 386	7 844	86	-	7	18 645	-	60 599	45 174	105 773
48. C.	Aktív időbeli elhatárolások	55 256	1 766	-	361	-	316	1 790	19	-	2	4 254	-	59 510	2 745	62 255
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	52 707	1 296	-	265	-	232	1 313	14	-	1	3 121	-	55 828	-	55 828
50.	Költségek, ráford. aktív időbeli elhatárolása	2 549	470	-	96	-	84	477	5	-	1	1 133	-	3 682	2 745	6 427
52. ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		1 079 512	184 404	-	37 702	42 624	33 020	186 889	2 042	-	161	444 218	42 624	1 566 354	927 189	2 493 543
53. D.	Saját tőke	751 300	69 280	-	14 164	36 426	12 405	-	768	-	60	96 677	36 426	884 403	536 924	1 421 327
54. I.	JEGYZETT TŐKE	109 865	10 440	-	2 134	5 489	1 869	-	116	-	9	14 568	5 489	129 922	80 568	210 490
57. III.	TŐKETARTALÉK	354 249	33 663	-	6 883	17 699	6 028	-	373	-	29	46 976	17 699	418 924	259 784	678 708
58. IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	264 949	25 177	-	5 147	13 238	4 508	-	279	-	22	35 133	13 238	313 320	194 297	507 617
61. VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	22 237	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22 237	2 275	24 512
62. E.	Céltartalékok	12 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 000	-	12 000
66. F.	Kötelezettségek	150 316	94 799	-	19 383	-	16 976	166 290	1 049	-	83	298 580	-	448 896	62 744	511 640
67. I.	HATRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71. II.	HOSSZÚ LEJARATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	100	18	-	4	-	3	42 558	-	-	-	42 583	-	42 683	107	42 790
75.	Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-	-	-	-	-	42 539	-	-	-	42 539	-	42 539	-	42 539
76.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	100	18	-	4	-	3	19	-	-	-	44	-	144	107	251
80. III.	RÖVID LEJARATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	150 216	94 781	-	19 379	-	16 973	123 732	1 049	-	83	255 997	-	406 213	62 637	468 850
83.	Rövid lejáratú hitelek	807	149	-	30	-	26	151	2	-	-	358	-	1 165	869	2 034
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	127 072	90 509	-	18 505	-	16 206	52 736	1 003	-	79	179 038	-	306 110	20 676	326 786
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	22 337	4 123	-	844	-	741	70 845	44	-	4	76 601	-	98 938	41 092	140 030
90. G.	Passzív időbeli elhatárolások	165 836	20 325	-	4 155	6 198	3 639	20 599	225	-	18	48 961	6 198	221 055	327 521	548 576
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	55 725	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55 725	-	55 725
92.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 578	476	-	97	-	85	482	5	-	-	1 145	-	3 723	2 775	6 498
93.	Halasztott bevételek	107 593	19 849	-	4 058	6 198	3 554	20 117	220	-	18	47 816	6 198	161 607	324 746	486 353
94. FORRÁSOK ÖSSZESEN		1 079 512	184 404	-	37 702	42 624	33 020	186 889	2 042	-	161	444 218	42 624	1 566 354	927 189	2 493 543

Dátum: 2019. 03.20.

Oldalszám: 23 / 79

Eredmény-kimutatás tevékenységenként

2.sz. melléklet/1. oldal

Sor-szám	A tétel megnevezése	Távhőszolgáltatási tevékenység	Előző év (adatok eFt-ban)										Hő termelés	Kapcsolt villamos energia termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vagyon Kft.
			Hő- és kapcsolt villamos energia termelés														
			Salgó út		Huta út		Ady	Ybl Beszterce	Fáy Kemerovó	Idősek Gorkij	Szobabér-lők+Diego						
			Hőter-melés	Kapcsolt vill.en.	Hőter-melés	Kapcsolt vill.en.	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés					
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 092 008	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 092 008	297 808	1 389 816	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	12 242	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 242	-	12 242	
III.	Egyéb bevételek	395 253	3 831	-	2 724	-	274	1 041	28	123	-	8 021	-	403 274	11 207	414 481	
	III. sorból: visszairt értékvesztés	8 772	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 772	-	8 772	
05.	Anyagköltség	502 783	201 593	-	134 511	-	13 982	52 878	1 346	6 260	4 351	414 921	-	917 704	21 316	939 020	
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	46 855	15 887	-	14 499	-	1 382	4 277	530	541	653	37 769	-	84 624	26 452	111 076	
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	10 654	3 402	-	2 435	-	323	978	103	124	134	7 499	-	18 153	2 572	20 725	
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 597	12 597	
09.	Eladott (közv) szolgáltatások értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116 887	116 887	
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	560 292	220 882	-	151 445	-	15 687	58 133	1 979	6 925	5 138	460 189	-	1 020 481	179 824	1 200 305	
10.	Béreköltség	113 884	33 610	-	24 798	-	6 902	12 188	4 641	1 933	4 013	88 085	-	201 969	67 206	269 175	
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 793	4 624	-	3 309	-	439	1 330	139	169	183	10 193	-	25 986	6 904	32 890	
12.	Bérfelrakások	27 615	8 189	-	6 032	-	1 605	2 920	1 055	457	923	21 181	-	48 796	15 338	64 134	
V.	Személyi jellegű ráfordítások	157 292	46 423	-	34 139	-	8 946	16 438	5 835	2 559	5 119	119 459	-	276 751	89 448	366 199	
VI.	Értékesítési leírás	81 838	9 096	5 141	6 139	6 018	551	2 465	867	130	180	19 428	11 159	112 425	16 876	129 301	
VII.	Egyéb ráfordítások	37 225	7 499	-	6 195	-	704	3 497	87	195	78	18 255	-	55 480	11 659	67 139	
	VII. sorból: értékvesztés	22 648	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22 648	-	22 648	
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	662 856	-280 069	-5 141	-195 194	-6 018	-25 614	-79 492	-8 740	-9 686	-10 515	-609 310	-11 159	42 387	11 208	53 595	
14.	Részesedésekből származó bevételek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	21	8	-	6	-	1	2	-	-	-	17	-	38	-	38	
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	21	8	-	6	-	1	2	-	-	-	17	-	38	2	40	
20.	Fizetendő kamatok és kamatjel.ráford.	433	155	-	111	-	15	44	5	6	6	342	-	775	481	1 256	
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	15	5	-	4	-	0	2	-	-	-	11	-	26	3	29	
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	448	160	-	115	-	15	46	5	6	6	353	-	801	484	1 285	
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-427	-152	-	-109	-	-14	-44	-5	-6	-6	-336	-	-763	-482	-1 245	
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	662 429	-280 221	-5 141	-195 303	-6 018	-25 628	-79 536	-8 745	-9 692	-10 521	-609 646	-11 159	41 624	10 726	52 350	

Eredménykimutatás tevékenységenként

2.számú melléklet/2. oldal

Sor-szám	A tétel megnevezése	Távhőszolgáltatási tevékenység	Tárgy év (adatok eFt-ban)										Hő termelés	Kapcsolt villamos energia termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vigyon Kft.
			Hő- és kapcsolt villamos energia termelés														
			Salgó út		Huta út		Ady	Ybl Beszterce	Fáy Kemerovó	Idősek Gorkij	Szobabér-lők+Diego						
			Hőter-melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter-melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés						
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 073 240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 073 240	371 214	1 444 454	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	38 662	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38 662	-	38 662	
III.	Egyéb bevételek	408 858	4 360	-	2 985	-	261	1 043	24	132	79	8 884	-	417 742	11 582	429 324	
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	10 667	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 667	-	10 667	
05.	Anyagköltség	473 852	230 320	-	153 541	-	14 325	53 705	1 363	7 225	4 834	465 313	-	939 165	17 417	956 582	
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	47 625	19 413	-	10 932	-	1 522	4 474	436	684	772	38 233	-	85 858	27 956	113 814	
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	10 157	4 037	-	2 674	-	334	999	110	144	152	8 450	-	18 607	2 850	21 457	
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 169	6 169	
09.	Eladott (közv) szolgáltatások értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	204 758	204 758	
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	531 634	253 770	-	167 147	-	16 181	59 178	1 909	8 053	5 758	511 996	-	1 043 630	259 150	1 302 780	
10.	Béreköltség	117 869	42 879	-	29 174	-	7 550	13 627	5 384	2 374	4 823	105 811	-	223 680	75 567	299 247	
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 491	5 697	-	3 773	-	471	1 409	156	203	215	11 924	-	27 415	8 059	35 474	
12.	Bérfelrakások	26 001	9 443	-	6 410	-	1 565	2 927	1 081	502	982	22 910	-	48 911	15 677	64 588	
V.	Személyi jellegű ráfordítások	159 361	58 019	-	39 357	-	9 586	17 963	6 621	3 079	6 020	140 645	-	300 006	99 303	399 309	
VI.	Értécsökkenési leírás	81 149	13 020	2 570	5 236	7 224	713	10 274	875	150	198	30 466	9 794	121 409	16 621	138 030	
VII.	Egyéb ráfordítások	21 025	8 197	-	6 456	-	680	1 748	82	207	158	17 528	-	38 553	5 014	43 567	
	VII. sorból: értékvesztés	12 987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 987	-	12 987	
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	727 591	-328 646	- 2 570	-215 211	-7 224	-26 899	-88 120	-9 463	-11 357	-12 055	-691 751	-9 794	26 046	2 708	28 754	
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	24	
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	24	
20.	Fizetendő kamatok és kamatjel.ráford.	79	36	-	24	-	3	912	1	1	1	978	-	1 057	175	1 232	
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	28	13	-	9	-	1	3	-	-	1	27	-	55	6	61	
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	107	49	-	33	-	4	915	1	1	2	1 005	-	1 112	181	1 293	
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-107	-49	-	-33	-	-4	-915	-1	-1	-2	-1 005	-	-1 112	-157	-1 269	
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	727 484	-328 695	- 2 570	-215 244	-7 224	-26 903	-89 035	-9 464	-11 358	-12 057	-692 756	-9 794	24 934	2 551	27 485	

Az immateriális javak részletező táblája 2018.12.31 (E Ft)

3. sz. melléklet

MEGNEVEZÉS	Nyitó	BRUTTÓ ÉRTÉK					NETTÓ ÉRTÉK	
		Növekedés	Átsorolás		Csökkenés	Záró	Nyitó	Záró
1. Alapítás átszervezés aktivált értéke								
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke								
3. Vagyoni értékű jogok	37 872	2 553			302	40 123	144	515
4. Szellemi termékek	1 147	3 710			68	4 789	0	3 549
5. Vagyoni értékű jogok befejezetlen								
6. Immateriális javakra adott előlegek								
7. Immateriális javak értékhelyesbítése								
Immateriális javak:	39 019	6 263			370	44 912	144	4 064

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKCSÖKKENÉS					ZÁRÓ
		Tervszerinti écs		Kivezetés-értékesítés	Terven felüli kivezetés tájékoztató adat	Visszairás	
1. Alapítás átszervezés aktivált értéke							
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke							
3. Vagyoni értékű jogok	37 728	2 182		302			39 608
4. Szellemi termékek	1 147	161		68	0		1 240
5. Üzleti vagy cégérték							
Immateriális javak:	38 875	2 343		370			40 848

A tárgyi eszközök részletező táblája 2018.12.31 (E Ft)

4. sz. melléklet

MEGNEVEZÉS	Nyitó	BRUTTÓ ÉRTÉK					NETTÓ ÉRTÉK		
		Növekedés	Értékesítés	Selejtezés	Kivezetés	Tér.nélk.átad.	Záró	Nyitó	Záró
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 945 374	50 017	0	0		0	1 995 391	1 529 090	1 534 229
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	749 237	9 258	671	1 273		0	756 551	338 630	266 980
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	78 681	20 495	5 184	128		0	93 864	18 625	30 830
4. Tenyészállatok							0		
5. Beruházások, felújítások	19 424	134 522	0	0	81 914	0	72 032	19 424	72 032
6. Beruházásokra adott előlegek									
7. Kisértékű tárgyi eszköz	20 915	2 144	46	612		0	22 401	0	0
8. Tárgyi eszközök érték helyesbítése									
Tárgyi eszközök:	2 813 631	216 436	5 901	2 013	81 914	0	2 940 239	1 905 769	1 904 071

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKCSÖKKENÉS				ZÁRÓ
		Tervszerinti		Kivezetés	Terven felüli kivezetés tájékoztató adat	
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	416 284	44 879		0		461 163
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	410 607	80 790		1 827	117	489 570
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	60 056	7 874		4 897	416	63 033
4. Tenyészállatok						0
5. Kisértékű tárgyi eszk.	20 915	2 144		657		22 402
5. Beruházások, felújítások						0
Tárgyi eszközök:	907 862	135 687		7 381	533	1 036 168

Passzív időbeli elhatárolások kimutatása 2018. 12. 31. (E Ft)

Megnevezés	2018. évi nyitó	2018. évi növekedés*	2018. évi elsz. bevétel (96)	2018. évi záró
Inkubátorház és építményei	141 422	-	1 868	139 554
Ipari Park I.	115 409	-	3 703	111 706
Ipari Park II.	62 427	-	2 661	59 766
Támogatás GM I. beruházás	1 724	-	22	1 702
Támogatás GM II. beruházás	2 896	-	137	2 759
Támogatás Hők.rek. I. beruházás	826	-	165	661
Térítés nélk. átv. Spaar csővezeték	1 288	-	69	1 219
Támogatás Hők.rek. II. beruházás	1 669	-	53	1 616
Támogatás KEOP	26 422	-	1 368	25 054
ÉMOP támogatás Munkásotthon tér	14 257	-	537	13 720
Retrospektív fejl. Támogatás	65 701	-	4 167	61 534
Térítés nélkül kapott CO2 kvóta	25 727	50 219	8 884	67 062
Passzív időbeli elhatárolás árbevétel	63 250	-		55 725
Passzív időbeli elhatárolás költségek	28 196	-		6 498
Összesen: 48	551 214	-	23 634	548 576

* növeli az értéket a 2018. évi kiosztás és az év végi értékelésből származó különbözet

Értécsökkenés állományváltozása 2018.12.31 (E Ft)

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKSÖKKENÉS				ZÁRÓ
		Tervszerinti		Kivezetés	Terven felüli kivezetés tájékoztató adat	
1. Immateriális javak	38 875	2 343		370		40 848
2. Tárgyi eszközök	907 862	135 687		7 381	533	1 036 168
Eszközök összesen:	946 737	138 030		7 751	533	1 077 016

Halasztott bevételek 2018.12.31 (E Ft)
 (Vissza nem térítendő támogatások bemutatása)

7. sz. melléklet

Megnevezés	2018. nyitó	2018. évi növekedés *	2018. egyéb bevétel (968)	2018. záró
Inkubátorház és építményei	141 422		1 868	139 554
Ipari Park I.	115 409		3 703	111 706
Ipari Park II.	62 427		2 661	59 766
Támogatás GM I. beruházás	1 724	-	22	1 702
Támogatás GM II. beruházás	2 896	-	137	2 759
Támogatás Hők.rek. I. beruházás	826	-	165	661
Térítés nélk. átv. Spaar csővezeték	1 288	-	69	1 219
Támogatás Hők.rek. II. beruházás	1 669	-	53	1 616
Támogatás KEOP	26 422	-	1 368	25 054
Támogatás ÉMOP Munkásotthon tér	14 257	-	537	13 720
Támogatás retrospektív	65 701	-	4 167	61 534
Halasztott bevétel CO2 kibocsátásból	25 727	50 219	8 884	67 062
Összesen:	459 768		23 634	486 353

* növeli az értéket a 2018. évi kiosztás és az év végi értékelésből származó különbözet

8.sz. melléklet

Salgó Vagyon Kft. Cash-Flow kimutatás (eFt)			
Megnevezés	Előjel	2017.év	2018.év
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz -változás		256 547	145 151
1. Adózás előtti eredmény	(+/-)	52 350	27 485
2. Elszámolt amortizáció	(+)	129 301	138 030
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	(+/-)	7 114	2 320
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		0	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	(+/-)	-36	-2 922
6. Szállítói kötelezettség változása	(+/-)	3 686	79 220
7. Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	(+/-)	78 550	13 759
8. Passzív időbeli elhatárolás változása	(+/-)	22 243	-2 638
9. Vevőkövetelések változása	(+/-)	-14 038	30 284
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	(+/-)	-3 700	-99 292
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	(+/-)	14 261	-8 122
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	(-)	-3 184	-2 973
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	(-)	-30 000	-30 000
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás		-188 939	-142 276
14. Befektetett eszközök beszerzése	(-)	-188 975	-142 779
15. Befektetett eszközök eladása	(+)	36	503
16. Kapott osztalék részesedés	(+)		0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás		-10 708	40 047
17. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	(+)		0
18. Kötvény, hitelviszonyt megtest. értékp. Kibocs. Bevétele	(+)		
19. Hitel és kölcsön felvétele	(+)		42 539
20. Hossz.lejár.nyúj.kölcs. é elhely. bankbet. törl. megsz. beváltása	(+)		
21. Véglegesen kapott pénzeszköz	(+)		
22. Részvénybevonás, tőke kivonás(tőkeleszállítás)	(-)		
23. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafiz.	(-)		
24. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	(-)	-8 384	-2 392
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetét	(-)		
26. Véglegesen átadott pénzeszközök	(-)		-100
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszúlej.köt.változása	(-)	-2 324	
IV. Pénzeszközök változása		56 900	42 922

Követelésekre elszámolt értékvesztés változása 2018.12.31. (E Ft)

Megnevezés	2017.	2018.	Állományváltozás 2017-2018.
Egyedi minősítés nélkül elszámolt értékvesztés közület 300 eFt alatti	3 117	3 293	176
Egyedi minősítéssel elszámolt értékvesztés közület	47 584	60 395	12 811
Egyedi minősítés nélkül elszámolt csoportos értékvesztés lakosság	48 390	37 723	-10 667
Összes követelés értékvesztése	99 091	101 411	2 320
CO2 értékvesztés	0	0	
Összes értékvesztés	99 091	101 411	2 320

10. számú melléklet

MUTATÓSZÁMOK MÉRLEG 2018.

Mutatók	Bázis időszak (%)	Tárgy időszak (%)	Index (%)
1. Eladósodottság mutatója <u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	26,53	36,00	135,7
2. Saját tőke növekedése <u>Saját tőke</u> Jegyzett tőke	677,85	675,25	99,6
3. Saját tőke és a befektetett eszközök aránya <u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	74,86	74,38	99,4
4. Tartós források és befektetett eszközök aránya <u>Saját tőke+hosszú lej. köt.</u> Befektetett eszközök	74,98	76,62	102,2
5. Pénzeszközök és rövid lej. kötelezets. aránya (készpénz likviditási mutató) <u>Likvid pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	17,02	22,82	134,0
6. Likviditási gyorsráta <u>Pénzeszközök+követelések+értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	93,77	90,65	96,7
7. Likviditási mutató <u>Forgóeszközök</u> Kötelezettségek	107,92	101,72	94,3
8. Forgóeszközök és a rövid lejáratú kötelezettségek aránya (likviditásiráta) <u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	108,57	111,00	102,2
9. Követeléseken kívüli forgóeszközök és a rövid lejáratú köt. aránya <u>Forgóeszközök-követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	31,83	43,17	135,6
10. Követelések és a rövidlej. kötelezettségek aránya <u>Követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	76,74	67,83	88,4
11. Adósságszolgálati fedezeti mutató <u>Adózott nyereség+amortizáció</u> Hitelek, kölcsönök törlesztése	1 666,67	6 798,08	407,9
12. Tőkearányos eredmény <u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Saját tőke	3,76	2,02	53,9
13. Árbevétel arányos üzleti eredmény <u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Értékesítés nettó árbevétele	3,86	1,99	51,6
14. Eszközök megtérülési mutatója <u>Értékesítés nettó árbevétele</u> Eszközök összesen	58,68	57,93	98,7

Létszám és béradatok

Megnevezés	2017. év átlagosan			2018. év átlagosan		
	Átlagos éves statisztikai létszám (fő)	Béreköltség eFt-ban	Személyi jell. egyéb kifizetés eFt-ban	Átlagos éves statisztikai létszám (fő)	Béreköltség eFt-ban	Személyi jell. egyéb kifizetés eFt-ban
Fizikai foglalkozású	36	96 621	12 595	36	112 831	12 601
Szellemi foglalkozású	41	165 548	16 729	40	173 729	17 174
Teljes munkaidős állomány összesen	77	262 169	29 324	76	286 560	29 775
Részmunkaidős fizikai foglalkozású	3	2 434	676	3	3 000	597
Részmunkaidős szellemi foglalkozású	0	266	47	2	3 444	452
Nem teljes munkaidőben fogl. munkavállalók összesen	3	2 700	723	5	6 444	1 049
Állományba nem tartozó béreköltségek (tiszteletdíj, megbízási díj)		4 093	0		6 025	0
Állományba nem tartozó béreköltségek (Szakmai gyakorlat)		213	20		218	26
Egyéb személyi jellegű ráfordítások		0	2 823		0	4 624
Mindösszesen:	80	269 175	32 890	81	299 247	35 474

VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐ ÉS FELÜGYELŐBIZOTTSÁG JÁRANDÓSÁGAI

Megnevezés	2017. év összesen		2018. év összesen	
	Bérektg. (eFt)	Szem jell. egyéb kif. (eFt)	Bérektg. (eFt)	Szem jell. egyéb kif. (eFt)
Vezető tisztségviselő	7 800	700	7 755	700
Felügyelőbizottság	2 054	0	2 054	0
Könyvvizsgáló	1 373	0	1 373	0
Összesen:	11 227	700	11 182	700

III. Üzleti jelentés

A. A Salgó Vagyon Kft. 2018. évi tevékenysége

- I. A társaság vagyoni, pénzügyi helyzetének értékelése**
- II. A 2018. évi üzleti terv teljesítése**
- III. Kintlévőségek alakulása, követeléskezelés**
- IV. Beruházási, fejlesztési tevékenység**
- V. Hőszolgáltatási Divízió tevékenysége**
- VI. Vagyonkezelési Divízió tevékenysége**

B. Önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenységek

- I. Tulajdonváltással járó vagyonhasznosítás**
- II. Tulajdonváltással nem járó vagyonhasznosítás**
- III. Vagyonkezeléssel összefüggő egyéb tevékenység**
- IV. Kintlévőségek alakulása, követeléskezelés**

A.

A Salgó Vagyon Kft. 2018. évi tevékenysége

A Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 2012. július 1-től működik jelenlegi formájában.

- Fő tevékenysége: 68.32 Ingatlankezelés

Ellátja Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő, forgalomképes vagyon értékesítését és bérbeadás útján történő hasznosítását, a bérlemények kezelését, valamint a kapcsolt szolgáltatási feladatokat - az alapítóval kötött megbízási szerződés alapján. Gondoskodik az önkormányzati döntésekhez szükséges szakmailag, gazdaságilag és jogilag megalapozott, alternatív javaslatok előkészítéséről, a végrehajtás megszervezéséről és ellenőrzéséről.

Emellett ellátja a saját tulajdonában lévő ingatlanok értékesítés- és bérbeadás útján történő hasznosítását, a bérlemények kezelését és azzal kapcsolatos szolgáltatási tevékenységet, valamint az Ipari Park üzemeltetését.

- Kiemelt tevékenysége: 35.30 Gőzellátás, légkondicionálás

Hőenergia termelése, vásárlása, elosztása és értékesítése által fűtés- és használati melegvíz szolgáltatást biztosít Salgótarján Megyei Jogú Város lakossága és közületi fogyasztói részére, valamint ellátja az ehhez szükséges fejlesztési, karbantartási, üzemeltetési feladatokat.

A Salgó Vagyon Kft. küldetésének megfogalmazása:

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

A jól szervezett, magas színvonalú munkavégzés, valamint a költségtakarékosság és hatékonyság biztosítása érdekében a központi irányítást ellátó menedzsment és a tevékenységüket segítő törzskarok mellett két, önálló elszámolási egységként tevékenykedő divízió működik:

1. Vagyonkezelési Divízió
2. Hőszolgáltatási Divízió

Jelen Üzleti Jelentés a társaság gazdálkodásának, vagyoni és pénzügyi helyzetének, fejlesztési tevékenységének általános értékelése mellett tartalmazza a Divíziók 2018. évi tevékenységének bemutatását is.

I.

A társaság vagyoni, pénzügyi helyzetének értékelése

Az elmúlt évek folyamán a társaság kiemelt feladatát képezte a pénzügyi stabilitás megteremtése, folyamatos fenntartása. A takarékos gazdálkodás és az átgondolt pénzügypolitika eredményeképpen a finanszírozási helyzet stabil, egyúttal nagyobb volumenű fejlesztési feladatok pénzügyi háttere is biztosított volt.

Az eszközök értékének és összetételének alakulása

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	2016.12.31. (2)	2017.12.31. (3)	2018.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Befektetett eszközök	1.853.353	1.905.913	1.910.862	102,8	100,3
Forgóeszközök	333.858	408.496	520.426	122,4	127,4
Aktív időbeli elhatárolások	68.394	54.133	62.255	79,1	115,0
Eszközök összesen	2.255.605	2.368.542	2.493.543	105,0	105,3

A társaság eszközállományának értéke 5,3 %-kal nőtt az előző évi mérlegadathoz viszonyítva.

A **befektetett eszközök** képezik az eszközállomány értékének túlnyomó többségét, 76,6 %-át, nettó értékük a mérlegben kismértékben, 0,3 %-kal növekedett.

Az **immateriális javak** nettó értéke 144 ezer Ft-ról 4.064 ezer Ft-ra emelkedett. A megvalósított szoftver beszerzések és fejlesztések 6.263 ezer Ft-tal növelték, az elszámolt terv szerinti értékcsökkenés 2.343 ezer Ft-tal csökkentette a nettó értéket.

A befektetett eszközök 99,6%-át képező **tárgyi eszközök** nettó értéke 1.904.071 ezer Ft, kismértékben, 0,1%-kal csökkent a nyitó értékhez képest. A megvalósított beruházások növelték, az elszámolt amortizáció csökkentette a nettó értéket.

Nyitó érték:	1.905.769 ezerFt
Aktiválás:	+ 81.914 ezer Ft
Befejezetlen beruházások állományváltozása:	+ 52.608 ezer Ft
Értékcsökkenés:	- 135.687 ezer Ft
Értékesített eszköz kivezetése:	- 533 ezer Ft
Záró érték:	1.904.071 ezer Ft

A tárgyi eszköz **beruházások** összege 134.522 ezer Ft, melynek 90,6%-a, 121.859 ezer Ft a **távhőszolgáltatás fejlesztése**, működőképességének biztosítása érdekében merült fel.

A nagyobb üzembiztonságot, a hatékonyság javítását, a veszteségek csökkentését tűztük ki célul a hőtermelési, hőszállítási és hőátadási rendszer beruházásainak megvalósításával, melyek értéke 77.256 ezer Ft. A gépjárműpark korszerűsítésére 27.025 ezer Ft-ot, a Salgó úti telephely fejlesztésére 13.821 ezer Ft-ot fordítottunk.

A megvalósított informatikai fejlesztések értéke 12.381 ezer Ft, hardver és szoftver beszerzésekre egyaránt sor került.

Befektetett pénzügyi eszközök között került kimutatásra a társaság által adott kölcsön éven túl esedékes összege 2.727 ezer Ft értékben.

A **forgóeszközök** értéke 520.426 ezer Ft, melynek többségét, 61,1 %-át a követelések, 20,6 %-át a pénzeszközök, 18,3 %-át pedig a készletek alkotják.

A forgóeszközök értékének és összetételének alakulása

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	2016.12.31. (2)	2017.12.31. (3)	2018.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Készletek	53.555	55.712	95.409	104,0	171,3
Követelések	273.152	288.733	318.044	105,7	110,2
Pénzeszközök	7.151	64.051	106.973	895,7	167,0
Forgóeszközök összesen	333.858	408.496	520.426	122,4	127,4

A beszámolási időszak végén fennálló **követelések** összege 318.044 ezer Ft, melynek 26,6 %-át a vevőkkel szembeni követelések, 73,4 %-át egyéb követelések, többnyire költségvetési kiutalási igények képezik.

A követelések értéke a bázisidőszakhoz képest 29.311 ezer Ft-tal (10,2 %-kal) növekedett. Oka az **egyéb követelések** nagymértékű, 34,3%-os növekedése, melyen belül a költségvetési kiutalási igények emelkedtek jelentősen. Ennek legnagyobb hányadát a levonható és visszajáró általános forgalmi adó (115.281 ezer Ft), illetve a pénzügyileg még nem rendezett távhőtámogatás (102.537 ezer Ft) képezi.

A **vevőkkel szembeni követelések** értéke a mérlegben 84.717 ezer Ft, 26,3 %-kal csökkent. A vevőállományt az óvatosság elvének figyelembevételével értékeltük, a valós kép kialakítása érdekében a közületi vevőkör lejárt tartozásának növekedése következtében 12.987 ezer Ft értékvesztést számoltunk el. Emellett – a lakossági kintlévőségek csökkenése következtében – 10.667 ezer Ft összegű értékvesztés visszairásra került sor. A beszámolási időszakban mindössze 322 ezer Ft behajthatatlan követelés keletkezett.

A fordulónapon a vevőkkel szembeni követelések nyilvántartott értéke 186.128 ezer Ft volt. Ebből lejárt követelés 184.868 ezer Ft, mellyel szemben az elmúlt években halmozottan 101.411 ezer Ft értékvesztést képeztünk.

A forgóeszközök között a **készletek** aránya 18,3 %, értéke 95.409 ezer Ft, 71,3 %-kal magasabb az előző évinél. A fenntartási és egyéb raktári anyagok mellett az áruk csoportjában tartjuk nyilván a CO2 kvótát, valamint a 2 db, árverés során, tartozás fejében megvásárolt lakást is. A készletek nagymértékű növekedését az idézte elő, hogy a készleten lévő CO2 kvóta értéke 25.727 ezer Ft-ról 67.062 ezer Ft-ra emelkedett. Ennek oka alapvetően az értékelés során alkalmazandó árfolyam emelkedése.

Az **aktív időbeli elhatárolások** összege 62.255 ezer Ft, mely többségében a számlázási rendszer sajátosságaiból adódó hődíj árbevétel elhatárolás (52.707 ezer Ft). Szintén elhatárolt bevételként jelenik meg a beszámolási időszakra még visszaigényelhető energiaadó összege (3.121 ezer Ft). Sor került a jövő évet terhelő költségek, ráfordítások elhatárolására is 6.427 ezer Ft értékben.

A források értékének és összetételének alakulása

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	2016.12.31. (2)	2017.12.31. (3)	2018.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Saját tőke	1.407.648	1.426.814	1.421.327	101,4	99,6
Céltartalékok	12.000	12.000	12.000	100,0	100,0
Kötelezettségek	306.986	378.514	511.640	123,3	135,2
Passzív időbeli elhatárolások	528.971	551.214	548.576	104,2	99,5
Források összesen	2.255.605	2.368.542	2.493.543	105,0	105,3

A források több mint felét a **saját tőke** biztosítja, melynek részaránya az előző évi 60,2 %-ról 57,0 %-ra csökkent. Értéke – két tényező hatására – 5.487 ezer Ft-tal, 0,4 %-kal csökkent.

A beszámolási időszakban realizált adózott eredmény elszámolása 24.512 ezer Ft-tal növelte, az önkormányzat részére fizetett osztalék pedig 30.000 ezer Ft-tal csökkentette a saját tőke értékét.

210.490 ezer Ft jegyzett tőke mellett jelentős, 678.708 ezer Ft tőketartalékkal, és 507.617 ezer Ft eredménytartalékkal rendelkezünk.

A saját tőke mellett a működéshez és a fejlesztésekhez szükséges források 20,5 %-át a **rövid és hosszúlejáratú kötelezettségek** biztosítják, melyek összege a beszámolási időszak végére 35,2 %-kal emelkedett.

Kötelezettségek alakulása

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	2016.12.31. (2)	2017.12.31. (3)	2018.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	4.600	2.276	42.790	49,5	1880,1
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	10.785	2.401	2.034	22,3	84,7
Hitelek, kölcsönök összesen	15.385	4.677	44.824	30,4	958,4
Szállítói tartozások	243.880	247.566	326.786	101,5	132,0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	47.721	126.271	140.030	124,9	110,9
Kötelezettségek összesen	306.986	378.514	511.640	123,3	135,2

A beszámolási időszak végén a társaság **hitelállománya 44.824 ezer Ft** volt. A folyamatos likviditás biztosítása érdekében a társaság 130 millió Ft értékű **folyószámla-hitel kerettel** rendelkezett. A fordulónapon folyószámla-hitelt nem vettünk igénybe.

A Beszterce lakótelepi távhőrendszer fejlesztési projektjének finanszírozását a megítélt 133.340 ezer Ft összegű KEHOP támogatás és saját forrás felhasználása mellett fejlesztési kölcsönrel biztosítjuk. Az OTP Bank Nyrt-vel 81.810 ezer Ft **fejlesztési kölcsön** folyósítására

kötöttünk szerződést, melynek törlesztése 2020.01.31. és 2024.12.31. között válik esedékessé. A kölcsön első részletének lehívása 2018-ban megtörtént, összege 42.539 ezer Ft.

A kötelezettségek legjelentősebb tételét a **szállítói tartozások** alkotják. Értéke az év végén 326.786 ezer Ft, a bázisidőszakhoz képest 32,0 %-kal emelkedett.

Ennek 2,4%-a (7.942 ezer Ft) lejárt szállítói tartozás, mely technikai okok miatt keletkezett.

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	2016.12.31 (2)	2017.12.31 (3)	2018.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Le nem járt, esedékes szállítói tartozás	243.619	245.529	318.844	100,8	129,9
Lejárt szállítói tartozás	261	2.037	7.942	780,5	389,9
Összesen	243.880	247.566	326.786	101,5	132,0

Az **egyéb rövid lejáratú kötelezettségek** értéke 140.030 ezer Ft. Tartalmazza többek között a különféle adó- és járulékfizetési kötelezettségeket, melyek teljesítése a következő év elején válik esedékessé, valamint a munkavállalók felé fennálló, január hónapban rendezésre kerülő munkabérek összegét.

Ebben a sorban szerepel 66.670 ezer Ft-tal a KEHOP pályázatban elnyert támogatás 50 %-os előlegének lehívása.

A **passzív időbeli elhatárolások** képezik a források értékének 22,0 %-át, értéke 548.576 ezer Ft. A véglegesen kapott fejlesztési támogatások még el nem számolt összege 419.291 ezer Ft, feloldása a támogatásból beszerzett eszközök értékcsökkenési leírásával arányosan, fokozatosan történik. A halasztott bevételek között szerepel az ingyenesen kapott CO2 kvóta 67.062 ezer Ft értékkel. A passzív időbeli elhatárolásokat növeli a költségek és az árbevétel számviteli törvény által előírt elhatárolása.

II.

A 2019. évi üzleti terv teljesítése

A 2018. évi üzleti terv készítése során a tervezést nagymértékben nehezítették a külső gazdasági környezetben rejlő bizonytalanságok, melyek hatására az egyes árbevételi és költség tételek a tervezettől eltérést mutatnak. Igyekeztünk kihasználni minden lehetőséget – a tőlünk független külső adottságok kedvező hatását és a hatékonyságot javító belső intézkedéseket egyaránt – a nyereséges működés biztosítására. Mindezek eredményeképpen 27.485 ezer Ft adózás előtti nyereséget értünk el, amellyel üzleti tervünket jelentősen túlteljesítettük.

A mutatószámok alakulásában meghatározó szerepet játszanak a bevételek, melyek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Nettó árbevétel	1.389.816	1.295.857	1.444.454	103,9	111,5
Aktivált saját teljesítmények értéke	12.242	12.758	38.662	315,8	303,0
Egyéb bevételek	414.481	364.847	429.324	103,6	117,7
Pénzügyi műveletek bevételei	40	-	24	60,0	-
Bevételek összesen	1.816.579	1.673.462	1.912.464	105,3	114,3

A realizált bevételek összege 1.912.464 ezer Ft, mely a bázisidőszaki összegtől 5,3 %-kal, a tervezett értéktől 14,3 %-kal magasabb. Bevételeink összegét alapvetően a nettó árbevételek és az egyéb bevételek alakulása határozta meg. A bevételek 75,5 %-a a **tevékenységek nettó árbevételéből** képződött, a tervteljesítés indexe 111,5 %.

A nettó árbevétel alakulása tevékenységenként

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Hőszolgáltatás árbevétele	1.092.008	1.035.858	1.073.240	98,3	103,6
Önkormányzati megbízási díj	68.529	68.429	68.429	99,9	100,0
Bérleti díj	33.330	27.148	30.356	91,1	111,8
Egyéb vagyonkezelési bevétel	14.277	22.640	22.702	159,0	100,3
Felújítási, karbantartási tevékenység árbevétele	36.746	26.188	28.682	78,1	109,5
Áruértékesítés árbevétele	27.914	16.614	16.440	58,9	99,0
Közvetített szolgáltatások bevétele (átfutó tétel)	117.000	98.979	204.541	174,8	206,7
Egyéb árbevétel	12	-	64	521,3	-
Összesen:	1.389.816	1.295.857	1.444.454	103,9	111,5

A nettó árbevétel alakulásában meghatározó szerepe van a távhőszolgáltatási tevékenységnek, ebből keletkezett az árbevétel 74,3 %-a. A **hőszolgáltatás árbevétele** az előző évhez képest 1,7 %-kal csökkent, a tervteljesítés indexe 103,6 %.

Az értékesített hőmennyiség az előző évhez képest 7,0 %-kal csökkent a beszámolási időszakban tapasztalt enyhébb téli időjárásnak köszönhetően.

Az értékesített mennyiség alakulása:

2016-ban:	251.709 GJ
2017-ben:	258.823 GJ
2018-ban:	240.590 GJ

Az árbevétel 25,3 %-a az alapdíjakból, 74,7 %-a a hődíjakból keletkezett.

Hőszolgáltatás nettó árbevételének alakulása

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Alapdíjak	273 582	270 420	271 195	99,1	100,3
lakossági	138 736	139 020	139 319	100,4	100,2
közületi	134 846	131 400	131 876	97,8	100,4
Hődíjak	818 426	745 438	802 045	98,0	107,6
lakossági	381 368	354 326	396 380	103,9	111,9
közületi	437 058	391 112	405 665	92,8	103,7
Összesen	1 092 008	1 015 858	1 073 240	98,3	105,6

A nettó árbevétel 4,7 %-a realizálódott az **önkormányzati ingatlankezelési tevékenység bonyolítási díjából**, értéke az előző évekkkel egyezően 68.429 ezer Ft.

A saját ingatlanok **bérleti díj** bevétele, az **ipari park üzemeltetési díja, lekötött villamos energia kapacitás értékesítés** és egyéb vagyronkezeléssel, hasznosítással kapcsolatos szolgáltatások eredményeképpen együttesen 53.058 ezer Ft árbevétel keletkezett. A megrendelésre végzett **felújítási, karbantartási munkák** árbevétele 28.682 ezer Ft, melyből 23.075 ezer Ft az önkormányzati tulajdonú lakás- és nem lakás célú ingatlanokon saját kapacitásunkkal elvégzett fenntartási munkák ellenértéke. A Hőszolgáltatási divízió üzemfenntartási részlege által teljesített egyéb piaci alapú megrendelések árbevétele 5.607 ezer Ft.

Anyag- és áruértékesítésből 16.440 ezer Ft árbevétel realizálódott. Ebből 16.000 ezer Ft-ot 0,6 hektár ipari parki földterület értékesítése által értünk el. Anyagértékesítésből pedig 440 ezer Ft keletkezett.

A **közvetített szolgáltatások** továbbszámlázása 204.541 ezer Ft-tal növelte árbevételünket. A tervezett összeg a Mackóvár Óvoda belső felújítására kapott önkormányzati megbízás következtében emelkedett jelentősen, mellyel kapcsolatban 78.386 ezer Ft került elszámolásra.

A társaság összes bevételeiben a **75,5 %-ot** kitevő nettó árbevétel mellett jelentős részarányt képviselnek az **egyéb bevételek**.

A beszámolási időszakban ilyen címen **429.324 ezer Ft-ot** realizáltunk, mely a bevételek **22,5 %-át** képezi.

Egyéb bevétel alakulása

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Távhő támogatás	365 231	333 021	390 304	106,9	117,2
Tárgyi eszköz értékesítés	28	-	2 425	8676,0	-
Vissza nem térítendő fejlesztési tám. elszámolás	22.852	19 325	14 681	64,2	76,0
Szén-dioxid kibocs.elszámol.	8 021	8 000	8 884	110,8	111,0
Köv. értékvesztés visszaírás	8 772	-	10 667	121,6	-
Kapott késedelmi kamat	5 210	3 000	326	6,3	10,9
Egyéb	4 367	1 501	2 037	46,6	135,7
Összesen	414 481	364 847	429 324	103,6	117,7

2018-ban **390.304 ezer Ft távhőszolgáltatási támogatásban** részesültünk, mely a bázis időszaknál 6,9 %-kal, a tervezettnél 17,2 %-kal magasabb.

Mértékét a támogatási rendszert szabályozó 51/2011.(IX.30.) NFM rendelet határozza meg, módosítására – összhangban a gáz- és hőenergia beszerzési árának változásával - minden évben október 1-től kerül sor. A tervekészítés időszakában a 2017. október 1-től hatályos – az előző évhez képest csökkenő – tarifák álltak rendelkezésünkre, ezek képezték a terv alapját. 2018. október 1-től a támogatás mértéke – igazodva az emelkedő energia árakhoz – növekedett. A magasabb támogatás a beszerzési árak és egyéb indokolt üzemeltetési kiadások növekedését kompenzálja, többlet eredmény nem származik belőle.

A korábbi években kapott vissza nem térítendő fejlesztési támogatások amortizációval arányos elszámolása 14.681 ezer Ft-tal növelte az egyéb bevételek összegét. A tervben figyelembe vettük a Beszterce lakótelepi kazánház fejlesztésére nyert támogatás arányos elszámolását, azonban a benyújtott igénylés pénzügyi teljesítése hiányában a beszámolási időszakban erre nem került sor. Így ezen a jogcímen a tervezettnél 24,0 %-kal kevesebb bevétel keletkezett.

A távhőszolgáltatás lakossági kintlévőségeinek csökkenése következtében 10.667 ezer Ft értékvesztés visszaírása vált lehetővé. Késedelmi kamat címen elvárásaink nem teljesültek, a befolyt bevétel 326 ezer Ft.

Fentiekén túl az egyéb bevétel soron jelenik meg a szén-dioxid kvóta technikai elszámolása, valamint egyéb kisebb összegű tételek is.

Pénzügyi műveletek bevételei címen mindössze 24 ezer Ft elszámolására került sor.

A tárgyidőszakban a **költségek és ráfordítások** összege **1.884.979 ezer Ft**, a bázisidőszakhoz viszonyítva 6,8 %-kal, a tervezetthez képest 13,5 %-kal emelkedett.

A ráfordítások alakulását az alábbi táblázat mutatja:

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Anyagjellegű ráfordítások	1.200.305	1.105.796	1.302.780	108,5	117,8
Személyi jellegű ráfordítások	366.199	390.287	399.309	109,0	102,3
Értékcsökkenési leírás	129.301	132.751	138.030	106,8	104,0
Egyéb ráfordítások	67139	31.045	43.567	64,9	140,3
Pénzügyi ráfordítások	1.285	1.547	1.293	100,6	83,6
Ráfordítások összesen	1.764.229	1.661.426	1.884.979	106,8	113,5

A kiadások meghatározó eleme a **69,1 %-os** részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások**, összege **1.302.780 ezer Ft**. Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek összege 956.582 ezer Ft** értékkel, melynek 88,6 %-át, azaz **847.078 ezer Ft**-ot a hőszolgáltatás ellátásához szükséges **gáz- és hőenergia** vásárlására fordítottuk. Az üzleti tervhez képest a tényleges anyagköltség 10,0 %-kal, a gáz- és hőenergia beszerzési költsége 8,6 %-kal magasabb. Ez a növekedés nem okozott veszteséget, mivel finanszírozása a távhő támogatás emelésével biztosított volt.

Az anyagköltségek között került elszámolásra még a közüzemi díjakra kifizetett 41.404 ezer Ft, a saját munkavállalókkal végzett felújítási, fenntartási tevékenység anyagigényének 51.046 ezer Ft értékű beszerzési költsége, valamint az üzemanyagra, nyomtatványokra, védőruha beszerzésre és egyéb anyagokra felhasznált 17.054 ezer Ft.

Az anyagjellegű ráfordítások kisebb részarányát, mintegy 10,4 %-át képezik az igénybevett szolgáltatások és az egyéb szolgáltatások.

Az **igénybevett szolgáltatások** értéke 113.814 ezer Ft, melyből a legnagyobb tételek a biztonsági őrzés, takarítás költsége 34.303 ezer Ft, valamint a karbantartási, üzemeltetési kiadások 19.525 ezer Ft összeggel. Az ipari park üzemeltetés fenntartási költsége 10.000 ezer Ft-tal, az informatikai költségek 9.163 ezer Ft-tal terhelték mérlegünket. Emellett itt jelennek meg többek között a posta, telefon, internet költségei, az ügyvédi és könyvvizsgálói díjak, a hirdetési és reklám kiadások, személyszállítás, csatornadíj, szakértői költségek, valamint egyéb kiadások.

Az **egyéb szolgáltatások** értéke 21.457 ezer Ft, ennek 69,6 %-át, 14.926 ezer Ft-ot a bankköltségek alkotják. A fennmaradó 6.531 ezer Ft a biztosítási díjak, valamint a különféle hatósági díjak, illetékek, peresítési költségek összege. A bankköltségek és biztosítási díjak emelkedése következtében a tervezett összeget 8,5 %-kal túlléptük.

Az anyagjellegű ráfordításokat növelte még az **eladott áruk beszerzési értéke** (6.169 ezer Ft), és az eredményre hatást nem gyakorló, átfutó tételként jelentkező **továbbszámlázott közvetített szolgáltatások** költsége (204.758 ezer Ft).

A **személyi jellegű ráfordítások** összege 399.309 ezer Ft, mely az előző évhez képest 9,0 %-kal emelkedett, a tervezett összeget kismértékben, 2,3 %-kal haladta meg.

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Béreköltség	269.175	294.575	299.247	111,2	101,6
Személyi jellegű egyéb kifizetések	32.890	32.616	35.474	107,9	108,8
Bérfjárulékok	64.134	63.096	64.588	100,7	102,4
Személyi jellegű ráfordítások összesen	366.199	390.287	399.309	109,0	102,3

A társaság legfontosabb erőforrása a személyi állománya, amely képzettségében és elkötelezettségében is megfelel az alapító és a piac elvárásainak.

2018. évben az előző évihez képest cégünknel hasonló mértékű fluktuáció volt tapasztalható. 7 fő munkaviszonya szűnt meg, közülük 1 fő nyugdíjazás miatt. 9 fő volt az új belépők száma, és év közben 1 főre változott a gyeden lévő kismamák létszáma.

Év végére 36 fő fizikai, 3 fő részmunkaidős fizikai, 40 fő szellemi, és 2 fő részmunkaidős szellemi állományú létszámmal rendelkezett a társaság. Az **éves átlagos statisztikai állományi létszám** részmunkaidősökkel együtt **81 fő**.

Az állományon kívüliek létszáma kismértékben változott. A megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak száma 6 fő, a tiszteletdíjas választott tisztségviselők száma 3 fő.

Előző év szeptemberétől 2 fő tanuló szerződéses tanulót alkalmaztunk szakmai gyakorlaton, melyek tanulóideje 2018. 05. hónapban lezárult, 1 fő sikeres vizsgát tett.

A béreköltség összege: **299.247 ezer Ft**, a bázisidőszakit 11,2%-kal, a tervezettet 1,6 %-kal haladja meg.

A teljes munkaidős foglalkoztatottak havi átlagkeresete **314.210 Ft/fő**, az előző évhez képest 10,7%-kal emelkedett.

A teljes munkaidős fizikaiak bruttó átlagbére **261.183 Ft/fő**, a növekedés 16,8%-os.

A teljes munkaidős szellemi állományban a bruttó átlagkereset **361.935 Ft/fő**, ami 7,6% emelkedést mutat.

Értéksökkenési leírás címén 138.030 ezer Ft terv szerinti amortizációt számoltunk el, mely meghaladta a bázisidőszaki, és a tervezett értéket.

Egyéb ráfordítások között az előírások szerint az értékesítés nettó árbevételéhez közvetlenül, vagy közvetetten nem kapcsolódó kifizetéseket és más veszteség jellegű tételeket kell szerepeltetni.

Az egyéb ráfordítások összege 43.567 ezer Ft. A legjelentősebb tétel a helyi adók és egyéb, ráfordításként elszámolható adók, összege 18.581 ezer Ft. A követelések értékvesztése 12.987 ezer Ft, elszámolása a közületi fogyasztók lejárt tartozásának növekedése miatt vált szükségessé. Értékvesztést a beszámolási időszakra nem terveztünk, így ez a tétel okozza a tervezett egyéb ráfordítások 40,3 %-os túllépését. A behajthatatlan követelések leírása 2.011 ezer Ft veszteséget okozott.

Az egyéb ráfordítások összegét növelte még a CO2 kvóta visszaadási kötelezettség elszámolása (8.884 ezer Ft), és egyéb kisebb tételek.

Pénzügyi műveletek ráfordításai címen a tervezettnél 16,4 %-kal alacsonyabb összeget, 1.293 ezer Ft-ot könyveltünk el.

A fentiekben részletezett bevételek és ráfordítások egyenlegeként az éves eredmény és annak felhasználása az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Tény (eFt)
Üzemi tevékenység eredménye	53.595	13.583	28.754
Pénzügyi műveletek eredménye	-1.245	-1.547	-1.269
Adózás előtti eredmény	52.350	12.036	27.485
Adózott eredmény	49.166	11.486	24.512

A realizált adózás előtti eredmény 27.485 ezer Ft, értéke 128,4%-kal meghaladja a tervezett összeget.

90,7%-a, azaz 24.934 ezer Ft képződött a távhőszolgáltatási tevékenység eredményeként, 9,3 %-a, 2.551 ezer Ft az egyéb tevékenység (önkormányzati megbízásos tevékenység, és a társasági saját ingatlanvagyon üzemeltetése, hasznosítása) hozadéka.

III.

Kintlévőségek alakulása, követeléskezelés

A távhőszolgáltatási és egyéb saját tevékenységek területén keletkező lejárt kintlévőségek kezelése, behajtása a társaság kiemelt feladatát képezi. A követeléskezelési tevékenység során célunk a pontos díjfizetésre ösztönzés által a követelésállomány csökkentése, ezáltal a cég likviditásának javítása.

A **Lakossági** felhasználók esetében a fokozatosság elvét alkalmazzuk a többszöri fizetési felszólítással, valamint a fizetési nehézséggel küzdő felhasználóinknak egyedi, személyre szabott – *az adós szociális helyzetét is figyelembe vevő* - fizetési megállapodást ajánlunk.

2018. évben 166 db fizetési megállapodást kezeltünk (előző évről áthúzódó + új megállapodás) 21.445eFt beszedésére. Tárgyévben a követelés 62,5%-a 13 402eFt térült meg, 28,3% 6.063eFt beszedése még folyamatban van, a nem teljesült megállapodások aránya 9,2 % 1 981eFt.

Sikertelen fizetési megállapodás esetén illetve fizetési készséget nem mutató felhasználóink tartozását jogi úton kíséreljük meg beszédeni. 2018. évben 135 fő (*a lakossági fogyasztók 3 %-a*) ellen 227 db jogi eljárás volt folyamatban 48.621eFt tőke beszedésére. Ebből 20.502eFt, a jogi eljárás alatti lakossági követelésállomány 42,2%-a térült meg, 3 fogyasztó 942eFt tartozása pedig behajthatatlanság miatt leírásra került.

A lakossági jogi eljárások típusait illetve szerkezetét az alábbi táblázat mutatja be:

Lakosság 2018.	fő	ügyszám	Induló tőke eFt	Megtérült tőke eFt	Megtérült ktg. eFt	Összes megtérülés eFt	Marad- vány tőke eFt
FMH	28	28	5 041	3 491	164	3 655	1 550
PER	4	4	692	331		332	361
VH	100	192	41 946	16 680	3 567	20 247	25 266
LEÍRÁS	3	3	942	0	0	0	0
összesen	135	227	48 621	20 502	3 731	24 234	27 177

A távhőszolgáltatás közfeladat-ellátás kockázatának csökkentésére kiadott **157/2016. (VIII.30.) Öh. sz. határozat 2.sz. mellékletében** foglalt követeléskezelési intézkedési tervnek megfelelően ismételten meghirdettük a „Távhődíj tartozásrendezési akciót” 2018.04-2018/12. időszakra. Az akcióba bevont 58.241eFt lakossági követelésállománynak a 25,7%-a 14.939eFt térült meg.

2017/09-2018/06. időszakra „Jó fizető fogyasztó nyereség akció” hirdettünk. A nyereség akcióval a mindig pontosan fizető kb. 2.100 fő lakossági fogyasztót kívántuk elismerni, valamint a 90 napon belüli hátralékkal rendelkező mintegy 1.500 lakossági fogyasztó fizetési készségét ösztönözni. Havonta 25 fő részére összesen 50.000 Ft/hó nyereségösszeg került kisorsolásra és a következő tárgyhavi számlában jóváírásra. 2018. évi ügyfél elégedettségmérésünk során a távhő felhasználók 90%-os elégedettséget jeleztek vissza az akcióval kapcsolatban, a követelésállomány pedig folyamatosan csökkenő tendenciát mutatott az előző évi bázisidőszakhoz viszonyítva.

2018. évben további lépéseket tettünk az ügyfélközpontú, fogyasztóbarát követeléskezelés megvalósítása érdekében, melyet az ügyfélszolgálati csoport lát el a Munkásotthon tér 1. sz. alatti ügyfélszolgálati irodában. 2018. novemberétől az ügyfélszolgálat nyitvatartási ideje megváltozott, három napot általános ügyfélfogadásra, két napot - előjegyzés alapján - kizárólag az adósokkal történő személyes egyeztetésre biztosítunk.

A díjfizetés könnyítése érdekében 82 fogyasztóval kötöttünk „Távhőszolgáltatási átalány” fizetési megállapodást, valamint 31 fővel szociális helyzetének figyelembevételével egyénre szabott részletfizetési megállapodást. A 2017/2018. évi hődíj elszámolást követően további 28 felhasználónak biztosítottunk részletfizetési lehetőséget.

Társaságunk követeléskezelési tevékenységével való fogyasztói elégedettség 2018-ban 300 válaszadó megítélése szerint 90%-os (4,5 átlagú) volt.

2018. december 31-én a **Lakossági távhődíj követelésállomány 62.764eFt** volt, ami az előző évihez képest **13.975eFt-tal csökkent**. A csökkenést részben a 2018. évi téli rezsicsökkentés, másrészt az alkalmazott hatékony és ügyfélbarát követeléskezelési módszerek eredményezték.

2016-2017-2018. években a Lakossági távhődíj követelésállomány az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31
Lakossági hátralék eFt.	84 955	76 739	62 764
90 napon túli hátralék eFt.	58 717	50 421	45 366
Jogi eljárás alatt folyamatban eFt.	54 182	22 875	27 177
360 napon túli hátralék eFt.	46 804	34 418	30 631

AKÖZÜLETI felhasználók hátralékának alakulására a társaságnak csak részben van ráhatása. Az intézményi követelésállományt az állami finanszírozás befolyásolja, a gazdálkodó szervezetek esetében pedig a csődeljárás ill. felszámolási eljárás „soha meg nem térülő” követelésállományt eredményez.

Gazdálkodó szervezetekkel 2018. évben 13 db Fizetési megállapodás volt érvényben 48.454eFt beszedésére, amiből 2018. december 31-ig 37.277eFt (80 %) teljesült.

2018. évben az intézményi közületi felhasználók közül a Szent Lázár Megyei Kórház volt tartós és jelentős adósunk, akinek az év folyamán a havi átlagos távhődíj tartozása 53.010eFt volt. A követelésállomány 2018.december 31-re 9.063eFt-ra csökkent a 2018. évi 74.967eFt adósságkonszolidációs támogatásnak köszönhetően.

A gazdálkodó szervezeteknél a Salgótarjáni Közművelődési Nonprofit Kft. adósságállománya volt 2018. évben a legjelentősebb, a társaság 2018.08.31-i szétválással történő megszűnésekor 54.866eFt volt. A követelésállományból a Salgótarjáni Rendezvény- és Médiaközpont Nonprofit Kft.-hez került 52.437eFt, ami 2018.12.31-én is fennáll, közületi követelésállományunk 43,7%-át képezi.

A távhő és egyéb szolgáltatásból keletkezett **közületi hátralék** 2018. december 31-én **120.020eFt** volt. Felszámolási eljárás alatt 6 gazdálkodó szervezet áll, összes tartozásuk mértéke 31.250eFt, ami a teljes közületi követelésállomány 26 %-a. A 2018. december 31-i közületi jogi eljárások típusait és szerkezetét az alábbi táblázat mutatja be:

Közület 2018.	fő	ügyszám	Induló tőke eFt	Megtérült tőke eFt	Megtérült ktg. eFt	Összes megtérülés eFt	Maradvány tőke eFt
FMH	1	1	83	62	0	62	20
PER	1	1	871	273	0	273	598
VH	3	3	649	89	0	89	560
Felszámolás alatt	6	6	31 250	0	0	0	31 250
LEÍRÁS	3	3	820	0	0	0	0
Összesen	14	14	33 673	424	0	424	32 428

2018. december 31-én a társaság **KÖZÜLETI** hátralékos követelésállománya **120.020eFt** volt. A közületi követelésállomány a 2017-es bázis évhez viszonyítva 13.291eFt-tal csökkent.

2016-2017-2018. években a Közületi követelésállomány az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31
KÖZÜLETI HÁTRALÉK eFt	95 069	133 311	120 020
TÁVHŐ Intézményi hátralék eFt	27 204	26 323	15 191
TÁVHŐ Közületi hátralék eFt	51 553	85 777	85 156
Egyéb vevők	16 312	21 211	19 673

IV.

Beruházási, fejlesztési tevékenység értékelése

A 2018. évben jelentős, összességében 140,8 millió Ft értékű beruházást valósítottunk meg. A 2018. évi beruházások szervezeti egységek szerinti bontásban az alábbiak szerint alakultak:

1. Hőszolgáltatási divízió

A hőszolgáltatási divízió beruházásait öt kategóriára bontva értékeljük:

Kiemelt beruházás

A megvalósult beruházás értéke: 1.328 ezer Ft

A kiemelt beruházás a strandi vezeték cseréjét, valamint a Beszterce lakótelepen több mint 300 lakás távhőre csatlakoztatását jelenti. A beruházások KEHOP pályázat keretében valósulnak meg. A 2018. évben a közbeszerzés kiírása - rajtunk kívül álló okok miatt - nem valósult meg. A költségek a tervdokumentáció egy részének átdolgozásából, és banki költségekből tevődtek össze.

Hőtermelés

A megvalósult beruházás értéke: 35.080 ezer Ft

A legjelentősebb költséget a Salgó úti telephely 2. sz. téli, valamint nyári keringető szivattyújának tárgyévi költségei jelentették. A szivattyúk az ellátás biztonságának növelésén túlmenően a villamos energia költségeinek csökkenését is eredményezik. Szintén ezen a telephelyen lecserélésre került a régi részáramos vízlágyító berendezés, valamint több (nagy méretű) elzáró szerelvény.

Az Ady E. úti kazánház rekonstrukciója során megújult annak technológiai és irányítástechnikai rendszere.

A Beszterce lakótelepi kazánház vízlágyító berendezése szintén cserére került.

Hőszállítás

A megvalósult beruházás értéke: 32.230 ezer Ft

A 2018. évben is kicserélt vezeték ~ 338 fm, aminek legnagyobb része a Beszterce tér felújításával összhangban került beépítésre. Jelentős feladat volt a kórházi ág Füleki út alatt haladó szakaszának cseréje, a forgalomkorlátozás és az abban érintettek (pl. Szent Lázár Kórház, tömegközlekedés stb.) miatt.

A vezetékek cseréjét az előre tervezettekén kívül a meghibásodások határozzák meg, egy-egy meghibásodásnál - a hiba jellegétől és a vezeték állapotától függően - megpróbálunk hosszabb

szakaszokat cserélni. A korszerűbb vezetékhálózat kisebb veszteséggel és nagyobb üzembiztonsággal üzemeltethető.

A vezetékeken kívül jelentős mennyiségű és jórészt nagy átmérőjű szerelvény cseréje is megvalósult.

Hőátadás

A megvalósult beruházás értéke: 9.946 ezer Ft

A hőátadás feladatain belül a három legjelentősebb költségelem, a hőcserélők, szabályzók és szivattyúk cseréje. A döntően HMV, részben fűtési célú hőcserélők cseréjét megkezdtük, melynek keretében 16 új hőcserélőt építünk be. A hőcserélők cseréjével az elöregedett, és már nem gyártott SKR-X típusok kiváltása történik meg.

A hőközponti szabályzók, 14 hőközpontban újulnak meg, itt is elkezdtük az év során a munkákat.

A hőközponti szivattyúk cseréjében jelentős villamos energia megtakarítási potenciál rejlik, ami a beruházási költségek megtakarításából történő megtérülését eredményezik. Az év során 20 db szivattyú cseréjét kezdtük meg.

További beruházások

A megvalósult beruházás értéke: 43.275 ezer Ft

A legjelentősebb költségelem a gépjárműpark megújítása és a Salgó út 52. sz. alatti telephely fejlesztése volt. Térbeton és aszfalt készült, megújult a labor és az irodák egy része. A szerszám és gép állomány fejlesztése, meghibásodott darabjainak cseréje ebben az évben is megtörtént.

2. Vagyonkezelési divízió

A megvalósult beruházás értéke: 5.904 ezer Ft

Az Ipari Parki, és a Munkásotthon téri irodaházakban, valamint a ceredi ingatlanon történtek döntően építészeti felújítások.

3. Központi irányítás

A megvalósult beruházás értéke: 12.853 ezer Ft

A beruházások legnagyobb része informatikai jellegű, irodai számítógépek, borítékológép cseréjét, nyomtatók beszerzését, a szerver és a vállalatirányítási szoftver fejlesztését jelentette. Ezekon kívül néhány bútor és irodai eszköz pótlása valósult meg.

V.

Hőszolgáltatási Divízió tevékenységének értékelése

A Hőszolgáltatási Divízió feladata Salgótarján távhőellátásba bekapcsolt felhasználóinak biztonságos, gazdaságos fűtési és HMV szolgáltatással történő ellátása. A divízió legfontosabb feladata 2018-ban is hogy a távhőszolgáltatást igénybe vevő városlakók hőigényét, komfortját és a hőszolgáltatóval szemben támasztott elvárásokat magas szinten biztosítsa. A beszámolási időszakban tevékenységét megbízhatóan, a fogyasztóink részéről komolyabb panasz nélkül, és ami alapvetően fontos, gazdaságilag is eredményesen végezte.

Felépítését tekintve a divízió két részre, az üzemvitelre és az üzemfenntartásra osztható. Az üzemfenntartási csoport a távhőszolgáltatáson belül jelentkező feladatokon kívül a vagyonkezelési divíziótól érkező feladatokat is ellát, valamint külső megrendeléseket is teljesít.

A Hőszolgáltatási Divízió feladatait 39 fős jól képzett, nagy gyakorlattal rendelkező szakember gárdával látja el. Az elkövetkező időszak fontos feladata újabb munkavállalók felvétele, a divízió állományának "fiatalítása", hogy a közeljövőben nyugdíjba vonulókat pótolni tudjuk, és az új munkavállalók addig a szükséges gyakorlatot is megszerezhessék.

A Hőszolgáltatási Divízió ellátási területe három nagyobb és három kisebb hőszolgáltatási egységre bontható. A három nagy, Salgótarján városközpont, Beszterce lakótelep és az Ady Endre úti ellátási terület, míg a három kisebb a Fáy András krt.-i lakótelep, valamint a Rákóczi út 184. illetve a Gorkij krt. 83-85.

A legnagyobb, a városközponti rendszer energiával való ellátása saját termelésből és vásárolt hőből történik.

A saját hőt földgáztüzelésű kazánokban állítjuk elő, a vásárolt hő gázmotoros erőműből és biomassza kazánból történik. A többi ellátási területen gázkazánok biztosítják a szükséges energiát.

A távhőszolgáltatás három részre, hőtermelésre (és hővásárlásra), hőszállításra és hőátadásra osztható.

A hőtermelés kazánházakban történik. A három kisebb ellátási területen az utóbbi években a kazánpark cseréje megtörtént, a színvonal korszerű.

Az Ady E. úti kazánházban egy kazán cseréje, valamint az irányítástechnikai rendszer és a keringető szivattyú cseréje megtörtént, a kazánház rekonstrukciójának következő lépcsője (újabb kazán cseréje) az idei évben nincs tervbe véve.

A Beszterce lakótelepi kazánház a fentebb említett pályázat keretében teljesen megújult. A beépített kazánok nemcsak korszerűbbek, jobb hatásfokú termelést tesznek lehetővé, de a kapacitásuk újabb fogyasztók távhőre kötésére nyújt lehetőséget.

A városközponti rendszeren az első számú hőforrást a vásárolt hő jelenti, a saját termelés - ami a Salgó úton és a Huta úton történik - csúscsazános üzemmódban működik. A kazánház eredetileg a teljes hőigény biztosítására épült meg, ezért ebben az üzemeltetési formában jelentős tartalékkapacitással rendelkezik. A kazánok már itt sem fiatalok, de a kevesebb üzemóra és a nagyobb tartalékkapacitás miatt kellő ellátási biztonságot nyújtanak, folyamatos karbantartás, odafigyelés mellett.

A kazánok hatásfoka - az utólag beépített füstgázhőcserélőknek is köszönhetően - jónak mondható.

A hőszállítás a vezetékhálózaton keresztül történik, melynek állapotát folyamatos cserékkel igyekszünk megfelelő szinten tartani. A vezetékcserék során előszigetelt csővezetéseket építünk be, a jobb szigetelés által elérhető kisebb hőveszteség érdekében. Minden évben igyekszünk minél hosszabb és jelentősebb szakaszokat kicserélni az üzembiztonság és az energiahatékonyság érdekében.

A hőátadás a hőközpontokban történik melyek technikai színvonala - elsősorban a lakossági hőközpontokban kiváló. A hőközpontokban időjárás függő, automatikus, távfelügyelt hőközponti szabályozók működnek. További megtakarítási lehetőséget biztosít a ~ 12.000 db

fűtési költségosztó azon fogyasztóink részére, akik annak beszerelését igényelték, és amelyhez társaságunk a korábbi években jelentős anyagi támogatást biztosított. A hőközpontok üzemeltetését a távfelügyeleti hálózatunkon keresztül folyamatosan ellenőrizzük. A felmerülő meghibásodásokat az ügyeletes szerelők, területfelelősök és a fenntartási divízió szerelői elhárítják.

A piaci pozíciók és a vevőkapcsolatok értékelése

A piaci helyzetünk javítása érdekében mindenképpen szükséges újabb fogyasztók távhőrendszerre csatlakoztatására. 2018. évben tárgyalásokat folytattunk az Óbudai Egyetemmel, a Május 1. úti ingatlanuk távfűtéssel történő ellátására. Az épület távhőre csatlakoztatása remélhetőleg a 2019. évben megtörténik.

A Beszterce lakótelepen öt toronyháztól már korábban nyilatkozatot kaptunk a távhőrendszerre való csatlakozási szándékról. Amint a KEHOP pályázati rendszerbe benyújtott Beszterce lakótelepi távhőrendszer fejlesztési projekt befejeződik, a csatlakozásra lehetőség nyílik. Terveink szerint a csatlakozás 2019-ben megvalósul.

Energia ellátás, szállítói kapcsolatok alakulása

2018. évben a saját termelésű hőt földgáztüzelésű kazánokkal állítottuk elő. A legnagyobb városközponti - rendszerünkön történt a termelt és vásárolt hő ~ 90 %-ának felhasználása. Ezen a rendszeren a szükséges hőmennyiség több mint 37 %-át a Perkons Tarján Kft.-től, közel 10,5 % -át a Perkons Bio Kft.-től vásároltuk.

A Perkons Tarján Kft. által szállított, kapcsolt termelésből származó hő 99.065 GJ, a Perkons Bio Kft. biomassza kazánjából származó hő 27.346 GJ volt. Saját termeléssel a Távhő I. rendszeren 136.425 GJ hőt állítottunk elő.

2018-ban földgáz ellátásunkat az FŐGÁZ Zrt.-vel NKM Zrt.-vel kötött gázszolgáltatási szerződés keretében biztosítottuk.

Villamos energia felhasználásunk teljes mennyiségét a szabadpiacról, az ÉMÁSZ Nyrt. kereskedő cégén keresztül vásároltuk.

Az alacsony létszám miatt a nagyobb munkák - pl. vezetékcserék elvégzéséhez - alvállalkozókat is igénybe veszünk, elsősorban hegesztési és földmunkák elvégzéséhez. A korábbi évek során ehhez megfelelő alvállalkozói kört alakítottunk ki, ami jól működik akár tervezett munkák, akár váratlan meghibásodások esetén is.

A kazánok üzemét folyamatos karbantartással biztosítjuk, melyet külső szerződött partner, ill. a saját szakembergárda végez.

A szolgáltatásban az év során jelentős meghibásodás nem történt, kisebb üzemszünetek előfordultak.

Környezetvédelem

A távhőszolgáltatás környezetbarát fűtési megoldás, mert a tüzelőanyag elégetése nem elszórtan, sok, helyi (több esetben korszerűtlen), rossz hatásfokú berendezésekben (pl.: gázkonvektor) történik, hanem koncentráltan a sűrűn lakott területektől távolabb, korszerű technológiai berendezésekben, részben villamos energiával kapcsoltan történik.

A kibocsájtások ellenőrzése, kontrollálása a fűtőművekben biztosított és nyomon követhető. Az év során a Salgó Vagyon Kft. minőségirányítási, környezetirányítási és energiairányítási rendszerből álló integrált irányítási rendszert működtet.

A környezetirányítási rendszerünk megfelelő eljárási utasításokon alapul, a rendszer továbbfejlesztése folyamatos.

2018. évben a távhőszolgáltató által az összes rendszerén kiadott hő ~ 9,39 %-a megújuló energiahordozóból (biomassza), ~ 34 % kapcsolt termelésből származik, mely szintén környezetbarátnak tekinthető.

Felújítási és karbantartási munkák

A távhőszolgáltatási tevékenységhez kapcsolódó felújítási, karbantartási és hibaelhárítási feladatok jelentős részét a divízió üzemfenntartási csoportja végzi, nagyobb munkák illetve speciális feladatok esetén alvállalkozók bevonása szükséges.

Az első félévben hibaelhárítást végeztünk a Salgó út elején, az AK-4 jelű akna mellett, az Acélgyári úti, volt CBA bekötő vezetékén, valamint a Rákóczi út 23. számú épület bekötővezetékén az AÜ 1-2 aknánál. Itt egy kisebb szakasz javítását végeztük el, azonban szükséges volt az akna átalakítása, valamint a kivitelezés során megsérült Invitel adatkábel cseréjét is meg kellett várni, ezért a teljes helyreállítás elhúzódott. A hibaelhárítás után az első két esetben az érintett szakaszok teljes cseréjét elvégeztük a későbbi meghibásodások megelőzése érdekében

A félév második felében nagyobb feladat volt a távhővezeték csere az AV 4/3 aknánál, a Füleki út 45. sz. ingatlan udvarán.

A második félév során jelentős feladatot jelentettek a Beszterce tér felújításával összhangban elvégzett vezetékcserek. Vezetéket cseréltünk Aby-10 és Aby-11 aknák valamint az Aby-11 jelű akna és Szolgáltatóház között. A munkák elvégzéséhez alvállalkozót is igénybe vettünk.

A nyár fő feladata a Füleki út alatti távhővezeték cseréje volt az AK-7 és AK-9 jelű aknák között. A feladat elvégzéséhez az út teljes lezárására volt szükség. A feladat elvégzése után az utat időben sikerült a forgalom részére visszaadni.

A második félév folyamán a Salgó úti telephelyen lévő labor, és egyes iroda helyiségek felújítása jelentett (gépészeti és villanszerelési) feladatot.

A második félévben két kisebb hibaelhárítást kellett végeznünk, mind a kettő külső behatás eredménye volt. Az egyik esetben az Óvoda tér felújítása során a kivitelező okozott egy meghibásodást, melyet az ürítő gömbcsapok cseréjével megoldottunk. A Rákóczi út 2-10. számú épület mögött a "Sejtes pavilon" bekötővezetékét szakították el vízvezeték rekonstrukciós munkák közben. Ezt az érintett szakasz cseréjével megoldottuk.

Az üzemfenntartási csoport villamos és épületgépészeti munkákkal részt vett a társaság kezelésében lévő lakás és nem lakás célú helyiségek, illetve a társaság tulajdonában lévő ingatlanok fenntartásában. A csoport 2018.-ban lakáscélú ingatlanokon 2.292, nem lakáscélú ingatlanokon 623, saját ingatlanon pedig 4.111 munkaórát dolgozott.

Emellett külső szervezetek és magánszemélyek megrendelésére 69 esetben végzett munkát a csoport, melynek nettó árbevétele 5.810 ezer Ft volt.

A távhőszolgáltatási közszolgáltatási tevékenység mérésére alkalmas kritériumrendszer mutatószámainak alakulása

1./1 Rendelkezésre állási mutató

Definíció: Egy időszakon belül a szünetmentes szolgáltatási idő részaránya

Számítás:

- Ü_i: i sorszámú üzemszünet hossza órában
F_i: i üzemszünet által érintett felhasználók száma
F: összes felhasználó darabszáma
T: vizsgált szolgáltatási időszak órában

$$\text{Rendelkezésre állási mutató} = \frac{TF - \sum_{i=1}^n \ddot{U}_i F_i}{TF} (\%)$$

A mutatószám értékei:

2017	2018
99,77 %	99,89 %

A rendelkezésre állási mutató alapján elmondható, hogy a - tervezett és nem tervezett - vezetékcserek, javítások miatti üzemszünet a teljes fogyasztói körre nézve rövid idejű szolgáltatás kiesést okozott, a bázis és a tárgyévben egyaránt.

1./2 Átlagos üzemszünet gyakorisági mutató

Definíció: Az adott időszakban az üzemszünet által érintett felhasználók, és az összes felhasználó hányadosa

Számítás:

- F: összes felhasználó darabszáma
F_i: i sorszámú üzemszünet által érintett felhasználók száma

$$\text{Átlagos üzemszünet gyakorisági mutató} = \frac{\sum_{i=1}^n F_i}{F}$$

A mutatószám értékei:

2017	2018
91,65 %	91,65 %

A mutatóból megállapítható, hogy a rendelkezésre állási mutató értéke magas a bázissal megegyező. Ez köszönhető annak, hogy a gerincvezetéken történt meghibásodáskor szinte az összes felhasználónál üzemszünetet okozott, de annak rövid időtartama miatt jelentős részük ezt nem is észlelte.

1./3 Hőközponti meghibásodások száma

Definíció: Az adott időszakban a hőszolgáltató tulajdonában lévő hőközponti berendezések olyan meghibásodásainak száma melyek az ellátásban zavart okoztak.

Számítás:

Mi: fenti definíció szerinti meghibásodás

$$\text{Hőközponti meghibásodások száma} = \sum_{i=1}^n Mi \text{ (db/időszak)}$$

A mutatószám értékei:

2017	2018
35 db	16 db

A hőközpontok és a bennük lévő fűdarabok számát figyelembe véve a mutatószám jónak mondható. A bázishoz képest jelentősen csökkent, amit a szivattyú meghibásodások számának csökkenése okozott. Az idei évben hőközponti szivattyúcsere programmal tovább szeretnénk a mutatószámot javítani.

1./4 Végzámla elkészítésének ideje

Definíció: Az elszámolás határnapjától a végzámla elkészítéséig eltelt napok átlagos száma.

Számítás:

Fi: i végzámla által érintett felhasználók száma

F: összes felhasználó darabszáma

Ti: i végelszámolás ideje napban

$$\text{Végzámla elkészítésének ideje} = \frac{\sum_{i=1}^n Fi \cdot Ti}{F} \text{ (nap)}$$

A 2016-ban megvalósított hőközponti fejlesztések eredményeképpen a 2016/2017. fűtési ciklusban 17 épület esetében különválasztottuk a vízmelegítési, illetve a fűtési hőmennyiség mérését. Így jelentősen csökkenteni tudtuk az éves elszámolás átfutási idejét. 2018-ban a vízmű vízóra leolvasási rendjének módosulása következtében a vízmelegítés és a hődíj elszámolás fordulónapja a külön méréssel rendelkező épületek esetében eltérő időpontban volt.

Költségosztós elszámolású épületek átlagos elszámolási ideje (nap)
külön vízmelegítési- és fűtési hő méréssel rendelkező épületek

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolásig	Szakaszok					
		Melegvíz elszámolás szakaszai		Fűtés elszámolás szakaszai			
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*	Adatok összeállítása, továbbítása költségosztáshoz*	Költségosztás időtartama Méréstechnika	Társasházi jóváhagyás időtartama	Elszámolás elkészítése adatbeérkezést követően*
2016/2017.	66	26	40	6	21	24	15
2017/2018.	Víz: 127 Hő: 77	Melegvíz elszámolás		Fűtés elszámolás			
		101	26	11	28	22	16

Megjegyzés: társaságunk csak a *-gal jelölt műveletek átfutási idejére bír ráhatással

A többi - költségosztóval rendelkező – fogyasztó esetében a fordulónaptól az elszámolás kiküldéséig eltelt napok száma csökkent, azonban a társaságunk által végzett műveletek időtartamának hossza lényegesen javult. Ezt tükrözi a *-gal jelzett tevékenységek munkanap igénye.

Költségosztós elszámolású épületek átlagos elszámolási ideje (nap)
külön mérési lehetőséggel nem rendelkező épületek

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolásig	Szakaszok					
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*	Módosítási igények miatti kivárás*	Költségosztás időtartama Méréstechnika	Társasházi jóváhagyás időtartama	Elszámolás elkészítése adatbeérkezést követően*
2016/2017.	102	22	17	9	26	17	11
2017/2018.	114	31	12	9	26	28	8

A légköbméteres elszámolású fogyasztók végszámlája átlagosan 49 nap alatt készült el. 41 napot igényelt a melegvíz fogyasztási adatok beérkezése, ezt követően az adatok feldolgozása, a vízmelegítési és fűtési hő elszámolása átlagosan 8 nap alatt készült el.

Légköbméter elszámolású épületek átlagos elszámolási ideje (nap)

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolásig	Szakaszok	
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*
2016/2017.	41	15	26
2017/2018.	49	41	8

2./1 Hőtermelés határfoka

Definíció: A hőtermelő berendezés által előállított hőenergia aránya az általa a hőtermeléshez felhasznált energiahordozó energia tartalmával

Számítás:

Q_i : i sorszámú hőtermelő által termelt hőenergia

Q_{eh} : az összes hőtermelő által felhasznált energiahordozó energiataralma

$$\text{Hőtermelés hatásfoka} = \frac{\sum_{i=1}^n Q_i}{Q_{eh}} (\%)$$

	2017			2018		
	Vásárolt Gáz GJ	Kiadott hő GJ	Hatásfok %	Vásárolt Gáz GJ	Kiadott hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	147086	137854	94%	148105	136425	92%
Ady	5482	4878	89%	5047	4837	96%
Ybl	24514	18684	76%	22202	19382	87%

2./2 Hőszállítás hatásfoka

Definíció: Az értékesített és saját célra felhasznált hő és a hőszállító rendszerbe betáplált hő hányadosa

Számítás:

Q_i : i sorszámú felhasználó által felhasznált hőenergia

Q_b : a hőszállító rendszerbe betáplált hőenergia

$$\text{Hőszállítás hatásfoka} = \frac{\sum_{i=1}^n Q_i}{Q_b} (\%)$$

	2017			2018		
	Kiadott hő GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %	Kiadott hő GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	137854	112902	82%	136425	114597	84%
Ady	4878	4297	88%	4837	3899	81%
Ybl	18684	16955	91%	19382	15101	78%

2./3 Rendszerhatásfok

Definíció: Az értékesített és saját célra felhasznált hő és a vásárolt hő és energiahordozó energiataralmának hányadosa

Számítás:

Q_i : i sorszámú felhasználó által felhasznált hőenergia

Q_v : a vásárolt hő energiataralma

Q_{eh} : a vásárolt energiahordozó energiataralma

$$\text{Rendszerhatásfok} = \frac{\sum_{i=1}^n Q_i}{\sum_{i=1}^n Q_v + \sum_{i=1}^n Q_{eh}} (\%)$$

	2017			2018		
	Vásárolt gáz GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %	Vásárolt gáz GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	147086	112902	77%	148105	114597	77%
Ady	5482	4297	78%	5047	3900	77%
Ybl	24514	16955	69%	22202	15099	68%

2./4 Villamosenergia felhasználás

Definíció: A hőszolgáltatási célú villamosenergia felhasználás értéke egy adott időszakra

Számítás:

Pi: i sorszámú felhasználó (hőközpont, kazánház) által felhasznált villamosenergia

$$\text{Villamosenergia felhasználás} = \sum_{i=1}^n P_i \text{ (kWh/időszak)}$$

Villamos energia felhasználás:

2017-ben: 1.065.252 kWh/év

2018-ban: 1.197.820 kWh/év

2./4 Technológiai célú vízfelhasználás

Definíció: A hőszolgáltatási célú vízfelhasználás értéke egy adott időszakra

Számítás:

Vi: i sorszámú felhasználó (hőközpont, kazánház) által felhasznált vízmennyiség

$$\text{Vízfelhasználás} = \sum_{i=1}^n V_i \text{ (m}^3\text{/időszak)}$$

A technológia célú vízfelhasználás az egyes rendszereken az alábbiak szerint alakult (nem tartalmazza a kiszámlázott - pl. az épületek töltésére felhasznált - vízmennyiséget):

Kazánház	Vízfelhasználás (m ³ /év)		Eltérés	
	2017	2018	m ³	%
Salgó út 52.	3 233	2 000	- 1 233	- 38,14
Beszterce ltp	136	187	+ 51	+ 37,50
Ady E. út	67	9	- 58	- 86,57
Gorkij krt.	1,5	1	- 0,5	- 33,33
Fáy A. Krt.	0	0	0	-
Összesen:	3 437,5	2 197	1 240,5	- 36,08

A legjelentősebb vízfelhasználás a legnagyobb rendszeren jelentkezett. A felhasználás jelentősen alacsonyabb volt a tavalyinál, amit egyrészt az okozott, hogy a tervezett javítások során rövidebb szakaszokat kellett kiszakaszolni, másrészt a folyamatos vezetékcserekkel javul a rendszer állapota, a szerelvény beépítésekkel csökken az alkalmanként leürítendő szakaszok hossza. További javuláshoz a vezetékcsereket folytatása, valamint a hálózaton lévő szerelvények szükséges mértékű cseréje, esetleg új szakaszoló szerelvények beépítése szükséges.

A Beszterce lakótelepi rendszeren a nyomástartó rendszer beállítása, a Beszterce tér felújításával összefüggésben végrehajtott vezetékcserek, valamint a strandi ág rossz állapota miatti meghibásodások növelték a felhasznált mennyiséget.

Az Ady E. úti kazánháznál jelentősen csökkent a vízfelhasználás, ami a korábban és az év során végrehajtott fejlesztéseknek (pl. nyomástartó rendszer) köszönhető.

A további kazánházak vízfelhasználása egyik évben sem jelentős.

1./4 Végszámla elkészítésének ideje

Definíció: Az elszámolás határnapjától a végszámla elkészítéséig eltelt napok átlagos száma.

Számítás:

F_i : i végszámla által érintett felhasználók száma

F : összes felhasználó darabszáma

T_i : i végelszámolás ideje napban

$$\text{Végszámla elkészítésének ideje} = \frac{\sum_{i=1}^n F_i T_i}{F} \text{ (nap)}$$

A 2016-ban megvalósított hőközponti fejlesztések eredményeképpen a 2016/2017. fűtési ciklusban 17 épület esetében különválasztottuk a vízmelegítési, illetve a fűtési hőmennyiség mérését. Így jelentősen csökkenteni tudtuk az éves elszámolás átfutási idejét. 2018-ban a vízmű vízóra leolvasási rendjének módosulása következtében a vízmelegítés és a hődíj elszámolás fordulónapja a külön méréssel rendelkező épületek esetében eltérő időpontban volt.

Költségszétosztás elszámolású épületek átlagos elszámolási ideje (nap)
külön vízmelegítési- és fűtési hő méréssel rendelkező épületek

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolásig	Szakaszok					
		Melegvíz elszámolás szakaszai		Fűtés elszámolás szakaszai			
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*	Adatok összeállítása, továbbítása költségosztáshoz*	Költségszétosztás időtartama Méréstechnika	Társasházi jóváhagyás időtartama	Elszámolás elkészítése adatbeérkezést követően*
2016/2017.	66	26	40	6	21	24	15
2017/2018.	Víz: 127 Hő: 77	Melegvíz elszámolás		Fűtés elszámolás			
		101	26	11	28	22	16

Megjegyzés: társaságunk a *-gal jelölt tevékenységek átfutási idejére bír ráhatással

A többi - költségosztóval rendelkező – fogyasztó esetében a fordulónaptól az elszámolás kiküldéséig eltelt napok száma emelkedett, azonban a társaságunk által végzett műveletek időtartamának hossza lényegesen javult. Ezt tükrözi a *-gal jelzett tevékenységek munkanap igénye.

Költségosztós elszámolású épületek átlagos elszámolási ideje (nap)
külön mérési lehetőséggel nem rendelkező épületek

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolásig	Szakaszok					
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás és időigénye*	Módosítási igények miatti kivárás*	Költségosztás időtartama Méréstechnika	Társasházi jóváhagyás időtartama	Elszámolás elkészítése adatbeérkezést követően*
2016/2017.	102	22	17	9	26	17	11
2017/2018.	114	31	12	9	26	28	8

A légköbméteres elszámolású fogyasztók végszámlája átlagosan 49 nap alatt készült el. 41 napot igényelt a melegvíz fogyasztási adatok beérkezése, ezt követően az adatok feldolgozása, a vízmelegítési és fűtési hő elszámolása átlagosan 8 nap alatt készült el.

Légköbméter elszámolású épületek átlagos elszámolási ideje (nap)

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolásig	Szakaszok	
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás és időigénye*
2016/2017.	41	15	26
2017/2018.	49	41	8

VI.

A Vagyonkezelési Divízió tevékenységének értékelése

A Vagyonkezelési Divízió feladatát képezi:

- a társaság saját, és idegen tulajdonú vagyon kezelésével kapcsolatos üzemeltetési feladatainak ellátása, különös tekintettel az önkormányzati tulajdonú lakás,- és nem lakáscélú helyiségek, forgalomképes ingatlanok hasznosítása (bérbeadása, értékesítése),
- a társaság saját vagyonának eredményes működtetése, kiemelten az Ipari Park hasznosítása,
- a divízióhoz tartozó ügyfélszolgálat működtetése, a „megrendelő kiszolgálása” információval, ügyintézással, képviseléssel.

A divízió állományi létszáma 17 fő, a vagyonkezelési és fenntartási vezetők, valamint az előadók, ügyintézők, gondnokok és takarítók tevékenységét a divízióvezető irányítja. Az állomány létszámában és képzettségében alkalmas a divízióhoz rendelt feladatok ellátására.

A Vagyonkezelési divízió az ügyfélszolgálat működtetésével a funkcionális egységek és az ügyfelek közvetlen kontaktusát valósítja meg, felhasználva az összes lehetséges kommunikációs csatornát. Célunk az ügyfeleink részére – akik városunk lakói, vállalkozói – teljes körű szolgáltatás biztosítása.

Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása:

A Munkásotthon téri székházban lévő irodák hasznosításából **12.144 e Ft** bevétel származott. Székhelyépületünkben (*Park u. 12.*) lévő konferenciaterem és tárgyalók, a Salgó úti nagykémény, valamint az egyéb ingatlanok bérbeadásából **18.202 e Ft** realizálódott.

Ipari Park hasznosítása:

Az Ipari Parkba betelepült és működő vállalkozások használati díjat fizetnek az Ipari Park fenntartási, üzemeltetési kiadásainak fedezésére, melyből az év során **9.238 e Ft** folyt be, valamint villamos energia kapacitás lekötés értékesítéséből **11.340 e Ft**

2016 évben érdeklődő befektető miatt az Ipari Park II. ütemében meglévő 1,6 ha terület megosztásra került egy 1 ha-os, és egy 6704 m²-es területre. Az utóbbi területrészre (hrs: 6225/49) 2016-ban adásvételi szerződés megkötésére került sor. A terület értékesítése **16.000 e Ft** + áfa összegben 2018 évben teljesült.

Az önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenységek részletes bemutatását a „B” fejezet tartalmazza.

B.

Önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenységek

A Salgó Vagyon Kft. megbízásos vagyonkezelői tevékenységét a 150/2001. (VI.25.) Öh. számú határozattal elfogadott és többször módosított megbízási szerződés alapján látja el. 2012-ben a megbízási szerződés tartalmát tekintve kibővült a városfenntartási gyorsjavító szolgálat tevékenységével, melyet folyamatosan, a város igényeit kiszolgálva végeztünk. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vagyonkezelésének területei a korábbi évekhez hasonlóan az alábbiak:

- tulajdonváltással járó vagyonhasznosítás a megbízó által elvárt tőke- és felhalmozási jellegű bevétel érvényesítésével,
- 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 üzleti vagyoni körbe tartozó elemek hasznosításából származnak, melyek 2017 évi alakulása a következő.

Tőke és felhalmozási jellegű bevételek (2. sz. melléklet)

A jogcímen előirányzott **102.446.500 Ft-ból** az év folyamán **75.000.000 Ft** pénzügyi befektetések bevételeként, osztalék befizetésből keletkezett. Ezen a jogcímen a Salgótarjáni

Csatornamú Kft. 45.000.000 Ft, és a Salgó Vagyon Kft. 30.000.000 Ft osztalékbefizetése történt meg. Az önkormányzat tulajdonát képező vagyonelemek értékesítéséből **21.880.727 Ft** bevétel képződött, emellett **11.015 Ft** privatizációs bevétel folyt be. Az éves bevételi előirányzat összességében **94,58 %-os** mértékben teljesült. Alakulása bevételi nemenként a következő.

1. Tárgyi eszköz értékesítése

a) Idegen tulajdonon lévő felépítmény alatti földterület értékesítés

Az idegen tulajdonú garázsfelépítmények alatti földterületek értékesítéséből származó bevételek előirányzata **145.000 Ft**-ra módosult év végére. A beszámolási időszakban ezen a jogcímen **255.000 Ft** bevétel folyt be.

b) Földterület értékesítés

A jogcímen bevételi **előirányzat** év közben került a költségvetésbe **413.500 Ft** összeggel. Földterületek elidegenítéséből összesen bruttó **413.500 Ft bevétel** származott. Az értékesített ingatlanok: Salgótarján, Görbe út mellett 2609/3 hrsz.-on nyilvántartott beépítetlen terület, a Salgótarján, Vasas út 9. szám alatti 12626 hrsz.-on nyilvántartott gazdasági épület, udvar. A forgalomképes vagyontárgyak vételára forgalmi értékbecslés alapján került megállapításra, melyet vevő elfogadott és a polgármester az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) számú önkormányzati rendelet 15.§ b) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyott.

c) Telekértékesítés:

A jogcímen előirányzatot nem terveztünk, a beszámolási időszakban került az **előirányzat** a költségvetésbe **6.208.000 Ft** összeggel. **Ateljesítés 100%**. Polgármesteri hozzájárulással értékesítésre került a Salgótarján, Frigyes körúton található 6677/26 hrsz-ú, beépítetlen terület pályázat kiírását követően annak nyertesével 3.000.000 Ft + áfa vételáron, a Salgótarján, Ruhagyári út 5. szám mellett található 2982 hrsz-ú ipartelep megnevezésű ingatlan 400.000 Ft áfamentes vételáron a szomszédos ingatlan tulajdonosának, a Salgótarján Zaggyvarakodói településrészen található 8828 hrsz.-ú beépítetlen terület 700.000 Ft + áfa vételáron. Polgármesteri hozzájárulással az alábbi termőföldek kerültek értékesítésre 0383/1 hrsz.-ú legelő 129.000 Ft, a 082/1 hrsz.-ú legelő 250.000 Ft és a 082/3 hrsz.-ú legelő 730.000 Ft vételáron. A forgalomképes vagyontárgyak vételára forgalmi értékbecslés alapján került megállapításra.

d) Ingatlanszerzés:

A 4/2018.(III.02.) GB határozat alapján az önkormányzat elővásárlási jogával élve megvásárolta a Pirók Richárd és Pirók Tibor tulajdonát képező Salgótarján, belterület 12038 hsz-ú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű 224 m² nagyságú ingatlant 20.000 Ft, a Salgótarján belterület 12378 hrsz-ú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű 182 m² nagyságú ingatlant 30.000 Ft-ért. A jogügyletet a Polgármesteri Hivatal bonyolította.

2. Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése

a) Lakásértékesítés

A jóváhagyott éves előirányzat 4.000.000 Ft, mely a beszámolási időszakban **6.620.000 Ft**-ra módosult.

A beszámolási időszakban 6 db lakásértékesítés történt az alábbiak szerint:

- a Déryné út 23. 3/5. (hrsz: 6806/A/28) alatti lakást a Közgyűlés 46/2018.(III.29.) határozatával értékesítésre jelölte ki annak bérlőjének 720.000 Ft vételáron. A bérlő a lakást a forgalmi érték 40%-ért vásárolta meg a rendeletben rögzített, őt megillető kedvezmény igénybevételével.
- a Medves krt. 37. Fsz/2 (hrsz: 2540/A/2) alatti lakást a Közgyűlés 45/2018.(III.29.) határozatával értékesítésre jelölte ki annak bérlőjének 1.440.000 Ft vételáron, miután a Honvédelmi Minisztérium, mint bérlőkijelölő szerv hozzájárulását adta a jogügyletnek. A bérlő a lakást a forgalmi érték 40%-ért vásárolta meg a rendeletben rögzített, őt megillető kedvezmény igénybevételével.
- Zöldfa út 2. fsz/8. (hrsz: 6832/A/8) alatti lakás a Közgyűlés 218/2017.(XII.14.) határozatával került eladásra 460.000 Ft vételáron,
- az Acélgyári út 36. 1/8 (hrsz: 3507/13/A/8) és a Vasas út 17. (12636) szám alatti lakások a Közgyűlés 108/2018.(VI.21) határozatával rendre 300.000 Ft és 500.000 Ft vételáron.
- a Salgó út 28. fsz. 5. (hrsz: 3123/3/A/5) szám alatti lakás a Közgyűlés 134/2018.(VIII.29.) határozata alapján 600.000 Ft vételáron. Ez az összeg a háromnegyedéves adatokban nem szerepel, októberi bevételként került elszámolásra.

A lakásértékesítésből befolyt vételár **4.020.000 Ft** volt, mely bevételből a Medves krt. 37. fsz/2. számú lakás esetében a bérlőkijelölő szervet az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43.§ bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonát képező bérlakás értékesítése esetén a vételár 50%-i illeti meg, melynek összege 720.000,- Ft. Az összeg átutalása megtörtént. A beszámolási időszakban a **vételártörlesztésből** befolyt bevétel **2.824.227 Ft** volt, így a **bevétel összesen 6.844.227 Ft**, a teljesítés **103,39 %-os**.

A korábbi években értékesítésre került lakásállomány esetében jelenleg még **102db lakástörlesztés** van folyamatban. A hátralékkal rendelkezők száma 2018. 12. 31-én 42 fő. A hátralék összege 7.650.496 Ft.

Az egy szerződésre jutó hátralék összege 182.155 Ft.

2018. év során összesen 8 ügyfél rendezte végtörlesztéssel a korábban megvásárolt önkormányzati lakás vételárát.

b) Egyéb helyiségek értékesítése

A jogcímen **14.060.000 Ft bevételi előirányzat került megtervezésre**, a Tanács utca 11. szám alatti helyiség bérlő részére (8.160.000 Ft), valamint a Tanács utca 11. (volt munkaruházati bolt) Magyar Vöröskereszt részére (5.900.000 Ft) történő értékesítésére. A Magyar Vöröskeresztnek történő értékesítés az önkormányzat döntése alapján nem valósult meg, ebben az esetben teljesítés nem történt. A bérlő részére történő értékesítés megtörtént, a **teljesítés 8.160.000 Ft**.

Vagyonhasznosítási, kezelési kiadások (2. sz. melléklet)

A kiemelt előirányzat 23.280.000 Ft-tal került megtervezésre, mely a beszámolási időszakban **15.577.809 Ft-ra** módosult. Ebből 254.000 Ft a Strand bejáratánál lévő kapu elbontására lett előirányozva, mely nem a Salgó Vagyon Kft.-t érinti. A Salgó Vagyon Kft.-t érintő előirányzat összege **15.323.809 Ft**. A beszámolási időszakban **13.902.950 Ft** került

felhasználásra, mely nem tartalmazza a Strand bejárati kapu bontását. Az előirányzat **90,74 %-a** került felhasználásra.

Ezen kiadási nem kerül elszámolásra az önkormányzati vagyon értékesítésével, beépítetlen területek fenntartásával kapcsolatos kiadások, épületbontások és azok előkészítésének költsége, tartószerkezeti szakvélemények, valamint az önkormányzat és társaságunk között megkötött megbízási szerződés szerinti díja (5.080 eFt). Itt került elszámolásra a bérlőkijelölési joggal terhelt lakás értékesítéséből a Honvédelmi Minisztériumot megillető rész megfizetése (720.000Ft), valamint 2018 évtől új elemként a városfenntartási gyorsjavító szolgálat keretében végzett feladatok anyagköltsége. A beszámolási időszakban bontásra került hatósági kötelezés miatt a Salgótarján, Salgó út 26. fsz. 5. szám alatti 30 m²-es lakás (hrs: 3123/1/A/5, 3.495.749 Ft), valamint az Acélgyári úton a Petőfi iskola udvara melletti épület (hrs: 3543, bontás költsége: 756.192 Ft) a Közgyűlés 110/2018.(VI.21.) határozata szerint.

II. Tulajdonváltással nem járó vagyonhasznosítás

Ingtatlankezelés (3.sz. melléklet)

Lakásgazdálkodás(4.sz. melléklet)

Önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadására tervezett 157.000.000 Ft előirányzat a beszámolási időszakban 159.904.000 Ft-ra módosult, melyből **162.836.887 Ft** folyt be, a teljesítés **101,83 %**. A befolyt bevételből 743.200 Ft szociális támogatás volt.

Lakáscélú helyiségek karbantartására, üzemeltetésére aköltségvetésben előirányzott összeg **200.000.000 Ft** volt, mely a beszámolási időszakban **221.016.232 Ft**-ra változott. A felhasználás **220.544.216 Ft**, a teljesítés **99,79 %**.

Társaságunk 2018. január 1-jén 934 db önkormányzati tulajdonú lakáskezeléssel kezdte meg a működési évet. **2018-ban az önkormányzati lakásállomány 929 db-ra csökkent.**

A 929 db önkormányzati lakásból **262 db** lakást tartunk nyilván **falazott lakásként**, melyek folyamatos ütemezés mellett, a Közgyűlés jóváhagyásával szanálásra, illetve a Salgó út 32-40. számú épület lakásai pályázat keretében felújításra kerülnek. A lefalazások, bontások főként peremkerületi kolóniákat érintenek, ahol a lakások (lakóépületek) műszaki állapota már nem teszi lehetővé azok gazdaságos felújítását, illetve karbantartását.

A beszámolási időszakban bontásra került hatósági kötelezés miatt a Salgótarján, Salgó út 26. fsz. 5. szám alatti 30 m²-es lakás (hrs: 3123/1/A/5), valamint a 161/2018.(X.25.) határozat alapján az Asztalos János út 11. szám alatti lakás. Felülvizsgálat során a 2017. évben megszerzett Acélgyári út 32. fsz. 2. szám alatti lakás került átsorolásra komfort nélküli lakásból komfortos lakásba.

2018. december 31-én a 929 db lakásból:

- 521 db lakás bérbeadott,
- 146 db lakás üres,
- 262 db lakás falazott.

A lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2018. év végén a következő:

Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint	
Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	446
Komfortos	128
Félkomfortos	17
Komfortnélküli	337
Szükséglakás	1
Összesen:	929

Az önkormányzati tulajdonú lakások szociális, piaci és költségelvé bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes, kedvezményes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2018. december 31-ig** az alábbiak szerint:

- Szociális bérleti/használati díj: 271 db
- Piaci bérleti/használati díj: 177 db
- Költségelvé bérleti/használati díj: 11 db
- Bérlőkijelölési jogos: (HM;BM;MANK; SZGYF) 14 db
- Ingyenes használat közgyűlési döntés alapján: 17 db
- Kedvezményes használat „Szakemberek Salgótarjánba”: 11 db
- Áthelyezett: 19 db
- Nem lakásként hasznosított közgyűlési döntés alapján: 1 db
- **Összesen:** 521 db

2018. december 31-én az 521 db szerződésből **346** bérlő rendelkezik **érvényes szerződéssel**, **175** db használó pedig **lejárt szerződéssel**.

2018. évben **262 db lakásbérleti szerződés került megkötésre**, melyből

- 201 db azon bérlővel kötött, akinek szerződése lejárt, hátralékkal nem rendelkezett sem bérleti-, sem közüzemi díj vonatkozásában,
- 61 db új szerződés került megkötésre az alábbiak szerint:
 - 9 db szociális alapú bérleti díjjal névjegyzékre történő kerülést követően,
 - 25 db piaci alapú bérleti díjjal,
 - 5 db bérlőkijelölési joggal érintett (2 db BM; 2 db SZGYF; 1 db MANK)
 - 1 db közgyűlési döntéssel nem lakás céljára a Nógrád megyei Cigány Kisebbségi Képviselők és Szószólók Szövetsége részére.
 - 10 db közgyűlési határozat alapján szociális alapú bérleti díj megfizetésével (EFOP-1.1.4-16-2017-00009 – *Elsőként lakhatás FORDULÓPONT* című pályázat alapján) a Salgótarján és Térsége Egészségügyi-Szociális Központja részére.
 - 5 db kedvezményes bérleti díjjal a „Szakembereket Salgótarjánba” program keretében közgyűlési döntéssel,
 - 6 db minőségi lakáscsere kérelemre.

A Közgyűlés Népjelölési Bizottsága 2018. évben két alkalommal (áprilisban és októberben) hagyta jóvá az érvényes bérbevételi ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. 2018 őszén 10 db érvényes lakásigénylési ajánlat került nyilvántartásba, akik névjegyzéken szerepelnek.

Az őszi névjegyzék érvényességének megnyílásakor lakás biztosítására várt 4 db 2 gyermekes család, 4 db 1 gyermekes család, 1 db házaspár/élettársi kapcsolat/családtag, valamint 1 db egyedülálló.

A 2018. évi beszámolási időszakban a tavaszi névjegyzékről 8 lakásigénylőnek, az őszi névjegyzékről 2 lakásigénylőnek, összesen 10 lakásigénylőnek sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítanunk, mely igénylők túlnyomó része 1-2 gyerekes családok voltak. A 10 igénylő közül 1 család került átsorolásra - szociális bérleti díjra - jövedelmi helyzetének változása miatt, aki korábban már szerződéssel rendelkezett.

A jelenleg érvényes 2018. őszi névjegyzékről 8 db lakásigénylőt tartunk nyilván, akik még bérlakásra várnak.

2018. év végén 22 db bérlőkijelölési joggal érintett önkormányzati tulajdonú lakást tartottunk nyilván. A beszámolási időszakban 1 db lakás (Medves krt. 37. fsz/2) a bérlőkijelölő szerv hozzájárulásával, és a Közgyűlés 45/2018.(III.29.) határozatával értékesítésre került annak bérlőjének.

Lakáscélú helyiségek hibaelhárítása, karbantartása

A beszámolási időszakban az önkormányzati tulajdonú lakásokban összesen 463 alkalommal végeztünk munkát.

Az elvégzett munkák száma szerint a leggyakoribb öt helyszínen a következő volt:

- Erzsébet tér 1-2. 194 db
- Rákóczi út 184. 76 db
- Gorkij krt. 83-85. 61 db
- Hősök út 22. 45 db
- Forgách A. telep 32 db

Az üresen maradt lakások nyílászáróinak befalazására és újrafalazására a beszámolási időszakban 13 alkalommal került sor - legtöbb esetben Forgách telepen, valamint Somlyó telepen. Továbbra is jellemző, hogy a lefalazott lakásokat önkényes lakásfoglalók kibontják. A visszafoglalások jelentős részével Forgách telepen és Somlyón találkozunk.

A karbantartási tevékenység az Erzsébet tér 1-2-ben az új bérlők beköltözéséből adódó tisztasági festésre, burkolatok cseréjére terjed ki, valamint a vízellátási rendszer hibáinak javítására. A Garzon épületek felszálló vízvezetékei már műanyagra lettek cserélve, de a lakások belső vezetékei még horganyzott acélcsőből készültek. Ezeknek idomai (könyök, „T” idom) átrozsdásodnak, szivárognak. Tervszerű munka volt a lakások helyreállításával kapcsolatos feladatok elvégzése. Az épületvillamossági-, épületgépészeti-, (víz- és fűtési csövek, szerelvények) hibák elhárítása a Garzonon kívül többnyire a Gorkij krt. 83-85-ben jelentkezik. Folyamatosan történt a lakásokban lévő lejárt vízmérők cseréje is.

A hibaelhárítási tevékenység jelentős részét továbbra is az esőzéseket követő beázások tető javításai (ácsmunkák, héjazatok pótlása), a leázásból adódó javítások, festések (Forgách telep), valamint a kémények javításai (Forgách telep, Salgó út) teszik ki. A nyílászárók javításainak többségét, valamint zárcseréket, kisebb asztalos munkákat többnyire a Hősök út

22. és a Rákóczi út 184. szám alatti ingatlanokban végeztük. Az alapszigetelés hiánya miatti falvizesedés valamennyi kolónialakásban jellemző. Az üresen maradt kolónialakások esetében a mérőhelyeket megszüntettük, a további rongálások és közüzemi szolgáltatások jogtalan igénybevételének megakadályozása céljából a kolónialakásokat lefalaztuk, a kéményeket betömedékeltük.

Lakásfelújítás önkormányzati forrásból

Erzsébet tér 1-2. erkély mellvéd felújítása

Az eredeti előirányzat **5.000.000 Ft** összeggel került a költségvetésbe bevételfüggő – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként, melyből **4.923.629 Ft** került **felhasználásra**. A felújítással a II. épületben lévő lakások erkélyeinek felújítása megtörtént, valamint az I. épület 1-2. emelet 1-4 lakásainak, valamint 3. emelet 1-2 lakásainak erkély szegély felújítása valósult meg.

Erzsébet tér 1. tető felújítása

A költségvetési előirányzat **3.200.000 Ft** összeggel került a költségvetésbe év közben megtervezésre a felhalmozási céltartalék Önkormányzati tulajdonú bérlakások felújítása kiemelt előirányzatról átcsoportosítással. A tető felújítása megtörtént, a teljesítés **3.164.910 Ft**.

Az előirányzatok a tényleges teljesítés alapján módosításra kerültek.

Nem lakáscélú helyiségek (5.számú melléklet)

Önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségek bérbeadására tervezett 124.000.000 Ft az év végére **126.045.098 Ft**-ra módosult, melyből a beszámolási időszakban **129.838.797 Ft** folyt be, a teljesítés **103,01 %**.

A nem lakáscélú helyiségek karbantartására, üzemeltetésére a költségvetésben 82.652.351 Ft került megtervezésre, mely a beszámolási időszak végére **88.669.322 Ft**-ra módosult. Az előirányzat teljes mértékben felhasználásra, **a teljesítés 100%**.

Nem lakáscélú helyiségek hibaelhárítása, karbantartása

A beszámolási időszakban 74 esetben volt szükség javítási munkákra. Ezekben a helyiségekben felmerült műszaki problémák száma lényegesen kevesebb a lakáscélú ingatlanokhoz képest. Jellemzőek az állagmegóvással kapcsolatos feladatok, új bérlők esetében a kisebb asztalos munkák, tisztasági festések, burkolások, átalakítások, zárcserék.

Nem lakáscélú helyiségek felújítása önkormányzati forrásból

Gorkij lakótelepen 6592/7 hrsz Barátság út melletti ingatlan tetejének felújítása

A költségvetési előirányzat 1.000.000 Ft összeggel került a költségvetésbe, mely év közben **1.179.423 Ft**-ra módosult a felújítás során keletkezett pótmunka miatt. A tető felújítása megtörtént, a teljesítés 100%.

Beruházások

Gerelyes Endre műv.ház riasztó és kamerarendszer kiépítése

A költségvetési előirányzat 3.556.000 Ft összeggel került megtervezésre, mely az év közben a kért árajánlat miatt **3.630.212 Ft**-ra módosult. A munkálatok befejeződtek, a **teljesítés 100%**.

KMB iroda kialakítása a Hősök úton

A költségvetési előirányzat 6.500.000 Ft összeggel került a költségvetésbe év közben a Hősök út 35. szám alatti ingatlanban kialakítandó körzeti megbízotti iroda kialakítása miatt. Az előirányzathoz év közben átcsoportosításra került 749.082 Ft a bérlakások fenntartása és nem lakáscélú helyiségek fenntartása kiemelt előirányzatokra, így az előirányzat **5.750.912 Ft-ra** módosult. **A beszámolási időszakban 5.688.130 Ft felhasználás történt (98,91%).** A helyiség kialakítása elkészült, az iroda átadása a rendőrségnek 2018. decemberében megtörtént.

Bartók Béla út 10. fsz. 3. fsz.4. szám alatti ingatlanok vásárlása

A költségvetési előirányzat **5.200.000 Ft-tal** került megtervezésre. Önkormányzati döntés alapján az ingatlan vásárlására nem kerül sor. Teljesítés nem történt.

III. Kintlévőségek alakulása, követeléskezelés

Lakások bérleti- és közüzemi díjhátralékai, a díjhátralék csökkentésére tett intézkedések és azok eredményei

2018.12.31-én **346 bérlő** rendelkezett **érvényes lakásbérleti szerződéssel, 175 lakásban** laktak **jogcím nélküli lakáshasználók**, akiknek a szerződése a határozott idő letelte vagy felmondás miatt szűnt meg, és fennálló tartozásukra tekintettel bérlői jogviszonyuk helyreállítására nem került sor.

2018. december 31-én a lakásbérlemények vonatkozásában fennálló lakbér és közüzemi díjhátralék összege **137.384 eFt** volt. Ez az előző év hasonló időszakához viszonyítva (2017.12.31-én nyilvántartott követelésünk: 159.596 eFt) **22.212 eFt csökkenést** mutat.

A hátralék 90 %-át (123.517 eFt) a 365 napon túli tartozások teszik ki.

A lakbér és közüzemi díjhátralékkal rendelkezők többségével szemben a jogi eljárásen kívüli intézkedések, így a **szóbeli és írásbeli fizetési emlékeztetők, írásbeli fizetési felszólítások** nem vezetnek eredményre.

A beszámolási időszakban 2 bérleti szerződés került felmondásra összesen 217 e Ft díjtartozás miatt.

A **részletfizetési megállapodással** kapcsolatos tapasztalatok azt mutatják, hogy a legtöbb adós bérlőnek gondot jelent a havi részletek, valamint a tárgyhavi számlák folyamatos, határidőre történő fizetése. A végrehajtási eljárás alatti hátraléokra különösen méltányolható és indokolt esetben kötünk **részletfizetési megállapodást**, jellemzően a tartozás 20%-ának egyösszegű megfizetését követően.

A lakbér és közüzemi díjtartozás beszedésére tett - jogi eljárásen kívüli - intézkedések				
Megnevezés	2017. I-IV. n.év		2018. I-IV. n.év	
	db	ügyérték (eFt)	db	ügyérték (eFt)
Fizetési felszólítás	294	22.077	291	20.118
Részletfizetési megállapodás	53	10.412	45	10.174
Bérleti jogviszony tartozás miatti felmondása	20	1.739	2	217

A lakás kiürítésére és/vagy pénztartozás megfizetésére kezdeményezett új **jogi eljárások** (bírósaági, közjegyzői) száma a beszámolási időszakban az alábbiak szerint alakult:

Lakbér és közüzemi díjtartozás beszedésére, jogcím nélkül használt lakás kiürítésére tett jogi intézkedések		
Megnevezés	2017. I-IV. n.év. (db)	2018. I-IV. n.év (db)
kereset	22	12
lakás kiürítésére, tartozás megfizetésére	20	12
önkéntesen elfoglalt lakás kiürítésére	2	-
ítélet/bírósaági meghagyás	11	13
közjegyzői fizetési meghagyás	38	25
végrehajtási eljárás lakás kiürítésére, tartozás beszedésére jogerős ítélet/bírósaági mh./fmh alapján	37	35
bírósaág által kiszabott pénzbírság	6	3
bírósaág által elrendelt kilakoltatás	7	4
ebből önkényes lakásfoglaló	2	-
kilakoltatás időpontjának végrehajtó általi kitűzése	10	4
ebből önkényes lakásfoglaló	2	-
megvalósult kilakoltatás	5	3
ebből önkényes lakásfoglaló	2	-
önkéntes kiköltözés	2	5
kilakoltatás kitűzése előtt	2	5
kilakoltatás kitűzése után	-	-
önkéntes lakásfoglaló	-	-
végrehajtói letiltás (munkabérre, egyéb járandóságra)	62	69

A beszámolási időszakban a lakásbérleményekkel kapcsolatos folyamatban lévő jogi (bírósaági és közjegyzői, végrehajtási) eljárások száma 1312. 35 új végrehajtási eljárást kezdeményeztünk 2018-ban. 20 végrehajtási eljárás szűnt meg, amelyből 1 adós halála miatt, 19 pedig letiltásból történő megtérüléssel.

Az 1 M Ft-nál magasabb összegű bérleti és közüzemi díjtartozással rendelkező adósok /továbbiakban: nagyadós(ok)/ száma 23 fő, akik közül 1 fő jelenleg is birtokában tartja az önkormányzati bérlakást, bírósaági ítéletben foglalt kiürítési kötelezettségének önként nem tett eleget, benne lakik. Az ítélet jogerőre emelkedését követően végrehajtási eljárást fogunk kezdeményezni vele szemben. A 23 nagyadós bérleti és közüzemi díjtartozása együttesen a lakásbérleményekre fennálló követelésállomány 26 %-át teszi ki. Valamennyijükkel szemben végrehajtási eljárás van folyamatban.

Nem lakáscélú bérlemények bérleti- és közüzemi díj-hátralékai, a díjhátralék csökkentésére tett intézkedések és azok eredményei

2018. december 31-én a lejárt esedékességű helyiségbérleti díjhátralék összege **32.641 eFt** volt. Az előző év hasonló időszakához képest (2017.12.31-én nyilvántartott követelésünk: 27.659 eFt) a hátralék 4.982 eFt-tal emelkedett. A hátralék növekedésének az oka, hogy a városközpontban 113 m² alapterületű helyiség bérlője 2017.05.01-jével felszámolás alá került. A felszámoló a helyiségkiürítés tárgyában hozott jogerős bírósaági ítéletben

foglaltakat nem hajtotta végre, így a helyiségbérleti díjtartozás a felszámolásban bejelentett hitelezői igényen felül további havi 300.000,- Ft-tal növeli a közületi hátralékot.

A jogi eljáráson kívüli intézkedések alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

Bérleti és közüzemi díjtartozás beszedésére tett – jogi eljáráson kívüli - intézkedések				
Megnevezés	2017. I-VI. n.év		2018. I-IV. n.év	
	db	ügyérték (eFt)	db	ügyérték (eFt)
Fizetési felszólítás	92	13.007	79	16.825
Részletfizetési megállapodás	-	-	5	2.228
Bérleti jogviszony tartozás miatti felmondása	2	115	1	80

Egy adóssal szemben felmondtuk a bérleti jogviszonyt, aki a felmondás határnapját megelőzően a teljes bérleti és közüzemi díjhátralékát megfizette, és kezdeményezte a bérleti jogviszony helyreállítását. Vele új bérleti szerződést kötöttünk.

Bérleti és közüzemi díjtartozás beszedésére, valamint a jogcím nélkül használt helyiség kiürítésére tett jogi intézkedések		
Megnevezés	2017. I-IV. n.év db	2018. I-IV. n.év db
kereset helyiség kiürítésére, tartozás megfizetésére	3	1
ítélet/bírósági meghagyás	2	1
közjegyzői fizetési meghagyás	3	1
végrehajtási eljárás helyiség kiürítésére, tartozás beszedésére	1	1

A beszámolási időszakban 1 új bírósági és 1 új közjegyzői eljárást kezdeményeztünk. 1 adósmég a bírósági eljárás ideje alatt kifizette a bérleményre fennálló használati és közüzemi díjtartozását.

10 adós esetében a bérleti és közüzemi díjhátralék összege egyenként meghaladja az 500 eFt-ot. Egy adós tartósan felszámolás alatt áll, esetében a bérleti és közüzemi díjhátralék meghaladja 12.000,- eFt-ot, amely a helyiségbérlethez kapcsolódó teljes követelésállomány 36%-a.

Két adóssal szemben kényszertörlési eljárás van folyamatban az illetékes cégbíróság előtt. A 365 napon túli hátralék a teljes közületi követelésállomány 78%-át teszi ki.

1. sz. melléklet

2018. évi üzleti terv teljesítése						
Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.tény	2018.terv	2018.tény	Index %	
					Tény/Bázis	Tény/Terv
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 389 816	1 295 857	1 444 454	103,9	111,5
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	12 242	12 758	38 662	315,8	303,0
III.	Egyéb bevételek	414 481	364 847	429 324	103,6	117,7
1.	Anyagköltség	939 020	869 975	956 582	101,9	110,0
2.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	111 076	111 035	113 814	102,5	102,5
3.	Egyéb szolgáltatások értéke	20 725	19 767	21 457	103,5	108,5
4.	Eladott áruk beszerzési értéke	12 597	5 908	6 169	49,0	104,4
5.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	116 887	99 111	204 758	175,2	206,6
IV.	Anyagijellegű ráfordítások	1 200 305	1 105 796	1 302 780	108,5	117,8
6.	Béreköltség	269 175	294 575	299 247	111,2	101,6
7.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	32 890	32 616	35 474	107,9	108,8
8.	Bérbírlékok	64 134	63 096	64 588	100,7	102,4
V.	Személyi jellegű ráfordítások	366 199	390 287	399 309	109,0	102,3
VI.	Értécsökkenési leírás	129 301	132 751	138 030	106,8	104,0
VII.	Egyéb ráfordítások	67 139	31 045	43 567	64,9	140,3
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III+IV+V+VI+VII)	53 595	13 583	28 754	53,7	211,7
9.	Részesedésekből származó bevételek				-	-
10.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű	2		24	1 200,0	-
11.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	38			-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	40		24	60,0	-
12.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 256	1 547	1 232	98,1	79,6
13.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	29		61	210,3	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 285	1 547	1 293	100,6	83,6
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-1 245	-1 547	-1 269	101,9	82,0
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	52 350	12 036	27 485	52,5	228,4
XII.	Adófizetési kötelezettség	3 184	550	2 973	93,4	540,5
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-XII)	49 166	11 486	24 512	49,9	213,4

Tőke és felhalmozás jellegű bevételek, vagyonkezelési kiadások			
2018. I-IV. negyedév			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2018. évi Terv	2018. I-IV. negyedév Tény	I (%)
Bevételek			
1. Tárgyi eszköz értékesítés	6 766 500	6 876 500	101,63
- Idegen felépítmény alatti terület értékesítése	145 000	255 000	175,86
- Lakótelek értékesítés	5 099 000	5 099 000	100,00
- Egyéb telek	1 393 500	1 393 500	100,00
- Termőföld értékesítés	129 000	129 000	100,00
2. Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése	20 680 000	15 004 227	72,55
- Lakásértékesítés	6 620 000	6 844 227	103,39
- Nem lakáscélú helyiségek értékesítése	14 060 000	8 160 000	58,04
3. Privatizációs bevétel		11 015	-
4. Pénzügyi befektetések bevétele	75 000 000	75 000 000	100,00
Összesen	102 446 500	96 891 742	94,58
Vagyonkezelési kiadások			
1. Épületek bontása	4 403 341	4 403 341	100,00
2. Megbízási díj (Salgó Vagyon Kft.) (az éves összeget tartalmazza)	5 080 000	5 080 000	100,00
3. Egyéb kiadások (fűvágás, telekalakítás, értékbecslés, tul.lap, stb)	5 840 468	4 419 609	75,67
Összesen	15 323 809	13 902 950	90,73

3. sz. melléklet

Ingyenkezes 2018. I-IV. negyedév			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2018. évi Terv	2018. I-IV. negyedév Tény	I (%)
Bevételek			
Lakbér bevétel	159 904 000	162 836 887	101,83
Közületi díjbevétel	126 045 098	129 838 797	103,01
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	8 088 539	8 088 539	100,00
Nem lakás célú felhalmozás önkormányzati forrásból	10 560 553	10 497 765	99,41
Összesen:	304 598 190	311 261 988	102,19
Kiadások			
Lakásfenntartási kiadások	221 016 232	220 544 216	99,79
Lakásfelújítási kiadások önkormányzati forrásból	8 088 539	8 088 539	100,00
Nem lakás célú helyiségek fenntartási kiadásai	88 669 322	88 669 322	100,00
Nem lakás célú felhalmozás önkormányzati forrásból	10 560 553	10 497 765	99,41
Összesen:	328 334 646	327 799 842	99,84
Maradvány	-23 736 456	-16 537 854	69,67

4. sz. melléklet

Bérlakáskezelés 2018. I-IV. negyedév			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2018. évi Terv	2018. I-IV. negyedév Tény	I (%)
Bevételek			
Lakossági díjbevétel	158 604 000	161 713 113	101,96
Szociális támogatás	1 300 000	743 200	57,17
Egyéb bevétel (költségek visszatérítése)	0	380 574	0,00
Felújítás önkormányzati forrásból	8 088 539	8 088 539	100,00
Összesen	167 992 539	170 925 426	101,75
Kiadások			
Üzemeltetés	132 373 232	139 669 275	105,51
Megbízási díj (az éves összeget tartalmazza)	51 943 000	51 943 000	100,00
Karbantartás	12 700 000	7 311 941	57,57
Erzsébet tér 1-2, adósság szolgálat	24 000 000	21 620 000	90,08
Felújítás önkormányzati forrásból	8 088 539	8 088 539	100,00
Összesen	229 104 771	228 632 755	99,79
Bérlakáskezelés hiány	-61 112 232	-57 707 329	94,43
Nem lakás díjbevételből kiegészítés	37 375 776	41 169 475	110,15
Egyenleg	-23 736 456	-16 537 854	69,67

Nem lakás célú helyiségek kezelése			
2018. I-IV. negyedév			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2018. évi Terv	2018. I-IV. negyedév Tény	I (%)
Bevételek			
Közületi díjbevételek	126 045 098	129 838 797	103,01
Felhalmozás önkormányzati forrásból (beruházás, felújítás)	10 560 553	10 497 765	99,41
Összesen	136 605 651	140 336 562	102,73
Kiadások			
Üzemeltetés	51 156 011	51 156 011	100,00
Megbízási díj (az éves összeget tartalmazza)	29 882 000	29 882 000	100,00
Karbantartás	7 631 311	7 631 311	100,00
Felhalmozás önkormányzati forrásból (beruházás, felújítás)	10 560 553	10 497 765	99,41
Összesen	99 229 875	99 167 087	99,94

Maradvány	37 375 776	41 169 475	110,15
Lakás fennt. kieg.	37 375 776	41 169 475	110,15
Egyenleg	0	0	

IV. Könyvvizsgálói hitelesítő záradék



Susán Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai igazolvány száma: 000214

3182 Karancslapujtó, Kossuth út 80.
Tel./Fax: (32) 423-803
Mobil: 06 30 9 557-866
E-mail: susaniroda@invitel.hu

Független könyvvizsgálói jelentés

A **Salgó Vagyon Kft** tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztem a **Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft** - 3104 Salgótarján, Park út 12. Cg 12-09-001893 - mellékelt **2018.** évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2018. december 31-i** fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az **eszközök és források** egyező végösszege **2.493.543 ezer Ft**, az **adózott eredmény 24.512 ezer Ft nyereség** - és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a **Salgó Vagyon Kft 2018. december 31-én** fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Igazolási kötelezettség: A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény szerinti számviteli szétválasztás megfeleléséről

A **Salgó Vagyon Kft** – mint a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény szerinti engedélyes – vezetése felelős olyan számviteli szétválasztási szabályok kidolgozásáért, és az egyes tevékenységeire olyan elkülönült nyilvántartás vezetéséért, amely biztosítja az egyes tevékenységek átláthatóságát és a diszkriminációmentességet, illetve kizárja a keresztfinanszírozást és a versenytorzítást.

A könyvvizsgáló felelőssége a fenti törvény értelmében a könyvvizsgálathoz kapcsolódóan annak igazolása, hogy a gazdálkodó által kidolgozott és alkalmazott belső számviteli szétválasztási szabályok, valamint az egyes tevékenységek közötti tranzakciók árazása biztosítják a tevékenységek közötti keresztfinanszírozás mentességét.

Vizsgálatom alapján igazolom, hogy a gazdálkodó által kidolgozott és alkalmazott számviteli szétválasztási szabályok, valamint az egyes tevékenységek közötti tranzakciók árazása – a közös bevételek tevékenységek közötti megosztása – biztosítják a gazdálkodó tevékenységei közötti keresztfinanszírozás mentességét, illetve annak ellenőrizhetőségét.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **Salgó Vagyon Kft** 2018. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „*Vélemény*” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján az én felelősségem továbbá annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményem szerint a **Salgó Vagyon Kft** 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **Salgó Vagyon Kft** 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásomra, így e tekintetben nincs jelentenivalóm.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során céлом kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki.

A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Karancslapujtó, 2019. március 20.

SUSÁN PÁL
Kamarai tag könyvvizsgáló
3132 Karancslapujtó, Kossuth út 8
Ilg. szám: 000214
Adószám: 10281127-1-32



Susán Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kam. tagsági szám: 000214

V. Felügyelő Bizottság véleménye

Salgó Vagyon Kft.
Felügyelő Bizottsága

Felügyelő Bizottság jelentése a
Salgó Vagyon Kft. 2018. évi éves beszámolójáról

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2019. április 03-i ülésén megtárgyalta a Társaság 2018. évi beszámolóját, mérleg- és eredmény-kimutatását, megismerte tevékenységével kapcsolatos üzleti jelentését, valamint a könyvvizsgáló által készített záradék tartalmát.

A Felügyelő Bizottság egyhangúlag megállapította, hogy az előterjesztés valós, sokrétű és megbízható képet ad a cég helyzetéről, vagyoni- és pénzügyi állapotáról.

A társaság 2018-as tevékenységét jól szervezett, magas színvonalú, hatékony és költségtakarékos gazdálkodás jellemezte, pénzügyileg stabil, eredményes évet zárt. A „Beszterce lakótelep távhőrendszer fejlesztés” beruházásának folytatása átütemezésre került, ennek ellenére a korábbi évek eredménytöbbletének kötelező felhasználását sikeresen realizálta úgy, hogy azok a piacbővítési lehetőségekkel együtt a korszerűsítést, a megbízhatóságot és az energiahatékonyság növelése mellett új fogyasztói igényeket és elvárásokat is kielégíthettek. A több mint 84 millió Ft nagyságrendű fejlesztést pályázati, sajtóterős és hitelfelvétel által megteremtett optimális pénzügyi feltétel biztosította.

A követeléskezelési tevékenység következetes munkával a lakásbérleményeknél és a lakossági távhőnél a díjhátralék minimálisan csökkent, de 90%-a éven túli tartozás, amelynek az aránya nőtt, a közületi kintlévőség pedig időszakosan 120 millió forint fölé emelkedett.

A személyi ráfordítások 9%-os növekedését a tudatos munkaerőgazdálkodási törekvések indokolják.

Tisztelt Közgyűlés!

A Felügyelő Bizottság a rendelkezésre álló írásbeli beszámoló és az elhangzott szóbeli kiegészítés alapján javasolja a Közgyűlés részére, hogy a Salgó Vagyon Kft. 2018. évi éves beszámolóját 2.493.543 eFt mérlegfőösszeggel és 24.512 eFt adózott eredménnyel fogadja el.

A Felügyelő Bizottság egyhangú szavazattal támogatja és egyetért azzal, hogy a Társaság eredménytartaléka terhére 2019. november 15-ig 30.000 eFt osztalék kerüljön kifizetésre Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

Salgótarján, 2019. április 03.


Miklós László
FEB elnök