

SU/1678-1/2h.



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

A
SALGÓ VAGYON KFT.
2023. 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	79
V. FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG VÉLEMÉNYE	84

A 2023. gazdasági év általános értékelése

A Salgó Vagyon Kft. 2023. évben – a küldetésében megfogalmazottak szerint – teljesítette feladatait.

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. Az energiaszektornál 2022. októberétől jelentkező válságos helyzetet, mely hatása áthúzódott 2023. évre, továbbra is az érintett fogyasztókkal, szinte egyedileg próbálta rendezni a Salgó Vagyon Kft. Fenntartotta és folyamatosan fejlesztette a hőtermelő, hőszolgáltató kapacitásait, szervezte és koordinálta a rendszer alvállalkozói teljesítéseit.

A cég 2023. évben is fenntartotta és 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 50001:2019 energiairányítási rendszer szabványkövetelményeinek is. Ezzel biztosítja a szervezet dokumentált folyamatainak ellenőrzését és kézben tartását.

A 2023. évi üzleti tervben megfogalmazott célt a társaság teljesítette. Az értékesítés nettó árbevétele 2.218.238 eFt, a terv teljesítés indexe 96,3%. Az egyéb bevételek összege 16,9 %-kal alacsonyabb a tervezettnél, 3.788.435 eFt. A bevételek összeségében 12,3 %-kal alacsonyabb szinten realizálódtak, a tervhez viszonyítva. A költségek és ráfordítások a bevételekkel közel azonos mértékben 12,7 %-kal a terv alatt maradtak. Az erőforrások optimális felhasználásával 2023. évben 35.246 eFt adózott eredményt könyvelhettünk el.

A beszámolási időszakban megvalósított beruházások értéke 122.810 eFt.

A 2022. évben kialakult távhőfinanszírozási problémák kezelésére bevezetett intézkedések (korábbi időpontban történő havi támogatás kiutalás, NAV rendkívüli Áfa kiutalás) 2023. év során is szükség volt, a pénzügyi egyensúly fenntartásához. A társaság pénzügyi helyzete, a megtett intézkedéseknek köszönhetően, és a rendelkezésre álló folyószámla-hitel szükség esetén történő felhasználásával, egész évben stabil volt. A kintlévőségek csökkentése érdekében a korábbi évekhez hasonlóan folyamatos körültekintő lépéseket tettünk.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem, hogy a Salgó Vagyon Kft. 2023. 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. 2023. évi beszámolóját az I.-V. sz. mellékletek szerint 3.365.088 eFt mérlegfőösszeggel és 35.246 eFt adózott eredménnyel elfogadja.
2. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 35.246 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 25.000 eFt osztalék kifizetését.

Felelős: Méhes András
Határidő: 2024. november 30.

Salgótarján, 2024. március 20.

SALGÓ VAGYON KFT.
3100 Salgótarján,
Munkásotthon tér 1.
1.



Méhes András
ügyvezető igazgató

I. Mérlegbeszámoló



2023. évi Beszámoló

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:

2023. 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	1 965 505	-	1 948 151
	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	14 000	-	12 637
01.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-
02.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-	-
03.	Vagyoni értékű jogok	14 000	-	12 637
04.	Szellemi termékek	-	-	-
05.	Üzleti vagy cégérték	-	-	-
06.	Immateriális javakra adott előlegek	-	-	-
07.	Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-	-
	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 951 505	-	1 935 514
01.	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 691 225	-	1 686 734
02.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	225 342	-	201 422
03.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	33 118	-	45 813
04.	Tenyészállatok	-	-	-
05.	Beruházások, felújítások	1 820	-	1 545
06.	Beruházásokra adott előlegek	-	-	-
07.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	-	-
	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-	-	-
01.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-	-
02.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt 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	-	-	-
08.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-	-
09.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-	-
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-	-
	IV. Halasztott adókövetelés	-	-	-

Keltetés: Salgótarján, 2024. március 20.

SALGÓ VAGYON KFT.
3100 Salgótarján,
Munkásotthon tér 1.
P.H.
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:

2023. 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	2 695 723	-	1 313 662
	I. KÉSZLETEK	203 435	-	208 787
01.	Anyagok	28 521		35 400
02.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	-		-
03.	Növendék-,hízó-és egyéb állatok	-		-
04.	Késztermékek	-		-
05.	Áruk	172 764		173 387
06.	Készletekre adott előlegek	2 150		-
	II. KÖVETELÉSEK	990 856	-	861 580
01.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	168 894		190 390
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	821 962		671 190
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 tőletrészek	-		-
05.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-		-
06.	Értékpapírok értékelési különbözete	-		-
	IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 501 432	-	243 295
01.	Pénztár, csekkek	2 118		1 634
02.	Bankbetétek	1 499 314		241 661
	C. Aktív időbeli elhatárolások	149 620	-	103 275
01.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	138 965		90 538
02.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	10 655		12 737
03.	Halasztott ráfordítások	-		-
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	4 810 848	-	3 365 088

Keltezés: Salgótárján, 2024. március 20.

SALGÓ VAGYON KFT.
3100 Salgótárján,
Munkásotthon tér 1.
P.H.

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:

2023. 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	1 369 726	-	1 404 972
	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	471 579		480 528
	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-		-
	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	-		-
01.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-		-
02.	Valós értékelés értékelési tartaléka	-		-
	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	8 949		35 246
	E. Céltartalékok	111 705	-	71 495
01.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	34 052		34 052
02.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	77 653		37 443
03.	Egyéb céltartalék	-		-
	F. Kötelezettségek	2 682 713	-	1 328 370
	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-		-
01.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt 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	-		-

Keltesz: Salgótárján, 2024. március 20.

SALGÓ VAGYON KFT.
3100 Salgótárján,
Munkásotthon tér 1.P.H.
1.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

2023. évi Beszámoló

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 4

Üzleti év mérlegfordulónapja: 2023. 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	103 202	-	74 147
01.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
02.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-		-
03.	Tartozások kötvénykibocsátásból	-		-
04.	Beruházási és feljesztési hitelek	99 577		71 527
05.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	3 625		2 620
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			
10.	Halasztott adókötelezettség			
	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 579 511	-	1 254 223
01.	Rövid lejáratú kölcsönök			
02.	81. sorból: az átváltoztatható kötvények			
03.	Rövid lejáratú hitelek	28 889		29 055
04.	Vevőktől kapott előlegek	63 092		81 409
05.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2 322 763		1 043 656
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	164 767		100 103
12.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-		-
13.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-		-
	G. Passzív időbeli elhatárolások	646 704	-	560 251
01.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	123 096		45 364
02.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	9 647		10 097
03.	Halasztott bevételek	513 961		504 790
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	4 810 848	-	3 365 088

Keltezés: Salgótarján, 2024. március 20.

SALGÓ VAGYON KFT.
3100 Salgótarján,
Munkásotthon tér 1.
1. P.H.


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: 2023. 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	2 244 781		2 218 238
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	-		-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02 sor)	2 244 781	-	2 218 238
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-		-
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	11 906		27 525
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04 sor)	11 906	-	27 525
III.	Egyéb bevételek	3 316 953	-	3 788 435
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	11 352		9 916
05.	Anyagköltség	4 182 182		4 419 664
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	138 301		145 910
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	26 465		30 100
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	-		175
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	402 581		479 063
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	4 749 529	-	5 074 912
10.	Béreköltség	369 335		438 226
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	38 161		78 806
12.	Bérfelrakások	49 861		64 801
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12 sor)	457 357	-	581 833
VI.	Értékcsökkenési leírás	138 505		142 535
VII.	Egyéb ráfordítások	194 235		177 331
	VII. sorból: értékvesztés	3 602		-
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII sor)	34 014	-	57 587

Keltezés: Salgótarján, 2024. március 20.

Salgó VAGYON KFT.
3100 Salgótarján,
Munkásotthon tér 1.
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	3	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Üzleti év mérlegfordulónapja:

2023. 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: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-	-
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapír, kölcsön) származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-	-
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	-	-	-
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	9	-	36
	17. sorból értékelési különbözet	-	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	9	-	36
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-	-
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-	-
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapír, kölcsön) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-	-
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-	-
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamtjellegű ráfordítások	22 804	-	20 905
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	-	-	-
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 140	-	1 458
	21. sorból: értékelési különbözet	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	23 944	-	22 363
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	- 23 935	-	- 22 327
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	10 079	-	35 260
X.	Adófizetési kötelezettség	1 130		14
X/1.	Halasztott adókülönbözet			
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-X)	8 949	-	35 246

Keltezés: Salgótarján, 2024. március 20.

SALGÓ VAGYON KFT.
3100 Salgótarján,
Munkásotthon tér 1.
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:	3100 Salgótarján, Munkásotthon tér 1.
A kft. honlapjának címe:	www.svagyon.hu

A cég tevékenységi köre:

A társaság alapvetően szolgáltatási tevékenységeket végez. Fő tevékenysége a vagyonkezelés (ingatlanhasznosítás), valamint kiemelt tevékenysége a távhőszolgáltatás.
A vállalkozás egyéb tevékenységei is jellemzően szolgáltatások, fenntartási, karbantartási tevékenység, megrendelésre végzett szolgáltatások.

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
3100 Salgótarján, Kistarján út 4. 5/8.

Az 1993. évben alakult társaság 2019. 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 Tarjánhó 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 elszámolása – alapszerű elkülönítés mellett – részben saját teljesítményként, részben közvetített szolgáltatásként történik.

A fenntartási tevékenység forrásai vonatkozásában a megbízó tájékoztatása (lakbér, közületi bérleti díj, közüzemi díj) a megbízó igénye szerinti adatszolgáltatás formájában történik.

Az önkormányzati tulajdonban lévő vagyonhasznosítás a megbízóval egyeztetett módon 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 200 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 Karnis Erika, Pénzügyminisztériumnál nyilvántartott mérlegképes regisztrációs száma 131068.

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

II.

Mérleghez, eredménykimutatáshoz 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. Készletek
A készletek értéke 208.787 eFt, 5.352 eFt-tal nőtt a beszámolási időszakban. A karbantartási és egyéb raktári anyagok mellett az áruk csoportjában tartjuk nyilván a CO₂ kvótát (160.194 eFt), valamint a korábban vásárolt lakásokat.
4. Követelések
A beszámolási időszak végén fennálló követelések összege 861.580 eFt, melyből a levonható, valamint a visszajáró ÁFA 323.202 eFt.
A vevőállomány értéke a mérlegben 190.390 eFt. A vevőkkel szembeni követelések állományát az egységesített számviteli politika alapján, az óvatosság elvének figyelembevételével értékeltük, a valós kép kialakítása érdekében szükséges értékvesztést elszámoltuk, a követelésekre elszámolt értékvesztés változását a 9. sz. melléklet tartalmazza. Emellett 18.543 eFt behajthatatlan követelés leírására került sor.
5. Aktív időbeli elhatárolások bemutatása
Az aktív időbeli elhatárolások összege 103.275 eFt.
Bevételek időbeli elhatárolása:
A teljesítménydíjas fogyasztóknak kibocsátott előlegszámlák és a tényleges hő fogyasztás közötti különbséget mutatja, valamint a visszaigényelhető energia adót összesen 90.538 eFt értékben.
A költségelhatárolás tartalma biztosítási díjak, közüzemi díjak, szoftverkövetési díjak, valamint a rendszerhasználati díjak 2024. évre áthúzódó költségei, 12.737 eFt összegben.

6. A saját tőke változása, annak okai

A társaság saját tőkéje a 2022. évi elfogadott mérleghez viszonyítva 35.246 eFt-tal nőtt.

Megnevezés	Összeg (eFt)
2022. évi saját tőke	1.369.726
Tárgyévi adózott eredmény	35.246
Fizetett osztalék	0
2023. évi saját tőke	1.404.972

A saját tőke értékét a 2023. évben realizált 35.246 eFt pozitív adózott eredmény növelte.

A saját tőke összetétele

Megnevezés	2022.évi állapot (eFt)	2023.évi állapot (eFt)
Jegyzett tőke	210.490	210.490
Tőketartalék	678.708	678.708
Eredménytartalék	471.579	480.528
Lekötött tartalék	0	0
Adózott eredmény	8.949	35.246
Saját tőke összesen	1.369.726	1.404.972

7. Céltartalék

A céltartalék mérlegben szereplő értéke 71.495 eFt, mely 40.210 eFt-tal csökkent a beszámolási időszakban.

Feloldásra került 77.654 eFt céltartalék a CO₂-kvóta elszámolása miatt, míg a 2024. évi elszámolásra 37.443 eFt összegben került megképzésre, továbbá a CO₂ kibocsajtás miatti jövőbeni kötelezettségre képzett céltartalék 34.052 eFt maradt.

8. A zálogjoggal biztosított kötelezettségek bemutatása

Hitel célja	Bank	Lejárat	2023.12.31. egyenleg eFt	Törlesztés 2024-ben eFt
Folyószámlahitel	OTP Bank Nyrt.	2023.12.31. Évente ismétlődő	0	lehívástól függően
Fejlesztési kölcsön	OTP Bank Nyrt.	2027.08.31.	99.577	28.050
Összesen:			99.577	28.050

A hitelállomány a 2022-es évhez viszonyítva 28.889 eFt-tal csökkent, év végi értéke 103.202 eFt. 168.277 ezer Ft **fejlesztési kölcsön** folyósítására kötöttünk szerződést, melyből 2023-ben törlesztettünk 28.050 ezer Ft-ot.

A folyamatos likviditás biztosítása érdekében a társaság 180 millió Ft értékű **folyószámla-hitel kerettel** rendelkezett. A fordulónapon folyószámla-hitelt nem vettünk igénybe.

Jelzálog terheli a Salgó és a Huta úti telephelyeket.

9. Egyéb hosszú és rövid lejáratú hitelek
2022. december hónaptól gépkocsi lízing miatti kötelezettségünk az alábbiak szerint alakul:

Hitel célja	Bank	Lejárat	2023.12.31. egyenleg eFt	Törlesztés 2024-ben eFt
Gépjármű lízing	Porsche Finance Zrt.	2025.12.hó	3.626	1.006
Összesen:			3.626	1.006

10. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)

A szállítói kötelezettségek értéke 1.043.656 E Ft, ami nagyrészt azon november és december havi földgáz, villamos energia és hőbeszerzés számlák összegét tartalmazza, melyek esedékessége 2024-re esik. A számlák kiegyenlítése fizetési határidőkre megtörtént.

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke 100.103 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.

12. Passzív időbeli elhatárolások bemutatása

Passzív időbeli elhatárolások soron 560.251 eFt jelenik meg, melyből 446.736 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 57.928 eFt összegben, egyéb halasztott bevétel összege 126 eFt. A költségek elhatárolása 10.097 eFt, az árbevétel elhatárolás 45.364 eFt.
A tárgyidőszaki állományváltozást a 6.számú *melléklet* mutatja be.

13. A nettó árbevétel alakulása főbb tevékenységenként

Üzleti tevékenység bevételei:

A belföldi értékesítés nettó árbevétele 2.218.238 eFt, tevékenységek közötti megoszlását az alábbi táblázat mutatja be:

Tevékenységek	Árbevétel eFt
Hődíj + vízmelegítés árbevétele	1.287.222
Alapdíj árbevétele	254.652
Megbízási díj (önk.)	68.429
Megrendelésre végzett tevékenység árbev.	47.864
Bérleti díjak árbevétele	33.856
Egyéb árbevétel	39.530
Közvetített szolgáltatás árbevétele	486.685
- ebből önkormányzati bérbeadás árbevétele	332.771
Összes nettó árbevétel	2.218.238

A közvetített szolgáltatások árbevétele 486.685 ezer Ft. Ebben a tételben feltüntetésre kerül az önkormányzati ingatlanok kiszámlázott bérleti díja, melynek összege 332.771 ezer Ft. Az egyéb közvetített szolgáltatások továbbszámlázása során keletkezett bevétel 153.914 ezer Ft.

14. Egyéb bevételek

Egyéb bevételek címen tárgyévben 3.788.435 eFt-ot könyveltünk. Ebből 3.634.339 eFt a hőszolgáltatás lakossági ártámogatása, a fejlesztési célra kapott vissza nem térítendő támogatások értékcsökkenéssel arányosan, tárgyévben elszámolt bevételei 22.415 eFt, szén-dioxid kvóta felhasználás miatt képzett céltartalék feloldása 77.654 eFt.

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.

15. Anyagjellegű ráfordítások

A kiadások meghatározó elemei az **anyagjellegű ráfordítások**.

Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek** összege 4.419.664 eFt értékkel, melyből 4.135.478 eFt-ot a hőszolgáltatás ellátásához szükséges **gáz- és hőenergia** vásárlására fordítottunk. Az anyagköltségek között került elszámolásra még a közüzemi díjakra kifizetett 218.365 eFt, a saját munkavállalókkal végzett felújítási, fenntartási tevékenység anyagigényének 41.502 eFt értékű beszerzési költsége, valamint az üzemanyagra, nyomtatványokra, védőruha beszerzésre és egyéb anyagokra felhasznált 24.318 eFt.

Az anyagjellegű ráfordítások összegét növelte még a továbbszámlázott közvetített szolgáltatások költsége (479.063 eFt).

16. Az **igénybevett szolgáltatások** értéke 145.910 eFt, melyből a legnagyobb tételek a biztonsági őrzés, takarítás költsége 31.474 eFt, szakértői díjak 12.801 eFt, az informatikai költségek 19.580 eFt, valamint a karbantartási kiadások 17.780 e Ft összeggel. Az ipari park üzemeltetés fenntartási költsége 16.550 eFt.

17. Az **egyéb szolgáltatások értéke** 30.100 eFt, melyből 22.535 eFt a bankköltség.

18. A **személyi jellegű ráfordítások** összege 581.833 eFt, a részletező adatokat a 11. sz. melléklet tartalmazza.

19. Az elszámolt értékcsökkenési leírás alakulását a *5. számú melléklet* szemlélte.

20. Az **egyéb ráfordítások** összege 177.331 eFt.

Legjelentősebb tétel a céltartalék képzés miatti 37.443 eFt, melynek részletezése a 7. Céltartalék pontban olvasható. A helyi adók és egyéb ráfordításként elszámolható adók fizetési kötelezettsége 14.472 eFt. Az egyéb ráfordítások összegét növelte még a CO₂ kvóta visszaadási kötelezettség elszámolása (93.787 eFt), a behajthatatlan követelések leírása (17 eFt) és egyéb kisebb tételek.

21. **Pénzügyi műveletek** ráfordításai címen 22.363 eFt-ot könyveltünk el.

A fentiekben részletezett bevételek és ráfordítások egyenlegeként az éves **adózás előtti eredmény** 35.260 ezer Ft, az **adózott eredmény** 35.246 ezer Ft.

22. A társasági adó alapját módosító tételek (eFt)

Adózás előtti eredmény	35.260
Előző évek elhatárolt vesztesége	535
Céltartalék felhasználás	77.654
Társasági adó szerinti értékcsökkenés	136.335
Behajthatatlanná vált követeléshez kapcs., visszaírt értékvesztés	6.137
Csökkentő jogcímek összesen:	220.661
Céltartalék képzés	37.443
Sztv. szerinti értékcsökkenés, terven felüli értékcsökkenés	146.136
Nem a váll-i tevékenységgel összefüggő költségek, ráfordítások	2.357
Növelő jogcímek összesen	185.936
Társasági adóalap	535
Társasági adó 9 %	48
Igénybe vett adókedvezmény	34
Adófizetési kötelezettség	14
Adózott eredmény	35.246

23. Cash-Flow kimutatást a 8. számú melléklet tartalmazza.

24. A vagyoni, pénzügyi helyzet, valamint a jövedelmezőségi helyzet mutatóit a 10. számú melléklet tartalmazza.

III.

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

2023. évben az előző évihez hasonló mértékű fluktuáció volt tapasztalható cégünknel. 12 fő munkaviszonya szűnt meg, közülük 2 fő elhalálozott, 1 fő nyugdíjazás miatt. 8 fő volt az új belépők száma, a gyeden lévő kismamák létszáma 2 fő maradt.

Év végére 38 fő fizikai, 3 fő részmunkaidős fizikai, 37 fő szellemi, és 2 fő részmunkaidős szellemi állományú létszámmal rendelkezett a társaság. Az **éves átlagos statisztikai állományi létszám** részmunkaidősökkel együtt **80 fő**.

A megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak száma 9 fő, a tiszteletdíjas választott tisztségviselők száma 5 fő.

Mérleg tevékenységenként 2022.

I. sz. melléklet/1. oldal

Sor- szám	A tétel megnevezése	Távhőszol- gáltatási tevékenység	Hő- és kapcsolt villamos energia termelés						Hő termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vagyon Kft.	
			Salgó út	Ady	Ybl Beszterce	Fáy Kemeróvó	Huta út	Idősek Gorkij					Szobabér- lők+Diego
			Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés					Hőter-melés
01.	A. Befektetett eszközök (02+10+18.sor)	872 680	123 415	14 363	105 375	-	59 240	-	2	302 395	1 175 075	790 430	1 965 505
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 000	14 000
05.	Vagyoni értékű jogok	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 000	14 000
06.	Szellemi termékek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	872 680	123 415	14 363	105 375	-	59 240	-	2	302 395	1 175 075	776 430	1 951 505
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	772 527	89 134	7 752	18 059	-	59 234	-	-	174 179	946 706	744 519	1 691 225
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	97 532	34 071	6 277	87 316	-	6	-	2	127 672	225 204	138	225 342
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 621	210	334	-	-	-	-	-	544	3 165	29 953	33 118
15.	Beruházások, felújítások	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 820	1 820
15.	Beruházásra adott előleg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18.	II I. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21.	Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26.	B Forgóeszközök (27+34+40+45 sor)	1 273 075	302 125	16 546	123 542	-	68 245	-	2	510 460	1 783 535	912 188	2 695 723
27.	I. KÉSZLETEK	12 754	161 754	210	3 690	-	866	-	0	166 519	179 274	24 161	203 435
28.	Anyagok	12 754	1 804	210	1 540	-	866	-	0	4 419	17 174	11 347	28 521
32.	Áruk	-	159 950	-	-	-	-	-	-	159 950	159 950	12 814	172 764
33.	Készletekre adott előlegek	-	-	2 150	-	-	-	-	-	2 150	2 150	-	2 150
34.	II. KÖVETELÉSEK	588 906	45 419	5 286	38 780	-	21 801	-	1	111 287	700 192	290 664	990 856
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	163 970	-	-	-	-	-	-	-	-	163 970	4 924	168 894
39.	Egyéb követelések	424 936	45 419	5 286	38 780	-	21 801	-	1	111 287	536 222	285 740	821 962
40.	III ÉRTÉKPAPÍROK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45.	IV PÉNZESZKÖZÖK	671 415	94 952	11 050	81 073	-	45 578	-	2	232 654	904 069	597 363	1 501 432
46.	Pénztár, csekkek	947	134	16	114	-	64	-	0	328	1 275	843	2 118
47.	Bankbetétek	670 468	94 818	11 035	80 958	-	45 513	-	2	232 326	902 794	596 520	1 499 314
48.	C. Aktív időbeli elhatárolások	141 729	1 490	173	1 273	-	715	-	0	3 652	145 381	4 239	149 620
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	136 964	817	95	697	-	392	-	0	2 001	138 965	-	138 965
50.	Költségek, ráford. aktív időbeli elhatárolása	4 765	674	78	575	-	323	-	0	1 651	6 416	4 239	10 655
52.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01+26+48 sor)	2 287 483	427 030	31 083	230 190	-	128 200	-	4	816 507	3 103 991	1 706 857	4 810 848

Mérleg tevékenységenként 2022.

1.sz.melléklet/2.oldal

Sor- szám	A tétel megnevezése	Távhőszol- gáltatási tevékenység	Hő- és kapcsolt villamos energia termelés							Hő termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vigyon Kft.
			Salgó út	Ady	Ybl Beszterce	Fáy Kemeróvó	Huta út	Idősek Gorkij	Szobabér- lők+Diego				
			Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés				
53.	D. Saját tőke	1 089 457	- 320 305	-37 691	-444 417	-	- 155 455	-	- 5	- 957 873	131 584	1 238 142	1 369 726
54.	I. JEGYZETT TŐKE	169 556	- 49 546	- 5 830	- 68 744	-	- 24 046	-	- 1	- 148 167	21 389	189 101	210 490
57.	III. TŐKETARTALÉK	546 721	- 159 757	-18 799	-221 660	-	- 77 536	-	- 3	- 477 754	68 967	609 741	678 708
58.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	379 872	- 111 002	-13 062	-154 013	-	- 53 873	-	- 2	- 331 952	47 920	423 659	471 579
59.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK												
61.	VIII. ADÓZOTT EREDMÉNY	- 6 692	-	-	-	-	-	-	-	-	- 6 692	15 641	8 949
62.	E. Céltartalékok	-	111 705	-	-	-	-	-	-	111 705	111 705	-	111 705
63.	Céltarték a várható kötelezettségekre	-	34 052	-	-	-	-	-	-	34 052	34 052	-	34 052
64.	Céltarték jövőbeni költségekre	-	77 653	-	-	-	-	-	-	77 653	77 653	-	77 653
66.	F. Kötelezettségek	952 722	582 681	67 812	625 136	-	279 691	-	9	1 555 329	2 508 051	174 662	2 682 713
67.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-	99 577	-	-	-	0	99 577	99 577	3 625	103 202
75.	Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-	-	99 577	-	-	-	-	99 577	99 577	-	99 577
76.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	3 625	3 625
79.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	952 722	582 681	67 812	525 559	-	279 691	-	9	1 455 752	2 408 474	171 037	2 579 511
81.	Rövid lejáratú kölcsönök	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83.	Rövid lejáratú hitelek	-	-	-	28 050	-	-	-	-	28 050	28 050	839	28 889
	Vevőktől kapott előlegek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63 092	63 092
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	900 273	575 264	66 949	491 176	-	276 130	-	9	1 409 528	2 309 801	12 962	2 322 763
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	52 449	7 417	863	6 333	-	3 560	-	0	18 174	70 623	94 144	164 767
90.	G. Passzív időbeli elhatárolások	245 305	52 949	961	49 471	-	3 965	-	0	107 346	352 651	294 053	646 704
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	123 096	-	-	-	-	-	-	-	-	123 096	-	123 096
92.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 314	610	71	521	-	293	-	0	1 495	5 809	3 838	9 647
93.	Halszított bevételek	117 895	52 339	890	48 950	-	3 672	-	0	105 851	223 746	290 215	513 961
94.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53+62+66+90 sor)	2 287 483	427 030	31 083	230 190	-	128 200	-	4	816 507	3 103 991	1 706 857	4 810 848

Mérleg tevékenységenként 2023.

I. sz. melléklet/3. oldal

Sor- szám	A tétel megnevezése	Távhőszol- gáltatási tevékenység	Hő- és kapcsolt villamos energia termelés							Hő termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vagyon Kft.
			Salgó út	Ady	Ybl Beszterce	Fáy Kemerovó	Huta út	Idősek Gorkij	Szobabér- lők+Diego				
			Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés				
01.	A. Befektetett eszközök (02+10+18.sor)	846 209	114 406	25 581	98 237	-	58 387	-	-	296 611	1 142 820	805 331	1 948 151
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	5 489	742	166	637	-	379	-	-	1 924	7 413	5 224	12 637
05.	Vagyoni értékű jogok	5 489	742	166	637	-	379	-	-	1 924	7 413	5 224	12 637
06.	Szellemi termékek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	840 720	113 664	25 415	97 600	-	58 008	-	-	294 687	1 135 407	800 107	1 935 514
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	759 240	89 875	7 281	15 485	-	58 008	-	-	170 649	929 889	756 845	1 686 734
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	77 408	23 614	18 003	82 115	-	-	-	-	123 732	201 140	282	201 422
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	3 630	175	131	-	-	-	-	-	306	3 936	41 877	45 813
15.	Beruházások, felújítások	442	-	-	-	-	-	-	-	-	442	1 103	1 545
15.	Beruházásra adott előleg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18.	II I. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21.	Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26.	B Forgóeszközök (27+34+40+45 sor)	782 613	196 993	8 228	31 598	-	18 780	-	-	255 600	1 038 213	275 449	1 313 662
27.	I. KÉSZLETEK	15 377	162 273	465	1 785	-	1 061	-	-	165 584	180 960	27 827	208 787
28.	Anyagok	15 377	2 079	465	1 785	-	1 061	-	-	5 390	20 766	14 634	35 400
32.	Áruk	-	160 194	-	-	-	-	-	-	160 194	160 194	13 193	173 387
33.	Készletekre adott előlegek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34.	II. KÖVETELÉSEK	661 558	20 433	4 569	17 545	-	10 428	-	-	52 974	714 532	147 048	861 580
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	188 256	-	-	-	-	-	-	-	-	188 256	2 134	190 390
39.	Egyéb követelések	473 302	20 433	4 569	17 545	-	10 428	-	-	52 974	526 276	144 914	671 190
40.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	105 679	14 288	3 195	12 268	-	7 292	-	-	37 042	142 721	100 574	243 295
46.	Pénztár, csekkek	710	96	21	82	-	49	-	-	249	959	675	1 634
47.	Bankbetétek	104 969	14 192	3 173	12 186	-	7 243	-	-	36 794	141 763	99 898	241 661
48.	C. Aktív időbeli elhatárolások	92 547	783	175	672	-	400	-	-	2 030	94 577	8 698	103 275
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	87 014	35	8	30	-	18	-	-	91	87 105	3 433	90 538
50.	Költségek, ráford. aktív időbeli elhatárolása	5 533	748	167	642	-	382	-	-	1 939	7 472	5 265	12 737
52.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01+26+48 sor)	1 721 369	312 182	33 984	130 508	-	77 567	-	-	554 242	2 275 610	1 089 478	3 365 088

Mérleg tevékenységenként 2023.

1. sz. melléklet/4. oldal

Sor- szám	A tétel megnevezése	Távhőszol- gáltatási tevékenység	Hő- és kapcsolt villamosenergia termelés							Hő termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vagyon Kft.
			Salgó út	Ady	Ybl Beszterce	Fáy Kemeróvó	Huta út	Idősek Gorkij	Szobabér- lők+Dlego				
			Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés				
53.	D. Saját tőke	1 076 041	- 52 792	-18 684	-208 873	-	- 42 646	-	-	- 322 995	753 046	651 926	1 404 972
54.	I. JEGYZETT TŐKE	152 551	- 8 113	- 2 871	- 32 098	-	- 6 554	-	-	- 49 636	102 916	107 574	210 490
57.	III TŐKETARTALÉK	491 889	- 26 159	- 9 258	-103 498	-	- 21 131	-	-	- 160 046	331 843	346 865	678 708
58.	IV EREDMÉNYTARTALÉK	348 259	- 18 520	- 6 555	- 73 277	-	- 14 961	-	-	- 113 313	234 946	245 582	480 528
59.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK									-	-	-	-
61.	VII ADÓZOTT EREDMÉNY	83 342	-	-	-	-	-	-	-	-	83 342	- 48 096	35 246
62.	E. Céltartalékok	-	71 495	-	-	-	-	-	-	71 495	71 495	-	71 495
63.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	34 052	-	-	-	-	-	-	34 052	34 052	-	34 052
64.	Céltartalék jövőbeni költségekre	-	37 443	-	-	-	-	-	-	37 443	37 443	-	37 443
66.	F. Kötelezettségek	485 658	228 159	51 016	295 490	-	116 440	-	-	691 105	1 176 763	151 607	1 328 370
67.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-	71 527	-	-	-	-	71 527	71 527	2 620	74 147
75.	Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-	-	71 527	-	-	-	-	71 527	71 527	-	71 527
76.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 620	2 620
79.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80.	III RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	485 658	228 159	51 016	223 963	-	116 440	-	-	619 578	1 105 236	148 987	1 254 223
81.	Rövid lejáratú kölcsönök	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83.	Rövid lejáratú hitelek	-	-	-	28 050	-	-	-	-	28 050	28 050	1 005	29 055
	Vevőktől kapott előlegek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81 409	81 409
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	450 325	223 382	49 948	191 811	-	114 002	-	-	579 143	1 029 467	14 189	1 043 656
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	35 333	4 777	1 068	4 102	-	2 438	-	-	12 385	47 718	52 385	100 103
90.	G. Passzív időbeli elhatárolások	159 669	65 321	1 653	43 891	-	3 773	-	-	114 637	274 306	285 945	560 251
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	45 364	-	-	-	-	-	-	-	-	45 364	-	45 364
92.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 386	593	133	509	-	303	-	-	1 537	5 923	4 174	10 097
93.	Halszított bevételek	109 919	64 728	1 520	43 382	-	3 470	-	-	113 100	223 019	281 771	504 790
94.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53+62+66+90 sor)	1 721 369	312 182	33 984	130 508	-	77 567	-	-	554 242	2 275 610	1 089 478	3 365 088

Eredménykimutatás tevékenységenként 2022.

2.sz. melléklet/1. oldal

Kód	Név	Távhőszolgáltatás	Salgó úti kazánház hőtermelés	Ady kazánház hőtermelés	Beszterce kazánház hőtermelés	Kemeróvó kazánház hőtermelés	Huta úti kazánház hőtermelés	Gorkij krt. kazánház hőtermelés	Rákóczi út 184.+ Diego üzlet kazánház	Hőtermelés	Távhő tev. Összesen	Egyéb tevékenység	Összes tevékenység
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 659 449	0	0	0	0	0	0	0	0	1 659 449	585 332	2 244 781
04.	Saját előáll.eszk.aktív.értéke	5 601	1 858	0	1 912	0	0	0	0	3 770	9 370	2 536	11 906
III.	Egyéb bevételek	3 258 012	36 686	0	4 876	0	0	0	0	41 562	3 299 574	17 379	3 316 953
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	10 174	0	0	0	0	0	0	0	0	10 174	1 179	11 352
05.	Anyagköltség	2 107 301	808 847	37 051	562 734	8 552	560 135	48 273	26 874	2 052 467	4 159 768	22 414	4 182 182
06.	Igénybevett szolgáltatások értéke	55 833	19 632	1 453	13 002	574	12 089	1 855	1 092	49 697	105 530	32 772	138 302
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	12 996	4 504	239	3 135	80	3 116	277	173	11 525	24 521	1 944	26 465
08.	Eladott áruk beszerz.értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
09.	Eladott (közv.) szolgáltatások értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	402 581	402 581
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	2 176 130	832 983	38 743	578 871	9 205	575 340	50 406	28 140	2 113 689	4 289 819	459 711	4 749 530
10.	Béreköltség	150 495	45 020	7 650	32 218	6 171	31 999	3 645	5 536	132 239	282 734	86 601	369 335
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 983	5 386	265	3 745	75	3 722	328	193	13 714	30 697	7 464	38 161
12.	Bérráfordítások	20 534	6 739	1 023	4 804	801	4 771	526	742	19 407	39 941	9 920	49 861
V.	Személyi jellegű ráfordítások	188 011	57 144	8 939	40 767	7 047	40 492	4 499	6 471	165 360	353 372	103 986	457 357
VI.	Értékcsökkenési leírás	80 666	16 457	3 082	15 617	82	5 610	314	193	41 356	122 022	16 483	138 505
VII.	Egyéb ráfordítások	12 286	170 994	250	654	10	2 528	41	25	174 501	186 787	7 447	194 235
	VII. sorból: értékvesztés	2 435	0	0	0	0	0	0	0	0	2 435	1 167	3 602
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	2 465 968	-1 039 035	-51 014	-629 120	-16 345	-623 970	-55 260	-34 829	-2 449 575	16 393	17 621	34 014
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	9
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	11 752	4 428	236	3 082	79	3 063	273	171	11 333	23 085	859	23 944
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-11 752	-4 428	-236	-3 082	-79	-3 063	-273	-171	-11 333	-23 085	-850	-23 935
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	2 454 216	-1 043 463	-51 250	-632 203	-16 424	-627 034	-55 533	-35 001	-2 460 908	-6 692	16 771	10 079

Eredménykimutatás tevékenységenként 2023.

2.számú melléklet/2. oldal

Kód	Név	Távhőszolgáltatás	Salgó úti kazánház hőtermelés	Ady kazánház hőtermelés	Beszterce kazánház hőtermelés	Kemerovó kazánház hőtermelés	Huta úti kazánház hőtermelés	Gorkij krt. kazánház hőtermelés	Rákóczi út 184.+ Diego Üzlet kazánház	Hőtermelés	Távhő tev. Összesen	Egyéb tevékenység	összes tevékenység
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 541 873	0	0	0	0	0	0	0	0	1 541 873	676 365	2 218 238
04.	Saját előáll. eszk. aktiv. értéke	15 893	2 631	1 476	4 485	0	0	0	0	8 592	24 485	3 040	27 525
III.	Egyéb bevételek	3 655 864	93 787	0	4 876	0	0	0	0	98 663	3 754 527	33 908	3 788 435
	III. sorból: visszairt értékvesztés	8 868	0	0	0	0	0	0	0	0	8 868	1 048	9 916
05.	Anyagköltség	1 936 989	1 124 026	35 087	608 503	5 366	580 019	51 053	32 205	2 436 259	4 373 248	46 416	4 419 664
06.	Igénybevett szolgáltatások értéke	54 535	26 067	1 493	13 426	255	11 401	1 313	889	54 843	109 378	36 531	145 910
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	12 790	6 778	261	3 682	76	3 502	317	228	14 843	27 633	2 467	30 100
08.	Eladott áruk beszerz. értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	175	175
09.	Eladott (közv.) szolgáltatások értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	479 063	479 063
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	2 004 315	1 156 871	36 840	625 611	5 696	594 922	52 683	33 322	2 505 945	4 510 259	564 652	5 074 911
10.	Béreköltség	164 868	65 742	9 361	38 244	7 132	36 552	4 269	7 233	168 532	333 401	104 826	438 226
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	30 436	13 889	535	7 545	155	7 177	649	468	30 418	60 853	17 953	78 806
12.	Bérfelrakások	24 793	10 706	1 268	6 132	918	5 854	649	982	26 509	51 302	13 499	64 801
V.	Személyi jellegű ráfordítások	220 097	90 337	11 164	51 921	8 205	49 583	5 567	8 682	225 459	445 556	136 277	581 834
VI.	Értékesítési leírás	81 417	18 595	3 063	16 411	82	5 044	345	248	43 788	125 205	17 330	142 535
VII.	Egyéb ráfordítások	3 049	133 847	249	698	11	2 532	44	32	137 414	140 463	36 868	177 331
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	2 904 753	-1 303 232	-49 841	-685 281	-13 993	-652 081	-58 638	-42 285	-2 805 351	99 402	-41 815	57 587
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	36
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	7 202	4 038	155	2 194	45	2 087	189	136	8 844	16 046	6 317	22 363
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-7 202	-4 038	-155	-2 194	-45	-2 087	-189	-136	-8 844	-16 046	-6 281	-22 327
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	2 897 550	-1 307 270	-49 996	-687 474	-14 038	-654 168	-58 827	-42 421	-2 814 194	83 356	-48 096	35 260

Az immateriális javak részletező táblája 2023.12.31 (E Ft)

3. sz. melléklet

MEGNEVEZÉS	Nyitó Bruttó érték	BRUTTÓ ÉRTÉK					NETTÓ ÉRTÉK	
		Növekedés	Átsorolás		Csökkenés	Záró	Nyitó	Záró
1. Alapítás átszervezés aktivált értéke								
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke								
3. Vagyoni értékű jogok	81 073	315				81 388	14 000	6 704
4. Szellemi termékek	0					0	0	0
5. Vagyoni értékű jogok befejezetlen	0	5 933			0	0	0	5 933
6. Immateriális javakra adott előlegek								
7. Immateriális javak értékhelyesbítése								
Immateriális javak:	81 073	6 248	0		0	81 388	14 000	12 637

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKCSÖKKENÉS					ZÁRÓ
		Tervszerinti écs	Átsorolás	Kivezetés-selejtezés	Terven felüli kivezetés tájékoztató adat	Visszaírás	
1. Alapítás átszervezés aktivált értéke							
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke							
3. Vagyoni értékű jogok	67 073	7 611		0			74 684
4. Szellemi termékek		0			0		0
5. Üzleti vagy cégérték							
Immateriális javak:	67 073	7 611	0	0			74 684

A tárgyi eszközök részletező táblája 2023.12.31 (E Ft)

4. sz. melléklet

MEGNEVEZÉS	Nyitó Bruttó érték	BRUTTÓ ÉRTÉK						NETTÓ ÉRTÉK	
		Növekedés	Értékesítés	Selejtezés	Aktiválás	Átsorolás	Záró	Nyitó	Záró
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 361 312	60 804	3 601			0	2 418 515	1 691 225	1 686 734
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	858 321	31 945	25	257		0	889 984	225 342	201 422
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	110 428	26 791	0	691		0	136 528	33 118	45 813
4. Tenyészállatok	0						0		
5. Beruházások, felújítások	1 820	122 535			122 810	0	1 545	1 820	1 545
6. Beruházásokra adott előlegek									
7. Kisértékű tárgyi eszköz	24 708	3 269	166	862		0	26 949	0	0
8. Tárgyi eszközök érték helyesbítése									
Tárgyi eszközök:	3 356 589	245 344	3 792	1 810	122 810	0	3 473 521	1 951 505	1 935 514

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKCSÖKKENÉS				ZÁRÓ
		Tervszerinti		Értékesítés, selejtezés	Terven felüli kivezetés tájékoztató adat	
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	670 087	61 694				731 781
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	632 979	55 865		282		688 562
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	77 309	14 096		691		90 714
4. Tenyészállatok	0					0
5. Kisértékű tárgyi eszköz	24 708	3 269		1 028		26 949
5. Beruházások, felújítások	0					0
Tárgyi eszközök:	1 405 083	134 924		2 001	0	1 538 006

Értécsökkenés állományváltozása 2023.12.31 (E Ft)

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKCSÖKKENÉS				ZÁRÓ
		Tervszerinti		Értékesítés, selejtezés	Terven felüli kivezetés tájékoztató adat	
1. Immateriális javak	68 074	7 610		0		75 684
2. Tárgyi eszközök	1 405 083	134 925		2 002		1 538 006
Eszközök összesen:	1 473 157	142 535		2 002	0	1 613 690

Passzív időbeli elhatárolások kimutatása (E Ft) 2023.12.31

Megnevezés	2023. évi nyitó	2023. évi változás	2023. évi elsz. bevétel (96)	2023. évi záró
Inkubátorház és építményei	132 273		1 821	130 452
Ipari Park I.	96 894		3 703	93 191
Ipari Park II.	49 129		2 662	46 467
Támogatás GM I. beruházás	1 614		21	1 593
Támogatás GM II. beruházás	2 211		137	2 074
Támogatás Hők.rek. I. beruházás	309		84	225
Térítés nélk. átv. Spaar csővezetékek	946		68	878
Támogatás Hők.rek. II. beruházás	1 403		53	1 350
Támogatás KEOP	19 584		1 367	18 217
ÉMOP támogatás Munkásotthon tér	11 919		384	11 535
Retrospektív fejl. Támogatás	46 714		3 129	43 585
Térítés nélkül kapott CO2 kvóta	44 689	29 373	16 134	57 928
Támogatás Beszterce ltp-i távhő fejlesztéshez	42 419		4 876	37 543
Támogatás Beszterce vez.hkp.	63 804		4 178	59 626
Egyéb halasztott bevétel	53	97	24	126
Passzív időbeli elhatárolás árbevétel	52 676			45 364
Passzív időbeli elhatárolás költségek	9 647			10 097
Összesen: 48	576 284	29 470	38 641	560 251

Halasztott bevételek 2023.12.31 (E Ft)

Megnevezés	2023. nyitó	2023. évi változás	2023. egyéb bevétel (968)	2023. záró
Inkubátorház és építményei	132 273		1 821	130 452
Ipari Park I.	96 894		3 703	93 191
Ipari Park II.	49 129		2 662	46 467
Támogatás GM I. beruházás	1 614		21	1 593
Támogatás GM II. beruházás	2 211		137	2 074
Támogatás Hók.rek. I. beruházás	309		84	225
Térítés nélk. átv. Spaar csővezeték	946		68	878
Támogatás Hók.rek. II. beruházás	1 403		53	1 350
Támogatás KEOP	19 584		1 367	18 217
Támogatás ÉMOP Munkásotthon tér	11 919		384	11 535
Támogatás retrospektív	46 714		3 129	43 585
Támogatás Beszterce ltp-i távhő fejlesztéshez	42 419		4 876	37 543
Támogatás Beszterce vez.hkp.	63 804		4 178	59 626
Egyéb halasztott bevétel	53	97	24	126
Térítés nélkül kapott CO2 kvóta (96)	44 689	29 373	16 134	57 928
Összesen:	513 961	29 470	38 641	504 790

8.sz. melléklet

Salgó Vagyon Kft. Cash-Flow kimutatás (eFt)

Megnevezés	Előjel	2022. év	2023. év
I. Működési cash flow (1-13. sorok)		1 475 177	-458 838
1a. Adózás előtti eredmény	(+/-)	10 079	35 260
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		3 479 588	3 634 399
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben	(+/-)	0	0
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a +1b)	(+/-)	10 079	35 260
2. Elszámolt amortizáció	(+)	138 505	142 535
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás	(+/-)	-4 600	-26 052
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+/-)	78 547	-40 210
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	(+/-)	-3 074	-12 294
6. Szállítói kötelezettség változása	(+/-)	1 882 739	-576 699
7. Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	(+/-)	96 356	-62 498
8. Passzív időbeli elhatárolás változása	(+/-)	119 871	-99 065
9. Vevőkövetelések változása	(+/-)	-93 186	-11 580
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	(+/-)	-643 526	145 420
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	(+/-)	-86 534	46 345
12. Fizetett adó (nyereség után)	(-)	0	0
13. Fizetett osztalék, részesedés	(-)	-20 000	0
II. Befektetési cash flow (14-18.sorok)		-18 616	-809 051
14. Befektetett eszközök beszerzése	(-)	-23 023	-824 946
15. Befektetett eszközök eladása	(+)	4 407	15 895
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	(+)	0	0
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	(-)		
18. Kapott osztalék, részesedés	(+)		
III. Finanszírozási cash flow (19-26.sorok)		-2 021	9 752
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	(+)		
20. Kötvény és hitelviszonyt megtest. értékp. kibocs. bevétele	(+)		
21. Hitel és kölcsön felvétele	(+)	0	0
22. Véglegesen kapott pénzeszköz	(+)	26 029	38 641
23. Részvénybevonás, tőke kivonás(tőkeleszállítás)	(-)		
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafiz.	(-)		
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	(-)	-28 050	-28 889
26. Véglegesen átadott pénzeszközök	(-)		
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	(+/-)	1 454 540	-1 258 137
27. Devizás pénzeszközök átértékelése	(+/-)	0	0
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27.sorok)	(+/-)	1 454 540	-1 258 137

9. sz. melléklet

Követelésekre elszámolt értékvesztés változása 2023.12.31. (E Ft)

Megnevezés	2022.	2023.	Állományváltozás 2022-2023.
Távhő	41 686	23 720	-17 966
Egyedi minősítés nélkül elszámolt értékvesztés közület 300 eFt alatti	2 102	873	-1 229
Egyedi minősítéssel elszámolt értékvesztés közület	20 500	9 192	-11 308
Egyedi minősítés nélkül elszámolt csoportos értékvesztés lakosság	19 084	13 655	-5 429
Egyéb tevékenység	14 413	3 938	-10 475
Egyedi minősítés nélkül elszámolt csoportos értékvesztés lakosság	0	0	0
Egyedi minősítéssel elszámolt értékvesztés lakosság	981	0	-981
Egyedi minősítés nélkül elszámolt értékvesztés közület 300 eFt alatti	186	120	-66
Egyedi minősítéssel elszámolt értékvesztés közület	13 246	3 818	-9 428
Összes követelés értékvesztése	56 099	27 658	-28 441

10. számú melléklet

MUTATÓSZÁMOK MÉRLEG 2023.

Mutatók	Bázis időszak (%)	Tárgy időszak (%)	Index (%)
1. Tőkefeszültségi mutató			
<u>Kötelezettségek</u>	195,86	94,55	48,3
Saját tőke			
2. Saját tőke aránya			
<u>Saját tőke</u>	28,47	41,75	146,6
Összes forrás			
3. Saját tőke és a befektetett eszközök aránya			
<u>Saját tőke</u>	69,69	72,12	103,5
Befektetett eszközök			
4. Tartós források és befektetett eszközök aránya			
<u>Saját tőke+hosszú lej. köt.</u>	74,94	75,92	101,3
Befektetett eszközök			
5. Likviditási mutató			
<u>Forgóeszközök</u>	100,48	98,89	98,4
Kötelezettségek			
6. Forgóeszközök és a rövid lejáratú kötelezettségek aránya (likviditásiráta)			
<u>Forgóeszközök</u>	104,51	104,74	100,2
Rövid lejáratú kötelezettségek			
7. Eladósodottsági mutató			
<u>Kötelezettségek</u>	55,76	39,48	70,8
Összes forrás			
8. Hitel fedezettségi mutató			
<u>Követelések</u>	38,41	68,69	178,8
Rövid lejáratú kötelezettségek			
9. Adósságszolgálati fedezeti mutató			
<u>Adózott nyereség+amortizáció</u>	525,68	615,39	117,1
Hitelek, kölcsönök törlesztése			
10. Árbevétel arányos nyereség			
<u>Adózás előtti eredmény</u>	0,45	1,59	354,0
Értékesítés nettó árbevétele			
11. Saját-tőke-arányos nyereség			
<u>Adózás előtti eredmény</u>	0,74	2,51	341,1
Saját tőke			
12. Eszközarányos jövedelem			
<u>Adózott eredmény</u>	0,19	1,05	563,1
Összes eszköz			

Létszám és béradatok

Megnevezés	2022. év átlagosan			2023. év átlagosan		
	Átlagos éves statisztikai létszám (fő)	Bérköltség eFt-ban	Személyi jell. egyéb kifizetés eFt-ban	Átlagos éves statisztikai létszám (fő)	Bérköltség eFt-ban	Személyi jell. egyéb kifizetés eFt-ban
Fizikai foglalkozású	38	147 643	16 399	38	175 333	33 263
Szellemi foglalkozású	36	199 863	16 256	37	241 364	33 374
Teljes munkaidős állomány összesen	74	347 506	32 655	75	416 697	66 637
Részmunkaidős fizikai foglalkozású	3	4 122	478	3	4 422	1 399
Részmunkaidős szellemi foglalkozású	4	9 905	623	2	5 975	1 086
Nem teljes munkaidőben fogl. munkavállalók összesen	7	14 027	1 101	5	10 397	2 485
Állományba nem tartozó bérköltségek (tiszteletdíj, megbízási díj)		7 802	0		11 132	0
Állományba nem tartozó bérköltségek (Szakmai gyakorlat)		0	0		0	0
Egyéb személyi jellegű ráfordítások		0	4 015		0	9 346
Mindösszesen:	81	369 335	37 771	80	438 226	78 468

VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐ ÉS FELÜGYELŐBIZOTTSÁG JÁRANDÓSÁGAI

Megnevezés	2022. év összesen		2023. év összesen	
	Bérktg. (eFt)	Szem jell. egyéb kif. (eFt)	Bérktg. (eFt)	Szem jell. egyéb kif. (eFt)
Vezető tisztségviselő	12 000	700	12 000	700
Felügyelőbizottság	3 492	0	4 032	0
Könyvvizsgáló	1 373	0	1 373	0
Összesen:	16 865	700	17 405	700

III. Üzleti jelentés

A. A Salgó Vagyon Kft. 2023. évi tevékenysége

- I. A társaság vagyoni, pénzügyi helyzetének értékelése**
- II. A 2023. 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**

A.

A Salgó Vagyon Kft. 2023. 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.

Jelen Üzleti Jelentés a társaság gazdálkodásának, vagyoni és pénzügyi helyzetének, fejlesztési tevékenységének általános értékelése mellett tartalmazza a Hőszolgáltatási Divízió és a Vagyonkezelési Divízió 2023. évi tevékenységének bemutatását is.

I.

A társaság vagyoni, pénzügyi helyzetének értékelése

A beszámolási időszakban a társaság nagy figyelmet fordított a költségtakarékos gazdálkodásra, és a pénzügyi stabilitás biztosítására. Ennek eredményeképpen a likviditási helyzet stabil, a folyamatos működés mellett a fejlesztési feladatok finanszírozása is biztosított volt.

Az eszközök értékének és összetételének alakulása

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	2021.12.31. (2)	2022.12.31. (3)	2023.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Befektetett eszközök	2 064 887	1 965 505	1 948 151	95,2	99,1
Forgóeszközök	496 721	2 695 723	1 313 662	542,7	48,7
Aktív időbeli elhatárolások	63 086	149 620	103 275	237,2	69,0
Eszközök összesen	2 624 694	4 810 848	3 365 088	183,3	69,9

A társaság eszközállományának értéke 30,1 %-kal alacsonyabb az előző évi záró állomány értékénél.

A **befektetett eszközök** képezik az eszközállomány értékének 57,9 %-át, nettó értékük a mérlegben 0,8 %-kal csökkent.

Ezen belül az **immateriális javak** nettó értéke 14.000 ezer Ft-ról 12.637 ezer Ft-ra csökkent.

A befektetett eszközök 99,4 %-át képező **tárgyi eszközök** nettó értéke 1.935.514 ezer Ft, 0,8 %-kal csökkent a nyitó értékhez képest. Az aktiválások, valamint a befejezetlen beruházások állományváltozása növelték, az elszámolt amortizáció csökkentette a nettó értéket.

Nyitó érték:	1.951.505 ezer Ft
Aktiválás:	+ 122.810 ezer Ft
Értékesítés:	- 3.793 ezer Ft
Selejtezés:	- 1.810 ezer Ft
Befejezetlen beruházások állományváltozása:	- 275 ezer Ft
Értékcsökkenés:	- 134.925 ezer Ft
Értékcsökkenés visszairás értékesítés, selejtezés miatt:	+ 2.002 ezer Ft
Záró érték:	1.935.514 ezer Ft

A beruházások, felújítások 2023. évi összege 122.535 ezer Ft. Tárgyi eszköz aktiválás 122.810 ezer Ft értékben történt. A befejezetlen állomány kisebb áthúzódó felújítási munkákat, és a cég Munkásotthon térre való költözésével kapcsolatos felújítási munkákat tartalmazza.

A fejlesztések részletes ismertetését a IV. pont tartalmazza.

A **forgóeszközök** értéke 1.313.662 ezer Ft, melynek 65,6 %-át a követelések, 15,9 %-át a készletek, 18,5 %-át pedig a pénzeszközök alkotják.

A forgóeszközök értékének és összetételének alakulása

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	2021.12.31. (2)	2022.12.31. (3)	2023.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Készletek	112 878	203 435	208 787	180,2	102,6
Követelések	336 951	990 856	861 580	294,1	87,0
Pénzeszközök	46 892	1 501 432	243 295	3201,9	16,2
Forgóeszközök összesen	496 721	2 695 723	1 313 662	542,7	48,7

A beszámolási időszak végén fennálló **követelések** értéke 13%-kal csökkent, összege 861.580 ezer Ft, melynek 22 %-át a vevőkkel szembeni követelések, 78 %-át egyéb követelések, többnyire költségvetési kiutalási igények képezik.

Az **egyéb követelések** összege 18,3 %-kal, 821.962 eFt-ról 671.190 eFt-ra csökkent.

A **vevőkkel szembeni követelések** értéke a mérlegben 190.390 ezer Ft, a nyitó állományhoz képest 12,7 %-kal nőtt. A mérlegben szereplő érték a vevőtartozások teljes összegének és az elszámolt értékvesztésnek a különbözete. A vevőállomány nyilvántartott értéke a nyitó 224.993 ezer Ft-ról 218.047 ezer Ft-ra csökkent. Ebből a lejárt követelések összege 221.640 ezer Ft-ról 185.926 ezer Ft-ra csökkent, melynek döntő része (154.647 ezer Ft) intézményi és közületi vevőkkel szembeni követelés. Intézményi követelésekből 120.367 ezer Ft a REMEK Kft. tartozása, melynek rendezésére 2024-ben megállapodás készül. Ugyanakkor 28.441 ezer Ft értékvesztés visszairása vált lehetővé. A lejárt vevőállomány egyedi értékelése alapján az elszámolt értékvesztés összege 56.099 ezer Ft-ról 27.658 ezer Ft-ra csökkent.

A forgóeszközök között a **készletek** aránya 15,9 %, értéke 208.787 ezer Ft, az előző évhez képest 2,6 %-os növekedés tapasztalható. A raktári anyagkészlet értéke 35.400 ezer Ft, közel azonos szintű a nyitó értékkel.

Az **aktív időbeli elhatárolások** összege 103.275 ezer Ft, mely többségében a számlázási rendszer sajátosságaiból adódó távhődíj elhatárolás (87.014 ezer Ft). Szintén elhatárolt bevételként jelenik meg a beszámolási időszakra még visszaigényelhető energiaadó összege (3.523 ezer Ft). Sor került a jövő évet terhelő költségek, ráfordítások elhatárolására is 12.737 ezer Ft értékben.

A források értékének és összetételének alakulása

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	2021.12.31. (2)	2022.12.31. (3)	2023.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Saját tőke	1 380 777	1 369 726	1 404 972	99,2	102,6
Céltartalékok	33 158	111 705	71 495	336,9	64,0
Kötelezettségek	666 292	2 682 713	1 328 370	402,6	49,5
Passzív időbeli elhatárolás	544 467	646 704	560 251	118,8	86,6
Források összesen	2 624 694	4 810 848	3 365 088	183,3	69,9

A források egy részét a **saját tőke** biztosítja, részaránya 41,8 %. Értéke 2,6 %-kal, 35.246 ezer Ft-tal nőtt. A beszámolási időszakban realizált adózott eredmény elszámolása növelte a saját tőke értékét.

A társaság 210.490 ezer Ft jegyzett tőke mellett jelentős, 678.708 ezer Ft tőketartalékkal, és 480.528 ezer Ft eredménytartalékkal rendelkezik.

A saját tőke mellett a működéshez és a fejlesztésekhez szükséges források 39,5 %-át a **rövid és hosszúlejáratú kötelezettségek** biztosították, melyek összege a beszámolási időszak végére 50.5 %-kal csökkent, a szállítói kötelezettségek csökkenése miatt.

Kötelezettségek alakulása

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	2021.12.31. (2)	2022.12.31. (3)	2023.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Hosszú lejáratú hitelek	127 627	103 202	74 147	80,9	71,8
Rövid lejáratú hitelek	28 050	28 889	29 055	103,0	100,6
Hitelek összesen	155 677	132 091	103 202	84,8	78,1
Vevőtől kapott előlegek	0	63 092	81 409		129,0
Szállítói tartozások	440 024	2 322 763	1 043 656	527,9	44,9
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	70 591	164 767	100 103	233,4	60,8
Kötelezettségek összesen	666 292	2 682 713	1 328 370	402,6	49,5

A beszámolási időszak végén a társaság **hitelállománya 103.202 ezer Ft**. A folyamatos likviditás biztosítása érdekében a társaság 180 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 biztosítottuk. Az OTP Bank Nyrt-vel 168.277 ezer Ft **fejlesztési kölcsön** folyósítására kötöttünk szerződést, melyből a teljes kölcsön összeg lehívásra került. A beszámolási időszakban törlesztettünk 28.050 ezer Ft-ot.

A kötelezettségek legjelentősebb tételét a **szállítói tartozások** alkotják. Értéke az év végén 1.043.656 ezer Ft, a bázisidőszakhoz képest 55 %-kal csökkent.

Az **egyéb rövid lejáratú kötelezettségek** értéke 100.103 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.

A **passzív időbeli elhatárolások** képezik a források értékének 16,6 %-át, értéke 560.251 ezer Ft. A véglegesen kapott fejlesztési támogatások még el nem számolt összege 446.736 ezer Ft, feloldása a támogatásból beszerzett eszközök értékcsökkenési leírásával arányosan, fokozatosan történik. A halasztott bevételek között szerepel az ingyenesen kapott CO2 kvóta 57.928 ezer Ft értékkel. A passzív időbeli elhatárolásokat 10.097 ezer Ft-tal növelik a költségek, és 45.364 ezer Ft-tal az árbevétel számviteli törvény által előírt elhatárolása.

II.

A 2023. évi üzleti terv teljesítése

A 2023. évi üzleti terv készítése során a tervezést nagymértékben nehezítették a külső gazdasági környezetben rejlő bizonytalanságok, melyek hatására az egyes árbevételi és költségtételek a tervezettől eltérést mutatnak. Igyekeztünk kihasználni minden lehetőséget – a külső adottságok kedvező hatását és a hatékonyságot javító belső intézkedéseket egyaránt – a nyereséges működés érdekében. Mindezek eredményeképpen 35.260 ezer Ft adózás előtti nyereséget értünk el, amellyel üzleti tervünket túlteljesítettük.

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

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Nettó árbevétel	2 244 781	2 302 288	2 218 238	98,8	96,3
Aktivált saját teljesítmények értéke	11 906	20 000	27 525	231,2	137,6
Egyéb bevételek	3 316 730	4 561 214	3 788 435	114,2	83,1
Pénzügyi műveletek bevételei	9	0	36	400,0	-
Bevételek összesen	5 573 426	6 883 502	6 034 234	108,3	87,7

A realizált bevételek összege 6.034.234 ezer Ft, mely a bázisidőszaki összegtől 8,3 %-kal magasabb, a tervezett értéktől 12,3 %-kal marad el. A bevételek 36,8 %-a **a tevékenységek nettó árbevételéből**, 62,8 %-a **egyéb bevételből** képződött. A nettó árbevétel a bázistól 1,2 %-kal, a tervtől 3,7 %-kal marad el.

A nettó árbevétel alakulása tevékenységenként

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Hőszolgáltatás árbevétele	1 659 449	1 709 786	1 541 873	92,9	90,2
Önkormányzati megbízási díj	68 429	68 429	68 429	100,0	100,0
Saját ingatlanok bérleti díj bevétele	32 076	31 638	33 856	105,5	107,0
Egyéb vagyonkezelési bevétel	16 356	126 918	39 083	239,0	30,8
Felújítási, karbantartási tevékenység árbevétele	41 515	25 070	47 864	115,3	190,9
Önkormányzati ingatlanok bérleti díja	272 141	241 007	332 771	122,3	138,1
Közvetített szolg. bevétele	132 307	99 239	153 914	116,3	155,1
Egyéb árbevétel	22 508	200	448	2,0	224,0
Összesen:	2 244 781	2 302 287	2 218 238	98,8	96,3

A nettó árbevétel alakulásában meghatározó szerepe van a távhőszolgáltatási tevékenységnek, ebből keletkezett az árbevétel 69,5 %-a. A **hőszolgáltatás árbevétele** az előző évhez képest 7,1 %-kal csökkent, a tervteljesítés indexe 90,2 %.

Az értékesített hőmennyiség az előző évhez képest 16 %-kal csökkent.

Az értékesített mennyiség alakulása:

2021-ben:	273.241 GJ
2022-ben:	229.700 GJ
2023-ban:	192.657 GJ

Az értékesített hőmennyiség csökkenést két fontos tényező határozza meg. Az enyhe időjárás, ami jellemző az elmúlt fűtési időszakokban, és a közületi fogyasztók távfűtés kiváltása alternatív megoldásokkal.

Az árbevétel 16 %-a az alapidíjkból, 84 %-a a hődíjkból keletkezett.

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Alapidíjak	268 212	269 760	254 652	94,9	94,4
lakossági	142 443	142 560	143 472	100,7	100,6
közületi	125 769	127 200	111 180	88,4	87,4
Hődíjak	1 391 237	1 440 026	1 287 222	92,5	89,4
lakossági	402 637	406 128	387 174	96,2	95,3
közületi	988 600	1 033 898	900 048	91,0	87,1
Összesen	1 659 449	1 709 786	1 541 874	92,9	90,2

A nettó árbevétel 3%-a realizálódott az **önkormányzati ingatlankezelési tevékenység bonyolítási díjából**, összege az előző évvel azonos mértékű.

A saját ingatlanok **bérleti díj** bevétele, az **ipari park üzemeltetési díja** és egyéb vagyonkezeléssel, hasznosítással kapcsolatos szolgáltatások eredményeképpen együttesen 72.939 ezer Ft árbevétel keletkezett. A megrendelésre végzett **felújítási, karbantartási munkák** árbevétele 47.864 ezer Ft, melyből 39.095 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 8.769 ezer Ft.

Az önkormányzati ingatlanok kiszámlázott bérleti díja 332.771 ezer Ft. Ebben a tételben – a számviteli elszámolás rendjének megváltoztatása következtében – 2020. évtől feltüntetésre kerül az önkormányzati ingatlanok kiszámlázott bérleti díja, mely 22,3%-os növekedést mutat a bázis időszak tekintetében.

A **közvetített szolgáltatások** bevétele 153.914 ezer Ft, amelynek része az önkormányzati megbízás alapján végzett felújítási, üzemeltetési feladatok ellátásába bevont külső vállalkozások szolgáltatásainak ellenértéke.

Egyéb árbevétel címén 448 ezer Ft bevételt realizáltunk.

A társaság összes bevételében a nettó árbevétel mellett jelentős részarányt képviselnek az **egyéb bevételek**. A beszámolási időszakban ilyen címen **3.788.435 ezer Ft-ot** realizáltunk, mely a bevételek **62,8 %-át** képezi.

Egyéb bevétel alakulása

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Távhő támogatás	3 237 140	4 444 026	3 634 339	112,3	81,8
Tárgyi eszköz értékesítés	3 041	0	8 915	293,2	-
Káresem. kapcs. bevétel	0	0	15 280		-
Fejlesztési támogatások elszámolása	22 429	22 415	22 415	99,9	100,0
CO2 kvóta elszámolás	3 527	16 134	16 134	457,4	100,0
Céltartalék feloldás CO2	33 159	77 653	77 653	-	100,0
Köv. értékvesztés visszairás	11 129	-	9 916	89,1	-
Kapott késedelmi kamat	1 606	144	2 562	159,5	1779,2
Egyéb	4 699	842	1 221	26,0	145,0
Egyéb bevételek összesen	3 316 730	4 561 214	3 788 435	114,2	83,1

2023-ban **3.634.339 ezer Ft távhőszolgáltatási támogatásban** részesültünk, mely a bázis időszakinál 12,3 %-kal magasabb, a tervezettől 18,2%-kal marad el.

Mértékét a támogatási rendszert szabályozó rendelet határozza meg, módosítására – összhangban a gáz- és hőenergia hatósági árának változásával - minden évben október 1-től kerül sor. Az összeg növekedése, az energia árának alakulásának köszönhető, melyet a támogatásban elismertek.

A korábbi években kapott vissza nem térítendő fejlesztési támogatások amortizációval arányos elszámolása 22.415 ezer Ft-tal növelte az egyéb bevételek összegét. A határidőn túli, lejárt vevői tartozások csökkenése következtében 9.916 ezer Ft értékvesztés visszairása vált lehetővé. Emellett 2.562 ezer Ft késedelmi kamat folyt be számlánkra.

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 36 ezer Ft elszámolására került sor.

A tárgyidőszakban a **költségek és ráfordítások** összege **5.998.974 ezer Ft**, a bázisidőszakhoz viszonyítva 7,8 %-kal emelkedett, a tervezetthez képest 12,7 %-kal alacsonyabb. A ráfordítások alakulását az alábbi táblázat mutatja:

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Anyagjellegű ráfordítások	4 749 529	5 998 482	5 074 912	106,9	84,6
Személyi jellegű ráfordítások	457 357	548 690	581 833	127,2	106,0
Értécsökkenési leírás	138 505	134 323	142 535	102,9	106,1
Egyéb ráfordítások	194 012	162 608	177 331	91,4	109,1
Pénzügyi műveletek ráfordításai	23 944	30 052	22 363	93,4	74,4
Ráfordítások összesen	5 563 347	6 874 155	5 998 974	107,8	87,3

A kiadások meghatározó eleme a **84,6 %-os** részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások, összege 5.074.912 ezer Ft**. Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek összege 4.419.664 ezer Ft** értékkel, melynek **93,6 %-át**, azaz **4.135.478 ezer Ft**-ot a hőszolgáltatás ellátásához szükséges **gáz- és hőenergia** vásárlására fordítottuk.

Az anyagköltségek között került elszámolásra még a közüzemi díjakra kifizetett 218.365 ezer Ft, a saját munkavállalókkal végzett felújítási, fenntartási tevékenység anyagigényének 41.502 ezer Ft értékű beszerzési költsége, valamint az üzemanyagra, nyomtatványokra, védőruha beszerzésre és egyéb anyagokra felhasznált 24.319 ezer Ft.

Az anyagjellegű ráfordítások kisebb részarányát, mintegy 3,5 %-át képezik az igénybevett szolgáltatások és az egyéb szolgáltatások.

Az **igénybevett szolgáltatások** értéke **145.910 ezer Ft**, melyből a legnagyobb tételek a biztonsági őrzés, takarítás költsége 31.474 ezer Ft, valamint a karbantartási, üzemeltetési kiadások 34.340 ezer Ft összeggel. Az ipari park üzemeltetés fenntartási költsége 16.550 ezer Ft-tal, az informatikai költségek 19.580 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, szemétszállítás, csatornadíj, szakértői költségek, valamint egyéb kiadások.

Az **egyéb szolgáltatások** értéke 30.100 ezer Ft, ennek 74,9 %-át, 22.535 ezer Ft-ot a bankköltségek alkotják. A fennmaradó 7.565 ezer Ft a biztosítási díjak, valamint a különféle hatósági díjak, illetékek, peresítési költségek összege.

Az anyagjellegű ráfordításokat növelte még az eredményre hatást nem gyakorló, átfutó tételként jelentkező **továbbszámlázott közvetített szolgáltatások** költsége (479.238 ezer Ft).

A **személyi jellegű ráfordítások** összege 581.833 ezer Ft, mely az előző évhez képest 27,2 %-kal magasabb, a tervezett összeget 6 %-kal haladja meg.

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Béreköltség	369 335	448 903	438 226	118,7	97,6
Személyi jellegű egyéb kifizetések	38 161	40 168	78 806	206,5	196,2
Bérfjárulékok	49 861	59 619	64 801	130,0	108,7
Személyi jellegű ráfordítások össz.	457 357	548 690	581 833	127,2	106,0

2023. évben az előző évihez hasonló mértékű fluktuáció volt tapasztalható cégünknel. 12 fő munkaviszonya szűnt meg, közülük 2 fő elhalálozott, 1 fő nyugdíjba vonult. 8 fő volt az új belépők száma, a gyeden lévő kismamák létszáma 2 fő maradt.

Év végére 38 fő fizikai, 3 fő részmunkaidős fizikai, 37 fő szellemi, és 2 fő részmunkaidős szellemi állományú létszámmal rendelkezett a társaság. Az **éves átlagos statisztikai állományi létszám** részmunkaidősökkel együtt **80 fő**.

Az állományon kívüliek létszáma kismértékben változott. A megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak száma 9 fő, a tiszteletdíjas választott tisztségviselők száma 5 fő.

A béreköltség összege: **438.226 ezer Ft**, a bázistól 18,7 %-kal magasabb, a tervtől 2,4 %-kal marad el.

A teljes munkaidős foglalkoztatottak havi átlagkeresete **462.997 Ft/fő**, az előző évhez képest 18,31 %-kal nőtt.

A teljes munkaidős fizikaiak bruttó átlagbére **384.502Ft/fő**, 18,75 %-os növekedés.

A teljes munkaidős szellemi állományban a bruttó átlagkereset **543.613 Ft/fő**, ami 17,5 %-os növekedést mutat.

Értécsökkenési leírás címén 142.535 ezer Ft terv szerinti amortizációt számoltunk el, mely a bázis értéknél 2,9%-kal, a tervezettnél 6,1 %-kal magasabb.

Egyéb ráfordítások között az előírások szerint az értékesítés nettó árbevételéhez közvetlenül, vagy közvetetten nem kapcsolódó kifizetéseket szerepeltetjük. Az egyéb ráfordítások összege 177.331 ezer Ft. Legjelentősebb tétele a 2022 évi széndioxid kvóta visszaadási kötelezettség 2023 évben ráfordításként elszámolt összege 93.787 ezer Ft. Jelentős tételt képez a 2023. évi CO₂-kvóta elszámoláshoz szükséges céltartalék képzés 37.443 ezer Ft, mely 2024 év során kerül elszámolásra. Másik jelentős tétel a helyi adók és egyéb ráfordításként elszámolható adók, melynek összege 13.287 ezer Ft. A 2023. évben 30.831 ezer Ft-ot fizettünk ki kötbér, késedelmi kamat, kártérítés címén. Az egyéb ráfordítások összegét növelte még 17 ezer Ft behajthatatlan követelés leírás, és egyéb kisebb tételek.

Pénzügyi műveletek ráfordításai címen a tervezettnél 25,6 %-kal alacsonyabb összeget, 22.363 ezer Ft-ot könyveltünk el, mely a bankköltségeket tükrözi.

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

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Üzemi tevékenység eredménye	34 014	39 399	57 587	169,3	146,2
Pénzügyi műveletek eredménye	-23 935	-30 052	-22 327	93,3	74,3
Adózás előtti eredmény	10 079	9 347	35 260	349,8	377,2
Adózott eredmény	8 949	8 347	35 260	394,0	422,4

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, határidőre történő díjfizetésre ösztönzés által a követelésállomány csökkentése, valamint a társaság 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.

2023. évben 84 db fizetési megállapodást kezeltünk (előző évről áthúzódó + új megállapodás) 11 900 eFt tőke tartozás beszedésére. Tárgyévben a követelés 39,61 %-a, 7 714 eFt térült meg, 34,76 %, azaz 4 137 eFt beszedése még folyamatban van, a nem teljesült megállapodások aránya 25,63 % 3 049 eFt.

Sikertelen fizetési megállapodás esetén, illetve fizetési hajlandóságot nem mutató felhasználóink tartozását jogi úton kíséreljük meg beszedni. 2023. évben 52 fő (*a lakossági fogyasztók 1,2 %-a*) ellen 86 db jogi eljárás volt folyamatban 19 654 eFt tőke tartozás beszedésére. Ebből tárgyévben 8 341 eFt, azaz a jogi eljárás alatti lakossági követelésállomány 42,44 %-a térült meg, 3 „nagyadós” fogyasztó **870 eFt tőke tartozása** pedig behajthatatlanság miatt **leírásra került**.

2023. évben 2 528 eFt késedelmi kamatot szedtünk be a lejárt esedékességű számlák teljesítése után.

A 2023. évi lakossági jogi eljárások típusait, illetve szerkezetét az alábbi táblázat mutatja be:

Lakosság 2023.	fő	ügyszám /db/	Induló tőke /eFt/	Megtérült tőke /eFt/	Megtérült ktg. és kamat /eFt/	Összes megtérülés /eFt/	Maradvány tőke /eFt/**
közjegyzői fizetési meghagyás	8	8	2 402	1 015	80	1 095	1 386
bírósági eljárás	0	0	0	0	0	0	0
végrehajtási eljárás	41	73	16 309	7 252	2 027	9 279	9 056
LEÍRÁS*	3	5	944	74	0	74	0
Összesen	52	86	19 654	8 341	2 108	10 449	10 443

**Maradvány tőke összesen= (induló tőke – megtérült tőke - leírt tőke)

A távhőszolgáltatás közfeladat-ellátás kockázatának csökkentésére kiadott **157/2016. (VIII.30.) Öh. sz. határozat 2. sz. mellékletében** foglalt követeléskezelési intézkedési tervnek megfelelően 2023. évre is meghirdettük a „Távhődíj tartozásrendezési akciót”. Az akcióba bevont 45 500 eFt lakossági követelésállománynak a 47,9 %-a 21 814 eFt térült meg. A 2023. évi tartozás rendezési akcióval a fogyasztói elégedettség 99%-os (kiváló) volt. 2023. évben tovább folytattuk ügyfélközpontú, fogyasztóbarát követeléskezelési gyakorlatunkat. Ügyfélszolgálatunk 2023. évben 1 245 db hátralékkezeléssel kapcsolatos

ügyintéztést bonyolított. Egyedi – adós szociális helyzetét maximálisan figyelembe vevő - új megállapodást 2023. évben 4 fogyasztóval kötöttünk 2 660 eFt távhődíj tartozás beszedésére. A díjfizetés könnyítése érdekében a „Távhőszolgáltatási átalány” fizetési megállapodást ez évben 47 fő igényelte. Az előre tervezhető költségű fizetési mód a lakossági felhasználóink körében továbbra is népszerű, 2023. évben a teljes lakossági felhasználói kör 25%-a 1 047 fő vette igénybe. A 2022/2023. évi hődijelszámolást követően további 13 felhasználó élt az 50 eFt feletti végszámlára biztosított részletfizetési lehetőséggel.

A 2023. évi ügyfélelégedettségi mérésünk szerint a lakossági fogyasztók a Társaság követeléskezelési tevékenységével való elégedettséget 100 %-os (kiválóra) értékelték.

2023. december 31-én a **lakossági távhődíj követelésállomány 31 280 eFt volt**, ami a 2022. évi 45 500 eFt bázis állományhoz képest **14 220 eFt csökkenést mutat**, ebből behajthatatlan követelésként leírt (jogi eljárás alatti és azon kívüli) tőkehátralék 870 eFt.

2020-2021-2022-2023 években a lakossági távhődíj követelésállomány az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31
Lakossági hátralék eFt.	58 570	69 979	45 500	31 280
90 napon túli hátralék eFt.	31 586	29 781	20 495	14 031
- ebből 360 napon túli hátralék eFt.	24 785	21 404	14 409	11 253
Jogi eljárás alatt folyamatban eFt.	21 559	20 313	12 448	10 443

A **KÖZÜLETI** felhasználók hátralékának alakulására a Társaságnak csak részben van ráhatása. Az intézményi követelésállományt az állami finanszírozás befolyásolja, a gazdálkodó szervezetek esetében pedig a csődeljárás, illetve felszámolási eljárás „soha meg nem térülő” követelésállományt eredményez. Közületi felhasználókkal 2023. évben 9 db fizetési megállapodás volt érvényben 3 743 eFt beszedésére, amiből 2023. december 31-ig 1 131 eFt (30,2 %) teljesült.

A gazdálkodó szervezetek közül - a felszámolási eljárás alatt álló társaságokon kívül – jelentős (10 mFt feletti) tartozással a 2023.12.31-i fordulónapon a REMEK Salgótarjáni Rendezvény- és Médiaközpont Nonprofit Kft. (120 367 eFt/365 napon belüli követelés) rendelkezett.

A távhő és egyéb szolgáltatásból keletkezett **közületi hátralék** 2023. december 31-én **154 647 eFt** volt. Felszámolási eljárás alatt 5 gazdálkodó szervezet áll, összes tartozásuk mértéke 13402 eFt, ami a 365 napon túli (17 169 eFt) közületi követelésállomány 78 %-a.

Felszámolási eljárásban egy nagyadós **17 673 eFt tőke tartozása** behajthatatlanság miatt **leírásra került**.

A 2023. évi közületi jogi eljárások típusait és szerkezetét az alábbi táblázat mutatja be:

Közület 2023.	fő	ügyszám /db/	Induló tőke /eFt/	Megtérült tőke /eFt/	Megtérült ktg. /eFt/	Összes megtérülés /eFt/	Maradvány tőke /eFt/
közjegyzői fizetési meghagyás	4	4	4 048	4 048	512	4 559	0
bírószági eljárás	3	3	2 013	562	39	601	1 451
végrehajtási eljárás	3	4	1 046	306	100	406	740
Felszámolás alatt	5	5	13 402	0	0	0	13 402
LEÍRÁS	1	1	17 673	0	0	0	0
Összesen	16	17	38 182	4 916	651	5 566	15 593

2023. december 31-én a társaság KÖZÜLETI hátralékos követelésállománya **154 647 eFt** volt. A közületi követelésállomány a 2022.12.31-i bázis évhez (176 140 eFt) 21,5 eFt-tal csökkent. **2020-2021-2022-2023. években a „közületi” követelésállomány az alábbiak szerint alakult:**

Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.	2022.12.31.	2023.12.31.
KÖZÜLETI HÁTRALÉK eFt:	49 127	55 426	176 140	154 647
melyből - TÁVHŐ Intézményi hátralék eFt	5 903	9 048	44 868	5 145
- TÁVHŐ Közületi hátralék eFt	28 212	30 563	115 348	144 102
Egyéb vevők eFt:	15 012	15 815	15 924	5 400

IV.

Beruházási, fejlesztési tevékenység értékelése

A 2023. évben a korábbi évhez képest nagyobb, összességében 128,752 millió Ft értékű beruházást valósítottunk meg.

A 2023. 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: - ezer Ft

A kiemelt beruházás keretében a hőtermelés szerkezetének átalakítását, a megújuló részarány növelését, egy biomassza projekt előkészítését céloztuk meg. Az elmúlt időszak megerősítette, hogy a termelés diverzifikációja, a földgázfelhasználás arányának csökkentése nem csak környezetvédelmi, de gazdasági érdek is, ezért 2024-ban ezzel foglalkozni kell. 2023-ban az energiaárak növekedése miatti költségnövekedés és a likviditási helyzetünk miatt a kiemelt beruházással kapcsolatban nem volt ráfordításunk.

Hőtermelés

A megvalósult beruházás értéke: 20.600 ezer Ft

A legjelentősebb költséget az Ady E. úti kazánház felújítása, újabb korszerű kazán beépítésével jelentette. A beruházás az eredetileg tervezettnél magasabb műszaki színvonalon valósult meg, ezért a költsége is magasabb lett a tervezettnél.

A Beszterce lakótelepi kazánházba gáz mágnesszelepek beépítés történt meg. A Salgó úti telephelyen a nyomástartó rendszer korszerűsítése folytatódott.

Hőszállítás

A megvalósult beruházás értéke: 26.948 ezer Ft

A vezetékcserék esetében a feltárás – helyreállítás költsége az építőipari árak utóbbi időszakban bekövetkezett növekedésével jelentősen megdrágult. Egy-egy meghibásodásnál - a hiba jellegétől és a vezeték állapotától függően - megpróbálunk hosszabb szakaszokat cserélni. A korszerűbb vezetékhálózat kisebb veszteséggel és nagyobb üzembiztonsággal üzemeltethető. 2023-ban a fentebb ismertetett okok miatt csak az elkerülhetetlen vezetékcseréket próbáltuk megvalósítani, a rendszeren több meghibásodás is bekövetkezett, amik a teljes költségből a legnagyobb részt jelentették.

Hőátadás

A megvalósult beruházás értéke: 15.787 ezer Ft

A hőátadás feladatain belül a három legjelentősebb költségelem, a hőcserélők, szabályzók és tartályok cseréje. A döntően HMV célú hőcserélők cseréjét 2023-ban 7 hőközpontban végeztük el.

A hőközponti szabályzók, 4 hőközpontban újultak meg, a korábban egy projekt keretében nagy számban telepített készülékek cseréje a koruk előrehaladtával egyre nagyobb feladatot jelent.

A több mint két évtizeddel ezelőtt kiépített távfelügyeleti rendszer megújításra szorul, melynek keretében I. ütemként a felügyeleti szoftver beszerzése történt meg 2023-ban.

További beruházások

A megvalósult beruházás értéke: 4.186 ezer Ft

A szerszám és gép állomány fejlesztése, irodai eszközök és kisebb irodai fejlesztések mellett megtörtént a Salgó úti telephely lépcsőfelújítása és túlfeszültségvédelem kiépítése.

2. Vagyonkezelési divízió

A megvalósult beruházás értéke: 46.275 ezer Ft

2023 januárjára a Salgó Vagyon Kft. az Ipari Parkban lévő irodaházból a Munkásotthon téri székházba költözött át. Az átköltözés hosszú távra szól, ezért mindenképp szükséges az épület folyamatos fejlesztése, felújítása, a megfelelő munkakörülmények kialakítása érdekében szükséges átalakítása. Ennek keretében klímák felszerelése, kamerarendszer telepítése, a szennyvíz és csapadékvíz alapvezeték cseréje, ablakcserék, irodafelújítások történtek meg. A korábban bérelt elektromos autó megvásárlásra került.

3. Központi irányítás

A megvalósult beruházás értéke: 14.956 ezer Ft

A beruházások legnagyobb része informatikai jellegű, valamint egy lakás vásárlása történt meg. Ezekon kívül néhány bútor és irodai eszköz pótlása és gépjármű beszerzés 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 2023-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.

2022. októberétől a nem lakossági szektorban ~ 13-szoros hóár növekedés következett be, ami nagyban befolyásolta az értékesített hő mennyiségét, a közületi felhasználók jelentős része nem vette igénybe a szolgáltatást, az intézményi szektor pedig kevesebb hőt használt fel. Emiatt jelentős pluszfeladatok jelentkeztek, kizárások, vezetékszakasz üritések, szabályzó programozások, hőmérsékleti pataméterek folyamatos felügyelete, módosítása formájában. 2023. januárjától a nem lakossági szektor hóára ~ 50 %-al, majd 2023. októberétől a januári ár ~ 40 %-al még tovább mérséklődött. Jelentős mértékű visszakapcsolás mindezek ellenére a szektorban nem következett be.

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 divízióon belül személyi változások történtek, a TMK csoportból 1 fő nyugdíjba vonult, míg 1 fő más munkahelyre távozott, míg az ügyeletről 1 fő távozott. Pótlásuk feltétlenül szükséges a mindennapi feladat ellátáshoz.

A Hőszolgáltatási Divízió feladatait 39 fős jól képzett, nagy gyakorlattal rendelkező szakember gárdával látja el. Fontos lenne újabb munkavállalók felvétele, a divízió állományának "fiatalítása", hogy a közeljövőben nyugdíjba vonulókat nemcsak pótolni tudjuk majd, de az új munkavállalók addig a szükséges gyakorlatot is megszerezhessék. Sajnos az iskolai és felnőttképzési rendszerek és a bérszínvonal sem segítik elő ezeket a folyamatokat. 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 hőt gázmotoros erőműből és biomassza kazánból történik. A korábbi években a kétfajta termelésből származó hő ára azonos volt, míg 2022. októberétől a kettő közt jelentős különbség lett. Emiatt folyamatosan nyomon követtük a vásárolt hő termelését, kapcsolatot tartottunk a hő szállítójával.

A többi ellátási területen gázkazánok biztosítják a szükséges energiát.

A piaci pozíciók és a vevőkapcsolatok értékelése

A piaci helyzetünk javítása érdekében mindenképpen szükséges újabb fogyasztók távhőrendszerre csatlakoztatására. A 2022. októberében bekövetkezett hőár változás hatására a nem lakossági szektorban 2022. október és december hónapok között a hőértékesítésünk ~ harmadára csökkent. Mindent meg kell tenni annak érdekében, hogy azok a felhasználók, akik ebben az időszakban nem vételeztek ne váljanak le végleg a távfűtésről. A 2023. januárjában és októberében bekövetkezett árcsökkenésekről ezeket a felhasználókat értesítettük, egy részüket személyesen is felkerestük, de úgy tűnik, hogy az ár még a visszakapcsolási lélektani határon túl van.

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 keringtető szivattyú cseréje 2018-ban megtörtént, a kazánház rekonstrukciójának második lépcsőjét egy újabb kazán cseréjével 2023-ban elvégeztük, a közeljövőben a kazánház jelentős átalakítására, fejlesztésére nem lesz szükség.

A Beszterce lakótelepi kazánház a közelmúltban egy KEHOP 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 füstgáz hőcserélőknek is köszönhetően - jónak mondható.

A 2023. évben a vásárolt hő árai a 2022. évinél kedvezőbbek lettek, a gázmotoros termeléshez képest a biomassza alapú termelés ára továbbra is kedvezőbb volt. A CHP-Erőmű Kft.-vel folyamatos egyeztetések, kapcsolattartás mellett történt a hővásárlás, a kapcsolat velük kifejezetten jónak mondható. A vásárolt hő mennyisége jelentősen kevesebb volt mint 2022-ben, sajnos pont a biomassza kazán termelése volt lényegesen kevesebb a tervezettnél jobban elhúzódó felújítási munkák miatt.

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 2023-es évben az anyagi lehetőségek miatt csak a feltétlenül szükséges cseréket, javításokat igyekeztünk elvégezni.

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.

Energia ellátás, szállítói kapcsolatok alakulása

2023. évben a saját termelésű hőt földgázüzelésű kazánokkal állítottuk elő. A legnagyobb - városközponti - rendszerünkön történt a termelt és vásárolt hő ~ 84,6 %-ának felhasználása. Ezen a rendszeren a szükséges hőmennyiség több mint 46 %-át a gázmotoros erőműtől, több mint 11 % -át a biomassza kazántól vásároltuk.

A gázmotoros erőmű által szállított, kapcsolt termelésből származó hő 93.369 GJ, a biomassza kazánból származó hő 23.405 GJ volt. Saját termeléssel a Távhő I. rendszeren 89.110 GJ hőt állítottunk elő. A lecsökkent hőértékesítés miatt leginkább a saját hőtermelésünk csökkent.

2023-ban földgáz ellátásunkat az MVM Next Zrt.-vel kötött gázszolgáltatási szerződés keretében biztosítottuk, a beszerzési eljárást a MATÁSZSZ közös tenderén való részvétel keretében folytattuk le.

Villamos energia felhasználásunk teljes mennyiségét a szabadpiacról, az MVM-Next Zrt. 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 kibocsátások ellenőrzése, kontrollálása a fűtőművekben biztosított és nyomon követhető.

A Salgó Vagyron Kft. minőségirányítási, környezetirányítási és energiairányítási rendszerből álló integrált irányítási rendszert működtet.

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

2023. évben a távhőszolgáltató által az összes rendszerén kiadott hő ~ 9,75 %-a megújuló energiahordozóból (biomassza), ~ 38,96 % kapcsolt termelésből származik, mely szintén környezetbarát hőelőállítási módnak tekinthető.

Az EU-ETS rendszer hatálya alá tartozó Salgó úti telephelyén az ingyenes kvótakiosztás és a meglévő tartalékállomány már nem fedezte a 2023. évi kibocsátást, ezért 2023-ban vásárlásra kényszerültünk.

Az EU-ETS hatálya alá tartozó telephelyek (esetünkben a Salgó út 52. sz. alatti) esetében a szén-dioxid kvóta költsége egyre nagyobb költséget jelent, így a termelés szerkezetének átalakítása, a megújuló részarányának növelése a közeljövőben célszerűnek mutatkozik.

A 2022. évben az októbertől lecsökkent felhasználói igények miatt a kibocsátásunk tovább csökkent, a Salgó úton a 2021. évi 4.599 t szén-dioxid kibocsátással szemben 2022-ben 3.307, míg 2023-ban 2.958 t lett. Ez egyrészt kedvező, másrészt viszont a 2024. évi ingyenes kvótakiosztásunk mennyisége is csökkenni fog.

Felújítási és karbantartási munkák

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

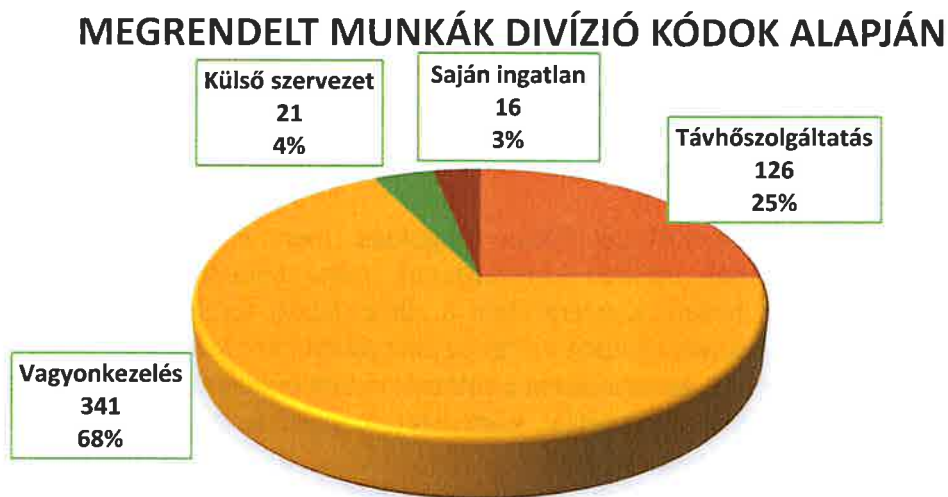
A 2023-as év munkavégzésének alapját az elfogadott éves fejlesztési terv, és az ebben foglalt feladatok végrehajtása jelentette.

Folytattuk az elmúlt években elkezdett hőcserélők cseréjét, valamint a szivattyú csere programot is.

Rendkívüli hibaelhárítást végeztünk a Pécskő az Alkotmány úton., valamint a Beszterce lakótelep bekötővezetékén.

Megrendelésre végzett munkák

A legnagyobb megrendelőnk a Vagyonkezelési Divízió, akik a kezelésükben lévő lakás és ingatlanállomány fenntartásához rendelnek meg villamos és épületgépészeti munkákat. A 2023-as évben a megrendelt munkák megosztása divízió kódok alapján az alábbiak szerint történt:



Az elmúlt évben is vállaltunk önkormányzati intézmények, társasházak, vállalkozások, magánszemélyek részére munkák elvégzését. 2023. évben ezek száma 21 db 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:

- Üi: i sorszámú üzemszünet hossza órában
- Fi: 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:

2022	2023
99,98 %	99,82 %

Az előző évhez képest a rendelkezésre állási mutató valamelyest romlott, de 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

Fi: i sorszámú üzemszünet által érintett felhasználók száma

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

A mutatószám értékei:

2022	2023
10,12 %	40,91 %

A mutatóból megállapítható, hogy a rendelkezésre állási mutató értéke a bázisnál jóval magasabb. Ez annak köszönhető, hogy a meghibásodások olyan vezetékszakaszokon következtek be, amelyek a felhasználók jelentős részét érintette.

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

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

A mutatószám értékei:

2022	2023
34 db	32 db

A hőközpontok és a bennük lévő fődarabok számát figyelembe véve a mutatószám értéke szinte az előző évvel megegyező, összességében jónak mondható. A meghibásodások számának növekedése a berendezések korára vezethető vissza ezért az idei évben is hőközponti szivattyúcsere és lemezes hőcserélő programmal és szabályozók cseréjével szeretnénk a mutatószámot javítani.

1./4 Végszámla elkészítésének ideje

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

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 17 épület esetében lehetővé vált a vízmelegítési, illetve a fűtési hőmennyiség külön mérése. A fejlesztés gyorsabb és pontosabb elszámolásra nyújt lehetőséget. A vízmű vízóra leolvasási rendjének módosulása következtében a vízmelegítés és a hődíj elszámolás fordulónapja a külön méréssel rendelkező épületek esetében eltérő időpontban van.

Költségsztós elszámolású épületek átlagos elszámolási ideje (nap)

külön vízmelegítési- és fűtési hő méréssel rendelkező épületek

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolási g	Szakaszok					
		Melegvíz elszámolás szakaszai		Fűtés elszámolás szakaszai			
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*	Adatok összeállítása, továbbítása ktgosztáshoz*	Költségsztás időtartama Méréstechnika	Társasházi jóváhagyás időtartama	Elszámolás elkészítése adatbeérkezést követően*
2021/2022	Víz: 49 Hő: 85	21	28	8	32	27	18
2022/2023	Víz: 49 Hő: 64	20	29	7	25	19	13

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

A beszámolási időszakban a többi - költségsztóval rendelkező – fogyasztó esetében is csökkent a társaságunk által végzett műveletek esetében a fordulónaptól az elszámolás kiküldéséig eltelt napok száma.

Költségsztós elszámolású épületek átlagos elszámolási ideje (nap)

külön mérési lehetőséggel nem rendelkező épületek

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolási g	Szakaszok					
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*	Módosítási igények miatti kivárás*	Költségsztás időtartama Méréstechnika	Társasházi jóváhagyás időtartama	Elszámolás elkészítése adatbeérkezést követően*
2021/2022.	124	39	21	9	20	25	10
2022/2023.	104	28	13	5	27	20	11

A léghőméteres elszámolású fogyasztók végszámlája átlagosan 37 nap alatt készült el. 27 napot igényelt a melegvíz fogyasztási adatok beérkezése, ezt követően az adatok feldolgozása, a vízmelegítési és fűtési hő elszámolása átlagosan 10 nap alatt készült el és került kiküldésre.

Léghőméter elszámolású épületek átlagos elszámolási ideje (nap)

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolásig	Szakaszok	
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*
2021/2022.	44	35	9
2022/2023.	37	27	10

2./1 Hőtermelés hatásfoka

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

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

	2022			2023		
	Vásárolt Gáz GJ	Termelt hő GJ	Hatásfok %	Vásárolt Gáz GJ	Termelt hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	109.295	101.729	93%	90.976	86.148	95%
Ady	2.874	2.511	87%	1.767	1.477	84%
Ybl	35.470	33.341	94%	33.112	31.379	95%

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

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

	2022			2023		
	Kiadott hő= (Termelt+ Vásárolt) GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %	Kiadott hő= (Termelt+ Vásárolt) GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	241.530	197.241	82%	203.146	162.493	80%
Ady	2.511	2.031	81%	1.477	1.240	84%
Ybl	33.341	29.084	87%	31.379	27.633	87%

2./3 Rendszerhatásfok

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

Számítás:

Q_i : i sorszámú felhasználó által felhasznált hőenergia

Q_v : a vásárolt hő energiatartalma

Q_{eh} : a vásárolt energiahordozó energiatartalma

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

	2022			2023		
	Gáz + Vásárolt hő GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %	Gáz+ Vásárolt hő GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	248.724	197.241	79%	207.949	162.493	78%
Ady	2.874	2.031	71%	1.767	1.240	70%
Ybl	35.470	29.084	82%	33.112	27.633	83%

2./4 Villamosenergia felhasználás

Definíció: A hőszolgáltatási célú villamosenergia felhasználás értéke egy adott időszakra

Számítás:

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

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

Villamosenergia felhasználás a 2023. évben: 1.008.364 kWh

2./5 Technológiai célú vízfelhasználás

Definíció: A hőszolgáltatási célú vízfelhasználás értéke egy adott időszakra

Számítás:

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

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

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	
	2022	2023	m ³	%
Salgó út 52.	3 057	2 212	- 845	- 27,64
Beszterce ltp.	32	53	+ 21	+ 65,62
Ady E. út	20	7	- 13	- 65,00
Gorkúj krt.	3	1	- 2	- 66,66
Fáy A. Krt.	0	0	-	-
Összesen:	3 113	2 279	- 834	- 26,79

A legjelentősebb vízfelhasználás a legnagyobb rendszeren jelentkezett. A felhasználás jelentős mértékben alacsonyabb volt a tavalyinál. További javuláshoz a vezetékcserék folytatása, valamint a hálózaton lévő szerelvények további cseréje, esetleg új szakaszoló szerelvények beépítése szükséges.

A Beszterce lakótelepi rendszeren a tavalyinál jelentősen nagyobb mértékű, de céges szinten nézve nem jelentős technológiai célú vízfelhasználás volt, akárcsak az Ady e. úti rendszeren.

A további kazánházak vízfelhasználása egyik évben sem jelentős.

Az összes vízfelhasználás az előző évinél jóval alacsonyabb, köszönhetően a Távhő I. rendszeren történt csökkenésnek, ami meghatározó az összes felhasználás tekintetében.

VI.

A Vagyonkezelési Divízió tevékenysége

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, ügyintézésel, képviseléssel.

Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása:

A 2022. évben bekövetkezett drasztikus energia áremelkedés hatásaira és enyhítésére, valamint a működő képesség fenntartása, a kötelező önkormányzati feladatok ellátása és a távhő közszolgáltatás biztosítása érdekében intézkedési terv került összeállításra a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a 162/2022.(X.22.) számú határozatában foglaltakra tekintettel. Az intézkedési tervben többek között szerepelt a Salgó Vagyon Kft. kizárólagos tulajdonát képező 3104 Salgótarján, Park út 12. szám alatti székház ideiglenes bezárásának vizsgálata, az épületben működő szervezeti egység másik telephelyre történő áttelepítésével. A gazdasági válság hatására a városközponti elhelyezkedésű SZÜV irodaház bérlői állománya 2022. évvégével jelentősen visszaesett. A megmaradt bérlőkkel történő egyeztetést követően, az irodák újra osztásával és komplex logisztikai munkavégzéssel 2023. január 16-17. napjával megtörtént a szellemi munkaerőállomány átköltöztetése a 3100 Salgótarján, Munkásotthon tér 1. szám alatti telephelyre. A válság, valamint annak hatására kialakult magas infláció következményeként az Ipari Parki Székház végleges bezárása mellett döntött a cég vezetése. A székhely/telephely módosítása a Kft. alapító okiratában is átvezetésre került.

A SZÜV székházban lévő irodák hasznosításából nettó 10.055 eFt, a Park út 12. száma alatti telephelyen kialakított orvosi rendelő, valamint garázsok bérlet útján történő hasznosításából 3.112 eFt, míg a Salgó úti nagyképmény bérletéből 14.113 eFt bevétel származott.

2022. év végétől az épületben található konferencia termek már nem kerülnek bérbeadásra, tekintettel arra, hogy az gazdaságtalan lenne miután a cég szellemi állománya átköltöztetésre került a városközponti Székházba, ezáltal az épület megüresedett.

Ipari Park hasznosítása:

Az Ipari Parkba betelepült és működő vállalkozások használati díjat fizetnek az Ipari Park fenntartási, üzemeltetési kiadásainak fedezésére. Az erre vonatkozó szerződések nagy részét sikerült új feltételekkel megkötni, melynek eredményeképpen megemelésre került az Ipari Park fenntartásához szükséges hozzájárulási összeg, így az előző évhez képest majdnem 6,5 millió Ft-tal több hozzájárulási költség került befizetésre. 2023. évben 19.393 eFt összeg folyt be ezen az ágon.

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.

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 2023. évi alakulása a következő.

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

A jogcímen előirányzott **72.467.000 Ft-ból 54.000.000 Ft** pénzügyi befektetések bevételeként, osztalék befizetésből keletkezik. Az év folyamán ezen a jogcímen **53.233.000 Ft** bevétel realizálódott. A fennmaradó, az önkormányzat tulajdonát képező vagyonelemek értékesítéséből keletkező **18.467.000 Ft** éves bevételi előirányzat teljesítési indexe a **209,39 %**. A befolyt bevétel összege **38.668.425 Ft**, alakulása bevételi nemenként a következő.

1. Tárgyi eszköz értékesítése

Idegen tulajdonon lévő felépítmény alatti földterület értékesítés

Az idegen tulajdonú felépítmények alatti földterületek értékesítéséből származó bevételek előirányzata **100.000 Ft** összegben lett meghatározva, az év során ezen a jogcímen **150.000 Ft** folyt be, így a teljesítés **150 %-os**.

Az értékesített ingatlanok:

Salgótarján, Hunyadi körúti és Úttörők úti garázssor alatti földingatlanrész. A forgalomképes vagyontárgy vételára forgalmi értékbecslés alapján került megállapításra, melyet vevő elfogadott és az alpolgármester, az önkormányzat vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) számú önkormányzati rendelet 15. § b) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyott.

2. Önkormányzati lakások értékesítése

Lakásértékesítés

A jóváhagyott éves előirányzat **3.000.000 Ft**, melyből terveink szerint 1.000.000 Ft a korábbi években megkötött adásvételi szerződések részleteinek törlesztéséből, további 2.000.000 Ft bérlakás értékesítéséből keletkezik.

A beszámolási időszakban 4 lakásos épület értékesítésére került sor, az alábbiak szerint:

A Salgótarján belterület 6052 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Csokonai út 67. szám alatt található, 669 m² alapterületű, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 4 lakásos ingatlan Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 97/2021.(V.27.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével, mely az elmúlt időszakban a szakértői nyilatkozatban foglaltak szerint nem változott. Az ingatlan induló vételára 2.900.000.- Ft összegben került meghatározásra. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 3.100.000.- Ft vételáron került értékesítésre.

A lakásértékesítésből befolyt vételár összesen 3.100.000 Ft volt.

Vételártörlesztés

A beszámolási időszakban a **vételártörlesztésből** befolyt bevétel **2.558.708 Ft** volt.

A korábbi években értékesítésre került lakásállomány esetében jelenleg még **50 db lakástörlesztés** van folyamatban. A hátralékkal rendelkezők száma 2023.12.31.-én 24 fő. hátralék összege 8.521.759 Ft.

Az egy szerződésre jutó hátralék összege átlagosan 355.073 Ft.

2023-ban egy ügyfél sem rendezte végtörlesztéssel a korábban megvásárolt önkormányzati lakás vételárát.

3. Egyéb vagyontárgyak értékesítése (helyiségek, épületek, telek, ipari földterület)

A jogcímen **15.367.000 Ft bevételi előirányzat** került megtervezésre. A beszámolási időszakban **befolyt összeg 32.859.717 Ft**, így a teljesítés **213,83 %-os**.

Helyiség, épület, telek:

- A Salgótarján 0485 hrsz-ú, „legelő” művelési ágú, 4,00 AK értékű, 1.2897 m² területű termőföld áfamentes 780.000.- Ft vételáron került értékesítésre. A forgalomképes vagyontárgy 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.
- A Salgótarján Kotyháza-dűlőben található 20145 hrsz-ú, „zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű 1132 m² területű ingatlan áfamentes 400.000.- Ft vételáron került értékesítésre. A forgalomképes vagyontárgy vételára forgalmi értékbecslés alapján került megállapításra, melyet vevő elfogadott és az alpolgármester az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) számú önkormányzati rendelet 15. § b) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyott.
- A Salgótarján belterület 12616 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Vasas út 1/A. szám alatt található, 57 m² alapterületű, „vendéglő” megnevezésű ingatlant Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 167/2022.(IX.29.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 1.400.000.- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján 6677/34 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Gorkij körút 12. szám alatt található „beépítetlen terület” megnevezésű, HÉSZ szerint garázstelepek építése céljára szolgáló ingatlant Salgótarján Megyei Jogú város Önkormányzatának Közgyűlése 166/2022.(IX.29.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. A nyertes pályázati ajánlat alapján az ingatlan 12.345.678.- Ft + áfa vételáron került értékesítésre.

- A Salgótarján belterület 6851/A/3, 6851/A/4, 6851/A/8, 6854/A/35 és a 6854/A/36 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Hársfa út 15. és a 19. szám alatt található, 16 m² alapterületű, „garázs” megnevezésű ingatlanokat Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 77/2023.(V.24.) számú határozatával a meghatározott forgalmi értéken értékesítésre kijelölte azzal, hogy a bérleti jogviszonnyal terhelt ingatlanokat elsősorban a bérlőknek kell vételre felajánlani. Amennyiben a bérlők nem élnek elővásárlási jogukkal, abban az esetben az értékesítésre kijelölt ingatlan nyílt pályáztatás útján kerül értékesítésre. Az ingatlanok az elővásárlásra jogosultak részére, áfamentes 600.000.- Ft vételáron kerültek értékesítésre, melyből 3.000.000,- Ft bevétel származott.
- A Salgótarján belterület 6851/A/5 és a 6851/A/6 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Hársfa út 15. -1. emelet 12. és a -1. emelet 11. és szám alatt található, 16 m² alapterületű, „garázs” megnevezésű ingatlanokat Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 77/2023.(V.24.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre kijelölte a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlanok nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 1.015.000.- Ft vételáron kerültek értékesítésre, melyből 2.030.000,- Ft bevétel származott.
- A Salgótarján belterület 1034 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Bajcsy-Zsilinszky út 73/A. szám alatt található, 3140 m² alapterületű „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 91/2023.(VI.27.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre kijelölte a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 800.000.- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján belterület 16227 hrsz-ú zárványteleket -, mely a természetben Salgótarján-Somoskő településrészen közvetlenül az államhatárral határos, 3162 m² alapterületű „beépítetlen terület” megnevezésű - Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 91/2023.(VI.27.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre kijelölte a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 2.500.000.- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján külterület 0488/11 hrsz-ú, 1444 m² alapterületű, „szántó” művelési ágú, 1,46 AK értékű termőföldet Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 91/2023.(VI.27.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 96.892.- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján külterület 0488/13 hrsz-ú, 1896 m² alapterületű, „szántó” művelési ágú, 1,91 AK értékű termőföldet Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 91/2023.(VI.27.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 127.221.- Ft vételáron került értékesítésre.

- A Salgótarján külterület 0492/18 hrsz-ú, 1713 m² alapterületű, „szántó” művelési ágú, 1,73 AK értékű termőföldet Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 91/2023.(VI.27.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 114.942.- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján külterület 0499/13 hrsz-ú, 3.3492 m² alapterületű, „legelő” művelési ágú, 17,42 AK értékű termőföldet Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 91/2023.(VI.27.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 1.952.583.- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján külterület 0190/2 hrsz-ú, 1809 m² alapterületű, „legelő” művelési ágú, 0,34 AK értékű termőföldet Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 91/2023.(VI.27.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 105.464.- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján külterület 0414/7 hrsz-ú, 9510 m² alapterületű, „legelő” művelési ágú, 8,66 AK értékű termőföldet Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 91/2023.(VI.27.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 621.137.- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján külterület 0414/10 hrsz-ú, 8547 m² alapterületű, „szántó és legelő” művelési ágú, 5,07 AK értékű termőföldet Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 91/2023.(VI.27.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 509.536.- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján külterület 0414/28 hrsz-ú, 2.0901 m² alapterületű, „legelő” művelési ágú, 8,46 AK értékű termőföldet Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 91/2023.(VI.27.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 1.263.161.- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján külterület 0484/1 hrsz-ú, 2916 m² alapterületű, „legelő” művelési ágú, 0,90 AK értékű termőföldet Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 91/2023.(VI.27.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 170.002.- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján külterület 0472/1 hrsz-ú, 2.2466 m² alapterületű, „legelő” művelési ágú, 6,96 AK értékű termőföldet Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 91/2023.(VI.27.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan

nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 1.309.767.- Ft vételáron került értékesítésre.

4. Ingatlanszerzés:

A felhalmozási bevételek alcímen belül a tárgyi eszközök, immateriális javak értékesítése megnevezésű előirányzati csoporton az I. félévben a módosított költségvetés szerint 3.400.000,- Ft összeg állt rendelkezésre, melynek felhasználása a beszámolási időszakban 94,1 %-ban kerül felhasználásra az alábbiak szerint:

- A Salgótarján, Medvesi út 7/A. szám alatt található, Salgótarján 12027 helyrajzi számon nyilvántartott „Lakóház” megnevezésű ingatlan tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzésére 2023.05.02. napján került sor polgármesteri hatáskörben az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(1V.25.) önkormányzati rendelet 15.§ a.) pontja értelmében. Az ingatlan vételára 1.400.000.- Ft.
- A Salgótarján, Medvesi út 10/A. szám alatt található, Salgótarján 12468 helyrajzi számon nyilvántartott „Lakóház, egyéb épület (tároló)” megnevezésű ingatlan tulajdonjogának árverés útján történő megszerzésére 2023.06.13. napján került sor polgármesteri hatáskörben az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(1V.25.) önkormányzati rendelet 15.§ a.) pontja értelmében. Az ingatlan vételára 1.800.000.- Ft.

Vagyonhasznosítási, kezelési kiadások (2. sz. melléklet)

A kiemelt előirányzat **14.280.000 Ft**, mely a beszámolási időszakban **13.748.779 Ft** összegben **96,28 %-on** teljesült.

Ezen kiadási nem kerül elszámolásra az önkormányzati vagyon értékesítésével, beépítetlen területek fenntartásával kapcsolatos kiadások, tervezési költségek, földmérési munkarészek, forgalmi értékbecslések készítése, valamint az önkormányzat és társaságunk között megkötött megbízási szerződés szerinti díja (5.080 eFt). Itt kerül elszámolásra a város gondnoki feladatok ellátásához kapcsolódó anyagköltségek, területgondozási kiadások és egyéb meg nem nevezett költségek.

II. Tulajdonváltással nem járó vagyonhasznosítás

Ingatlankezelés (3.sz. melléklet)

Lakásgazdálkodás (4.sz. melléklet)

Önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásából tervezett **181.575.000 Ft**-ból a beszámolási időszakban **196.373.929 Ft** folyt be, a teljesítés **108,15 %**. A befolyt bevételből **674.100 Ft** a szociális támogatás összege.

Lakáscélú helyiségek karbantartására, üzemeltetésére a költségvetésben előirányzott összeg **203.693.000 Ft**. A felhasználás **194.198.426 Ft**, a teljesítés **95,34 %**. Az előirányzat 25,5 %-át 51.943.000 Ft bruttó összeggel a Salgó Vagyon Kft. éves megbízási díja képezi.

A 2023. évben bérbe adott önkormányzati tulajdonban lévő lakások hasznosításáról az alábbi tájékoztatást adom:

Társaságunk 2023. január 1-jén 800 db önkormányzati tulajdonú lakás kezelésével és üzemeltetésével kezdte meg a működési évet. **2023. december 31. napjára az önkormányzati lakásállomány 788 db-ra csökkent.**

2023. évben a Közgyűlés döntései alapján az alábbi változások történtek a kezelt ingatlanok körében.

Közgyűlési határozat száma	Épület/lakás címe	Változás módja	lakás db	Komfort fokozata	Vétel/Eladás értéke Ft.
97/2021.(V.27.)	Csokonai út 67.	eladás	4	falazott	3.100.000
PM hatáskör	Medvesi út 7/A	vétel	1	komfort nélküli	1.400.000
PM hatáskör	Medvesi út 10/A	vétel	1	komfort nélküli	1.800.000

A Salgótarján, Acélgyári út 32. szám allati 10 lakásos lakóépület átalakítása orvosi rendelővé megtörtént. A beruházás befejezésével közgyűlési döntés értelmében az épületet a Salgótarján és Térsége Egészségügyi-Szociális Központja üzemeltetésre átvette. Az analitikus nyilvántartásban és a vagyontaszterben a lakások kivezetése a negyedik negyedévben rögzítésre került. Így a lakások db száma a fenti táblázatba részletezetteken túlmenően további 10 db-bal csökkent.

2023. december 31-én 788 db lakásból:

- 553 db lakás bérbeadott,
- 105 db lakás üres,
- 130 db lakás falazott

2023. évben a 788 db önkormányzati lakásból **130 db** lakást tartunk nyilván **falazott lakásként**, melyek folyamatos ütemezés mellett, a Közgyűlés jóváhagyásával szanalásra kerülnek. A lefalazások, bontások főként peremkerületi kolóniákat érintenek, ahol a lakások (lakóépületek) műszaki állapota már nem teszi lehetővé azok gazdaságos felújítását, illetve karbantartását.

A Forgách telepi kolónia lakások közül a TOP-6.7.1.-16-ST1-2017-00002 számú pályázat keretében 32 db lakás felújításra és 7 db épület lebontására került sor. A felújított lakásokba a programban résztvevők visszaköltöztetése megtörtént. A 2023. évvégi zárással az analitikus nyilvántartásokba a beruházással érintett ingatlan db szám, komfortfokozatra vonatkozó változások nem kerültek átvezetésre, azok várhatóan 2024. év első negyedévében kerülnek rendezésre.

A lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2023. december 31. napjáig a következő:

Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint	
Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	445
Komfortos	123
Félkomfortos	7
Komfortnélküli	212
Szükséglakás	1
Összesen:	788

Az önkormányzati tulajdonú lakások szociális, piaci és költségelvű bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes, kedvezményes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2023. december 31-ig** az alábbiak szerint:

• Szociális bérleti/használati díj:	112 db
• Piaci bérleti/használati díj:	320 db
• Költségelvű bérleti/használati díj:	11 db
• Bérlőkijelölési jog: (HM; BM; MANK; SZGYF)	16 db
• Ingyenes/kedvezményes használat közgyűlési döntés alapján:	21 db
• Kedvezményes használat „Szakemberek Salgótarjánba”:	4 db
• Áthelyezett:	6 db
• Garzon 1. épület 15-17. emelet bérbeadása	18 db
• EFOP és TOP pályázat keretében	43 db
• <u>önkéntes</u>	<u>2 db</u>
Összesen:	553 db

Az 553 db szerződésből **394** bérlő rendelkezett **érvényes szerződéssel**, **159** db használó pedig **lejárt szerződéssel** a beszámolási időszakban.

A lakásbérleti szerződések megújításával és új szerződések megkötésével 2023. január 1. napjától 2023. december 31. napjáig tartó beszámolási időszakban összesen 351 db szerződés került megkötésre melyből

- 263 db szerződés azon bérlőkkel kötött, akinek a szerződése a beszámolási időszakban lejárt és hátralékkal nem rendelkezett sem bérleti-, sem közüzemi díj vonatkozásában, így az újabb éves határozott idejű szerződéskötési feltételeknek megfelelt,
- 88 db új szerződés került megkötésre az alábbiak szerint:
 - 41 db piaci alapú bérleti díjjal,
 - 1 db szociális alapú bérleti díjjal

- 1 db EFOP-2.4.3-18-2018-00019 azonosítószámú „Szegregált élethelyzetek javítása Salgótarjánban” megnevezésű pályázat keretében
- 22 db TOP-6.7.1-16-ST1-2017-00002 azonosítószámú „Forgách-Telepi Városrehabilitáció” megnevezésű pályázat keretében
- 16 db szállásként került hasznosításra a TRP Hungary Kft. részére Közgyűlési döntéssel,
- 2 db költségelví bérletdíjjal
- 2 db bérlőkijelölési jog jogosultjának döntése alapján
- 2 db – Közgyűlési döntéssel a Garzon I. épület 15-17. emeleti felújított lakásokból
- 1 db – Közgyűlési döntéssel térítésmentesen

A Közgyűlés Népjóléti Bizottsága a beszámolási időszakban február, április, május, augusztus, szeptember, november és december hónapban hagyta jóvá az érvényes bérbevételi ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. A 2022. év december 1. napjától hatályos névjegyzéken mindösszesen 12 lakásigénylő szerepelt, mely 2023. február 28. napjával veszítette érvényét. A beszámolási időszakban további 2 db új érvényes lakásigénylési ajánlatot vettünk nyilvántartásba, akik egyben névjegyzékre kerültek.

A beszámolási időszakban a névjegyzékben az alábbi változás történt 2023.12.31. napjáig:

Megnevezés	Lakást kapott igénylők száma (db)	Névjegyzékről levétel	piaci alapú bérleti díj átsorolás szociális alapúba
3 vagy több gyermekes család	-	-	1
2 gyermekes család	1	1	1
1 gyerekes család	-	-	-
Házaspárok, élettársak, családtagok	-	-	-
Lakótársak	-	-	-
Egyedülállók	-	4	-

A 2023. évben a névjegyzékről összesen 1 db lakásigénylőnek sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítanunk a táblázat szerinti bontásban. Korábban a névjegyzéken lévő 1 db egyedülálló és 1db 2 gyerekes család jövedelmi helyzetében bekövetkezett változás miatt, valamint 4 db egyedülálló igénylés megújításának elmaradása miatt levételére került.

1 három gyerekes és 1 kétgyerekes család jövedelmi helyzetében oly mértékű változás történt, amely indokoltá tette a névjegyzékre történő felvételt, a szociális alapú lakbér megállapítás érdekében. 2023.12.31. napjával bezárólag összesen 8 lakásigénylő vár bérlakásra.

2023. évvégén 16 db bérlőkijelölési joggal érintett önkormányzati tulajdonú lakást tartottunk nyilván, melyből bérbeadott 11 db lakás. A beszámolási időszakban bérlőkijelölési joggal érintett lakás nem került értékesítésre.

A bérlőkijelölési jog jogosultjai 2023. december 31. napján:

Bérlőkijelölő szerv neve	Összes lakás szám (db)	Bérbeadott (db)	Üres (db)
Honvédelmi Minisztérium	1	0	1
Belügyminisztérium (Nógrád Vármegyei Rendőr-főkapitányság)	6	3	3
Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft	7	6	1
Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság (korábban Nógrád Megyei Önkormányzat)	2	2	0
Összesen:	16	11	5

Lakáscélú helyiségek hibaelhárítása, karbantartása

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vonatkozásában az általános hibaelhárítási, karbantartási munkákat a beszámolási időszakban a Hőszolgáltatási divízió, a Vagyonkezelési divízió fenntartási csoportjával és külső vállalkozó bevonásával végezte társaságunk.

A beszámolási időszakban az önkormányzati tulajdonú lakásokban összesen 505 alkalommal végeztünk munkát és 58 db hibaelhárítást kezdünk meg, mely a beszámolási időszak végéig nem fejeződött be. A beszámolási időszakban elvégzett, illetve megkezdett munkák száma szerint a leggyakoribb helyszínek a következők voltak:

- Erzsébet tér 1-2.	172 db
- Gorkij krt. 83-85.	129 db
- Rákóczi út 184.	82 db
- Hősök út 22.	38 db
- Egyéb	84 db

Külső vállalkozót összesen 57 alkalommal vettünk igénybe általános karbantartási és javítási, munkálatok elvégzése érdekében, mely jellemzően lakáson belüli gépészeti munkák voltak.

A beszámolási időszakban 14 alkalommal került sor az üresen maradt lakások nyílászáróinak befalazására és újra falazására. Az újra falazásokra értékbecslés, közmű vagy kéményhozzáférés miatt került sor.

A munkálatok zöme az új bérlők beköltözéséből adódó tisztasági festésre, burkolatok pótlására, esetleg cseréjére, nyílászárók javítására, zárócsereire, illetve a lakott lakásokban a vízellátási rendszer hibáinak javítására terjedt ki.

Az üresen maradt kolónialakások esetében a mérőhelyeket megszüntettük, a további rongálások és közüzemi szolgáltatások jogtalan igénybevételének megakadályozása céljából a kolónialakásokat lefalaztuk, a kéményeket betömedékellettük.

A beszámolási időszakban befejeződött a mintegy 128 db vízóra cseréje.

Lakásfelújítás önkormányzati forrásból

Hősök út 22. lakások kazán cseréje

A költségvetési előirányzat **11.000.000 Ft** összeggel került a költségvetésbe bevételfüggő – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként. Ebből 2022. évben előlegként 5.500.000,- Ft összeg került kifizetésre az anyag beszerzésre. A kivitelezési munkálatok elkészültek.

A teljesítés összege: 11.000.000

Lakóépületekhez kapcsolódó felújítások

A költségvetési előirányzat **5.000.000 Ft** összeggel került a költségvetésbe bevételfüggő – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként.

Ebből az összegből az alábbi felújítási munkálatok valósultak meg:

- 3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1-2. szám alatti Garzonház I. toronyépületében található 11. és a 12. szinten történő folyosóajtók cseréje bruttó 999.999,- Ft összeggel,
- 3100 Salgótarján, Úttörők útja 31/a. 1/4. szám alatti ingatlan nyílászáró cseréje bruttó 2.500.000,- Ft összeggel,
- 3100 Salgótarján, Gorkij krt. 83-85. szám alatti 80 lakásos lakóépület attikafal tetején található, régi bitumenes lemez szigetelés teljes cseréje, az attikafal függőleges szigetelésnek részleges javítása, beázás miatt falfelület helyreállítása bruttó 1.500.000,- Ft összeggel.

A beruházások a beszámolási időszakban befejezésre kerültek. **A teljesítés összege: 5.000.000**

Salgó úti lakóépületek utólagos vízszigetelése

A költségvetési előirányzat **4.000.000 Ft** összeggel került a költségvetésbe bevételfüggő – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként. Ebben az évben erre a munkára nem kerül sor.

Gorkij 83-85. szám alatti lakások ivóvíz strang cseréje (II.ütem)

A költségvetési előirányzat **18.000.000 Ft** összeggel került a költségvetésbe bevételfüggő – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként. A beruházás a beszámolási időszakban befejezésre kerül.

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

A beszámolási időszak végén, 2023.12.31-én 394 bérlő rendelkezett érvényes lakásbérleti szerződéssel, 159 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.

2023. december 31-én a lakásbérlemények vonatkozásában nyilvántartott lakbér- és közüzemi díjhátralék összege 93.880 eFt volt. Ez az előző év hasonló időszakához viszonyítva (2022.12.31-én nyilvántartott követelésünk: 98.073 eFt) 4.193 eFt csökkenést mutat.

A hátralék 83 %-át (77.561 eFt) a 365 napon túli tartozások teszik ki. 2023. év végén 9.930 eFt behajthatatlan díjkövetelés leírására került sor, ugyanakkor leírt követelésre 576 eFt folyt be a beszámolási időszakban.

A kintlévőségek behajtásával kapcsolatos tapasztalatok azt mutatják, hogy a lakásbérlemények vonatkozásában a jogi eljáráson kívüli intézkedések - a szóbeli és írásbeli fizetési emlékeztetők, írásbeli fizetési felszólítások – főként a 30-60 nap között lejárt esedékességű díjtartozással rendelkezők körében vezetnek eredményre. A lakásbérleti szerződésekben foglalt rendelkezés alapján, amennyiben a bérlő kéthavi bérleti, illetőleg közüzemi díjjal tartozik, az a bérleti szerződés felmondásának lehetőségét vonja maga után.

A fokozatosság elvét követve elsőként az adós bérlő jól fizető bérlők köré történő visszavezetése a cél, melyet fizetési halasztással, esetlegesen részletfizetési lehetőséggel segítünk. Nőtt azon bérlők száma, akiknél nem csak átmeneti a fizetési nehézség. Egyre többször fordul elő, hogy újonnan beköltöző bérlők a lakás átvételét követően egyáltalán nem teljesítik a lakáshasználathoz kapcsolódó fizetési kötelezettségüket. Figyelemmel kísérjük a teljesítőképességüket a kezdetektől fogva, így a fizetési mulasztásra mielőbb fény derülhet. Amennyiben az írásbeli fizetési felszólításra nem reagál a bérlő, elmarad a teljesítés és nem kér fizetési könnyítést, akkor a Lakástörvényben foglaltakra figyelemmel felmondjuk a lakásbérleti szerződést, és az önkéntes lakáselhagyás, illetőleg hátralék megfizetésének elmaradása esetén mielőbb kezdeményezzük a bírósági eljárást. A beszámolási időszakban 222 db írásbeli fizetési felszólítást küldtünk, amely alapján 17 db részletfizetési megállapodást kötöttünk, illetőleg 8 esetben mondtuk fel a lakásbérleti szerződést.

A lakbér és közüzemi díjtartozás beszedésére tett - jogi eljáráson kívüli - intézkedések				
Megnevezés	2022/I-IV. n.év		2023/I-IV. n.év	
	db	ügyérték (eFt)	db	ügyérték (eFt)
Fizetési felszólítás	237	16.697	222	19.189
Részletfizetési megállapodás	24	4.527	17	5.272
Bérleti jogviszony tartozás miatti felmondása	6	460	8	694

Ha a felmondási határidő lejár, és adós bérlő a lakást önként nem adja vissza a bérbeadónak, illetőleg a tartozását nem fizeti meg, bírósági eljárást kezdeményezünk az önkormányzati lakás kiürítésére, valamint a felhalmozott bérleti/használati díjtartozás beszedésére.

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

Lakbér és közüzemi díjtartozás beszedésére, jogcím nélkül használt lakás kiürítésére tett jogi intézkedések		
Megnevezés	2022/I-IV. n.év (db)	2023/I-IV. n.év (db)
kereset	3	11
lakás kiürítésére, tartozás megfizetésére	3	11
önkéntesen elfoglalt lakás kiürítésére	-	-
ítélet/bírósági meghagyás	4	7
közjegyzői fizetési meghagyás	11	3
végrehajtási eljárás lakás kiürítésére, tartozás beszedésére jogerős ítélet/bírósági mh./fmh alapján	16	10
bíróság által kiszabott pénzbírság	3	1
bíróság által elrendelt kilakoltatás	2	-
ebből önkényes lakásfoglaló	-	-
kilakoltatás időpontjának végrehajtó általi kitűzése	1	-
ebből önkényes lakásfoglaló	-	-
megvalósult kilakoltatás	-	-
ebből önkényes lakásfoglaló	-	-
önkéntes kiköltözés	3	-
kilakoltatás kitűzése előtt	3	-
kilakoltatás kitűzése után	-	-
önkéntes lakásfoglaló	-	-
végrehajtói letiltás (munkabérre, egyéb járandóságra)	33	22

A beszámolási időszakban nem került sor kilakoltatás foganatosítására.

Nem lakáscélú helyiségek (5. számú melléklet)

Önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségek bérbeadásából tervezett **210.000.000 Ft** összegből a beszámolási időszakban **171.170.442 Ft** folyt be, a teljesítés **81,51 %**. Az alacsony teljesítést döntően befolyásolja, hogy az energiaáremelkedés miatt a bevételi oldalon a közvetített szolgáltatások tovább számlázása jóval nagyobb összegben lett tervezve a korábbi évekhez képest, mely a költségek alakulását figyelve, nem így teljesült.

A nem lakáscélú helyiségek karbantartására, üzemeltetésére a költségvetésben **137.407.000 Ft** került megtervezésre, melyből felhasználásra került **96.877.281 Ft**, a teljesítés **70,50 %**.

Nem lakáscélú ingatlan vásárlása

A beszámolási időszakban nem lakáscélú ingatlan vásárlására nem került sor.

Helyiséggazdálkodás

2023. december 31. napjáig 8 db új bérleti szerződés és 4 db új használati szerződés került megkötésre.

A beszámolási időszakban 67 db bérleti/használati jogviszony szűnt meg a határozott idő lejártával, ebből 61 db bérleti/használati jogviszony került meghosszabbításra új, határozott idejű szerződés megkötésével. 1 db bérleti jogviszony nem került megújításra, mivel bérlőnek

tartozása keletkezett. A fennálló hátralékra vonatkozóan részletfizetési megállapodás került megkötésre, valamint végrehajtási eljárás is van folyamatban. 1 db bérleti jogviszony esetében a bérlő kezdeményezte a bérleti jogviszony megszüntetését, 3 db bérleti jogviszony esetében a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlan értékesítésre került, továbbá 1 db bérleti szerződés lejáratát követően a bérlő nem kívánta megújítani a bérleti jogviszonyt.

A vizsgált időszakban 14 db bérleti/használati jogviszony került megszüntetésre a bérlő/használó kérelme alapján, valamint 3 db helyiség visszavételre került a jogcím nélküli használatól.

A Salgótarján, Rákóczi út 25-27. szám alatti volt általános iskola egyik helyisége Közgyűlési döntés alapján a Nógrád Megyei Védelmi Bizottság részére birtokbaadásra került, az Ukrajnát érintő háborús konfliktus megszűnésének napjáig. A helyiség adományok raktározására vonatkozó használata térítésmentes. A helyiség az érintett időszakban visszavételre került a Nógrád Megyei Védelmi Bizottságtól. A Nógrád Vármegyei Rendőr-főkapitányságtól is visszavételre került a körzeti megbízotti irodaként használt helyiség.

Közgyűlési döntés alapján a Salgó Vagyon Kft. üzemeltetésében lévő Salgótarján, Kassai sor 2. szám alatti könyvtár épületében található 111 m² alapterületű helyiség, a Balassi Bálint Megyei Könyvtár feladatellátása érdekében ingyenesen a költségvetési szerv használatába került. A feladatellátáshoz használt vagyon átsorolásra került a korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe.

Nem lakáscélú helyiségek hibaelhárítása, karbantartása

A nem lakáscélú helyiségek vonatkozásában a Vagyonkezelési és a Hőszolgáltatási divízió szakemberei összesen 106 alkalommal végeztek általános hibaelhárítási, karbantartási munkálatokat a beszámolási időszakban. Ebből 5 db munkafolyamat befejezésére nem került sor a beszámolási időszak végéig.

Nem lakáscélú helyiségek felújítása önkormányzati forrásból

Nem lakáscélú helyiségek felújítása

A költségvetési előirányzat **bruttó 10.000.000,- Ft** összeggel került a költségvetésbe bevételfüggő – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként.

A beszámolási időszakban bruttó 1.599.999,- Ft összegű 3100 Salgótarján 3678/2 hrsz.ú Dolinka Szabadidő Parkban található épület tetőfedésének cseréje megnevezésű beruházás valósult meg.

A Salgótarján, Petőfi út 85. szám alatti ingatlant érintő mindösszesen bruttó 7.700.000,- Ft összegű beruházás a beszámolási időszakban befejezésre került.

A teljesítés összege: 9.299.999,- Ft. Az előirányzathoz 700.001,- Ft nem került felhasználásra.

Vásártéri gyógyszertár fűtés korszerűsítése

A költségvetési előirányzat **2.000.000,- Ft** összeggel került a költségvetésbe bevételfüggetlen – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként. A beruházás a beszámolási időszakban befejezésre került.

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

A beszámolási időszak végén **123 db érvényes bérleti/használati szerződést** tartottunk nyilván.

2023. december 31. napjáig 8 db új bérleti szerződés és 4 db új használati szerződés került megkötésre. A beszámolási időszakban 67 bérleti/használati jogviszony szűnt meg a határozott idő lejártával.

A vizsgált időszakban nem került sor szerződés felmondására.

2023. **december 31-én** a lejárt esedékességű helyiségbérleti díjhátralék összege **31.509 eFt** volt. Az előző év hasonló időszakához képest (2023.12.31-én nyilvántartott követelésünk: 33.333 eFt) **a hátralék összege 1.824 e Ft csökkenést mutat.** A hátralék 91%-át a 365 napon túli tartozások teszik ki.

A **jogi eljáráson kívüli intézkedések** alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

Bérleti és közüzemi díjtartozás beszedésére tett – jogi eljáráson kívüli - intézkedések				
Megnevezés	2022/I-IV. n.év		2023/I-IV. n.év	
	db	ügyérték (eFt)	db	ügyérték (eFt)
Fizetési felszólítás	80	23.000	57	28.343
Részletfizetési megállapodás	4	1.587	3	3.420
Bérleti jogviszony tartozás miatti felmondása	2	626	-	-

Bérleti és közüzemi díjtartozás beszedésére, valamint a jogcím nélkül használt helyiség kiürítésére tett jogi intézkedések		
Megnevezés	2022/I-IV. n.év (db)	2023/I-IV. n.év (db)
kereset helyiség kiürítésére, tartozás megfizetésére	1	-
ítélet/bírósági meghagyás	-	1
közjegyzői fizetési meghagyás	1	1
végrehajtási eljárás helyiség kiürítésére, tartozás beszedésére	1	2

A beszámolási időszakban 2 adóssal szemben kezdeményeztünk végrehajtási eljárást, melynek keretében önként kiürítették az önkormányzati helyiséget, azonban a fennálló tartozást önként nem fizették meg.

Környezetvédelmi feladatterv

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének 7/2019.(II.21.) önkormányzati rendeletével elfogadott Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2023. évi költségvetésében lévő 2023. évi környezetvédelmi feladatterv 1.1 és 1.3 pontjaiban meghatározott feladatokat a Salgó Vagyon Kft. folyamatosan végezte. A beszámolási időszakban

- A beszámolási időszakban a Salgó Vagyon Kft. a települési környezet tisztaságának érdekében intézkedett a Salgótarján, 0492/18 és 0499/13 hrsz-ú külterületi ingatlanokon, az Idegéri garázssoron (hrsz.: 1294/7, 1294/1), valamint a Zagyvarakodó garázssoron (hrsz.: 3684) illegálisan lerakott települési hulladék és törmelék elszállíttatásáról, valamint
- a köztisztaság fenntartása érdekében a 43/2001.(XII.17.) Ör. számú rendeletben rögzített közterület tisztántartási kötelezettségének eleget tett a kezelésében lévő Ipari Park, önkormányzati (lakás, nem lakáscélú épületek, helyiségek) és a tulajdonát képező ingatlanok tekintetében, a rendelet szerinti fenntartási munkákat folyamatosan végezte, illetve nem lakáscélú helyiségek esetén végezteti a bérlőkkel, mely a bérleti szerződésben is rögzítésre kerül.

1. sz. melléklet

2023. évi űzleti terv teljesítése						
Sor- szám	A tétel megnevezése	2022.tény ezer Ft	2023. terv ezer Ft	2023.tény ezer Ft	Index %	
					Tény/ Bázis	Tény/ Terv
I.	Értékesítés nettó árbevétele	2 244 781	2 302 288	2 218 238	98,8	96,3
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	11 906	20 000	27 525	231,2	137,6
III.	Egyéb bevételek	3 316 730	4 561 214	3 788 435	114,2	83,1
1.	Anyagköltség	4 182 182	5 490 391	4 419 664	105,7	80,5
2.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	138 301	143 100	145 910	105,5	102,0
3.	Egyéb szolgáltatások értéke	26 465	26 270	30 100	113,7	114,6
4.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-	-	-
5.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	402 581	338 721	479 238	119,0	141,5
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	4 749 529	5 998 482	5 074 912	106,9	84,6
6.	Béreköltség	369 335	448 903	438 226	118,7	97,6
7.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	38 161	40 168	78 806	206,5	196,2
8.	Bérráulékok	49 861	59 619	64 801	130,0	108,7
V.	Személyi jellegű ráfordítások	457 357	548 690	581 833	127,2	106,0
VI.	Értékcsökkenési leírás	138 505	134 323	142 535	102,9	106,1
VII.	Egyéb ráfordítások	194 012	162 608	177 331	91,4	109,1
A.	ŰZEMI (ŰZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	34 014	39 399	57 587	169,3	146,2
9.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	-	0	0	-	-
10.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	9	-	36	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	9	0	36	400,0	-
11.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	22 804	29 304	20 905	91,7	71,3
12.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 140	748	1 458	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	23 944	30 052	22 363	93,4	74,4
B	PÉNZŰGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-23 935	-30 052	-22 327	93,3	74,3
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	10 079	9 347	35 260	349,8	377,2
XII.	Adófizetési kötelezettség	1 130	1 000	0	-	0,0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-XII)	8 949	8 347	35 260	394,0	422,4

2. számú. melléklet

Tőke és felhalmozás jellegű bevételek, vagyionkezelési kiadások			
2023. I-IV. negyedév			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2023. évi Terv	2023. évi Tény	I (%)
Bevételek			
1. Tárgyi eszköz értékesítés	15 467 000	33 009 717	213,42
- Idegen felépítmény alatti terület értékesítése	100 000	150 000	150,00
- Egyéb vagyontárgy (helyiség) értékesítés összesen: épület, telek, ipari földterület	15 367 000	32 859 717	213,83
- Termőföld értékesítés	-	-	-
2. Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése	3 000 000	5 658 708	188,62
- Lakásértékesítés	3 000 000	5 658 708	188,62
- Nem lakáscélú helyiségek értékesítése	0	0	-
3. Privatizációs bevétel	-	-	-
4. Pénzügyi befektetések bevétele	54 000 000	53 233 000	98,58
Összesen	72 467 000	91 901 425	126,82
Vagyionkezelési kiadások			
1. Épületek bontása	0	0	-
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)	9 200 000	8 668 779	94,23
Összesen	14 280 000	13 748 779	96,28

3. sz. melléklet

Inatlankezelés			
2023. I-IV. negyedév			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2023. évi Terv	2023. évi Tény	I (%)
Bevételek			
Lakbér bevétel	181 575 000	196 373 929	108,15
Közületi díjbevétel	210 000 000	171 170 442	81,51
Beruházás Önkormányzati forrásból	3 400 000	3 200 000	94,12
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	38 000 000	33 999 999	89,47
Nem lakás célú felújítás önkormányzati forrásból	12 000 000	9 700 000	80,83
Összesen:	444 975 000	414 444 370	93,14
Kiadások			
Lakásfenntartási kiadások	203 693 000	194 198 426	95,34
Beruházás Önkormányzati forrásból	3 400 000	3 200 000	94,12
Lakásfelújítási kiadások önkormányzati forrásból	38 000 000	33 999 999	89,47
Nem lakás célú helyiségek fenntartási kiadásai	137 407 000	96 877 281	70,50
Nem lakás célú felújítás önkormányzati forrásból	12 000 000	9 700 000	80,83
Összesen:	394 500 000	337 975 706	85,67
Egyenleg:	50 475 000	76 468 664	151,50

4. sz. melléklet

Bérlakáskezelés			
2023. I-IV. negyedév			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2023. évi Terv	2023. évi Tény	I (%)
Bevételek			
Lakossági díjbevételek	180 905 000	195 699 829	108,18
Szociális támogatás	670 000	674 100	100,61
Beruházás Önkormányzati forrásból	3 400 000	3 200 000	94,12
Felújítás Önkormányzati forrásból	38 000 000	33 999 999	89,47
Összesen	222 975 000	233 573 928	104,75
Kiadások			
Üzemeltetés	114 750 000	105 255 424	91,73
Megbízási díj	51 943 000	51 943 000	100,00
Karbantartás	37 000 000	37 000 002	100,00
Beruházás Önkormányzati forrásból	3 400 000	3 200 000	94,12
Felújítás önkormányzati forrásból	38 000 000	33 999 999	89,47
Összesen	245 093 000	231 398 425	94,41
Bérlakáskezelés hiány	-22 118 000	2 175 503	-9,84
Nem lakás díjbevételekből kiegészítés	22 118 000	0	0,00
Egyenleg	0	2 175 503	-

Nem lakás célú helyiségek kezelése 2023. I-IV. negyedév			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2023. évi Terv	2023. évi Tény	I (%)
Bevételek			
Közületi díjbevételek	210 000 000	171 170 442	81,51
Felhalmozás önkormányzati forrásból (beruházás, felújítás)	12 000 000	9 700 000	80,83
Összesen	222 000 000	180 870 442	81,47
Kiadások			
Üzemeltetés	99 525 000	59 671 732	59,96
Megbízási díj	29 882 000	29 882 000	100,00
Karbantartás	8 000 000	7 323 549	91,54
Felhalmozás önkormányzati forrásból (beruházás, felújítás)	12 000 000	9 700 000	80,83
Összesen	149 407 000	106 577 281	71,33
Maradvány	72 593 000	74 293 161	102,34
Lakás fennt. kieg.	22 118 000	0	0,00
Egyenleg	50 475 000	74 293 161	

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

Az éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztem a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft - 3100 Salgótarján, Munkásotthon tér 1. Cg 12-09-001893 - ("a Társaság") 2023. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 3 365 088 ezer Ft, az adózott eredmény 35 246 ezer Ft nyereség - és az ugyanezen időponttal végződő üzleti 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 Társaság 2023. 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 Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (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.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Salgó Vagyon Kft 2023. 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 beszámolóknak 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 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Salgó Vagyon Kft 2023. 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 a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, 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 közvétegye 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során cégom 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.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény ("Törvény") 18/A. paragrafusában foglaltak alapján az egyes tevékenységek számviteli szétválasztási szabályainak a Törvénnyel összhangban történő kidolgozása és alkalmazása, a Társaság üzletágai közötti tranzakciók árazásának keresztfinanszírozás mentességet biztosító alkalmazása, valamint a mérleg- és eredménykimutatás sorainak tevékenységenként történő bemutatása a számviteli törvénnyel és a Törvény alapján elkészített számviteli szétválasztási szabályokkal összhangban való elkészítése és az éves beszámoló kiegészítő mellékletében való bemutatása a Társaság vezetésének a felelősége.

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 18/B. paragrafusában előírt külön jelentéstételi kötelezettségemnek az alábbiak szerint tesztek eleget:

- 4 -

- Véleményem szerint a Társaság, mint távhőszolgáltató vállalkozás mellékelt 2023. december 31-i fordulónapra vonatkozó éves beszámolója kiegészítő mellékletének 1-2. számú mellékleteiben közzétett "Mérleg-, Eredménykimutatás tevékenységenként" elnevezésű kimutatásait minden lényeges szempontból a számviteli törvénnyel és a Törvény előírásai alapján a kiegészítő melléklet 1.2. pontjában említett számviteli szétválasztási szabályokkal (továbbiakban: "Szétválasztási szabályok") összhangban készítették el.
- A fentiekben túl a vizsgálatom alapján nyilatkoznom kell arról, hogy a tudomásomra jutott-e olyan információ, hogy a Társaság által kidolgozott és alkalmazott Szétválasztási szabályok nem felelnek meg minden lényeges szempontból a Törvénynek, valamint, hogy az alkalmazott Szétválasztási szabályok és az egyes tevékenységek közötti tranzakciók árazása nem biztosítja minden lényeges szempontból a Társaság üzletágai közötti keresztfinanszírozás mentességét. Ebben a tekintetben nincs jelentenivalóm.

Karancslapujtó, 2024. március 26.

SUSAN PÁL
kamarai tag könyvvizsgáló
3182 Karancslapujtó, Kossuth út 81
Ilg. szám: 000214
Adószám: 24281127-1-32



Susan Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kam. tagsági szám: 000214

V. Felügyelő Bizottság véleménye

**Salgó Vagyon Kft.
Felügyelő Bizottsága**

**Felügyelő Bizottság jelentése a
Salgó Vagyon Kft. 2023. évi éves beszámolójáról**

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2024. április 09-i ülésén megtárgyalta a Társaság 2023. évi beszámolóját, mérleg- és eredmény-kimutatását, a 2023. évi üzleti terv teljesítését bemutató üzleti jelentését, valamint a könyvvizsgáló által készített záradék tartalmát.

A Felügyelő Bizottság egyhangúlag megállapította, hogy az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Kft. 2023. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről.

A Társaság 2023. évi tevékenységét jól szervezetten, magas színvonalon látta el. Működését hatékony és költségtakarékos gazdálkodás jellemezte, pénzügyileg stabil, eredményes évet zárt. Az energiaszektornál a 2022. IV. negyedévtől a nem lakossági szektorban jelentkező drasztikus, 13 szoros hőár növekedés következtében a közületi és intézményi szektorban jelentősen csökkent az értékesített hő mennyisége, aminek a 2023. évi 2-szeri hőárcsökkenést követően sem érződött a pozitív hatása. Jelentős mértékű visszakapcsolás ezen a területen nem következett be, és még a következő években sem várható.

A Kft. az alapító Önkormányzattal kötött megbízási szerződés szerint kezelte és működtette a város ingatlanvagyonát. A város költségvetésében meghatározott célkitűzések szerint biztosította a bérlakás állomány és a nem lakáscélú ingatlanok fenntartását, fejlesztését, a földingatlanok kezelését.

A 2023. évi üzleti tervben megfogalmazott célt teljesítette a Társaság. A hatékony és takarékos gazdálkodás eredményeképpen a bevételek 87,7 %-ban, a ráfordítások 87,3 %-ban teljesültek a tervezetthez képest. Az erőforrások optimális felhasználásával elért 2023. évi adózott eredmény 35.246 e Ft.

A beszámolási időszakban megvalósult beruházások, felújítások értéke 128.752 e Ft, mely a 2022. évben megvalósult fejlesztés több, mint 3-szorosa.

Kiemelt figyelmet fordítottak a kintlévőségek kezelésére, a követelésállomány csökkentése és a likviditási helyzet javítása érdekében. Mind a lakossági (31,3 %), mind a közületi (12,2 %) távhődíj követelésállomány csökkent a 2022. év végéhez képest. A lakásbérleményeknél a kintlévőség 4.193 e Ft-tal, a nem lakás célú helységbérleti és közüzemi díjak hátraléka 1.824 e Ft-al csökkent az előző évhez képest. A 365 napon túli tartozások aránya magas, melynek teljesülése kétséges.

A saját tőke mellett a működéshez és a fejlesztésekhez szükséges források 39,5 %-át a rövid- és hosszúlejáratú kötelezettségek (hitelek, szállítói tartozások, egyéb rövid lejáratú kötelezettségek) biztosították, melyek összege a beszámolási időszak végére 50,5 %-kal csökkent döntően a szállítói kötelezettségek csökkenése miatt.


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. 2023. évi éves beszámolóját 3.365.088 e Ft mérlegfőösszeggel és 35.246 e Ft adózott eredménnyel fogadja el.

A Felügyelő Bizottság javasolja a Közgyűlés részére az 35.246 e Ft adózott eredmény tartalékba történő helyezésének jóváhagyását.

A Felügyelő Bizottság egyhangú szavazattal támogatja és egyetért azzal, hogy a Társaság szabad rendelkezésű eredmény tartaléka terhére 2024. november 30-ig 25.000 e Ft osztalék kerüljön kifizetésre Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

Salgótarján, 2024. április 09.


Szarvas Istvánné
FEB elnök