



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



2022. évi Beszámoló

SV/1833-1/23.



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

A
SALGÓ VAGYON KFT.
2022. ÉVI
ÉVES BESZÁMOLÓJA

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése részére

TARTALOM

I. MÉRLEGBESZÁMOLÓ.....	5
II. KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET	12
III. ÜZLETI JELENTÉS.....	37
IV. KÖNYVVIZSGÁLÓI HITELESÍTŐ ZÁRADÉK	79
V. FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG VÉLEMÉNYE	83

A 2022. gazdasági év általános értékelése

A Salgó Vagyon Kft. 2022. 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 energiaszektorban 2022. októberétől jelentkező válságos helyzetet, mely begyűrűzött a céghez 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 2022. 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 2022. évi üzleti tervben megfogalmazott célt a társaság teljesítette. Az értékesítés nettó árbevétele 2.244.781 eFt, a terv teljesítés indexe 142,5%. Az egyéb bevételek összege 274,4 %-kal magasabb a tervezettnél, 3.316.730 eFt. A bevételek összeségében 124,6 %-al magasabb szinten realizálódtak, a tervhez viszonyítva. A költségek és ráfordítások a bevételekkel azonos mértékben 124,6 %-al emelkedtek a terv fölé. Az erőforrások optimális felhasználásával 2022. évben 8.949 eFt adózott eredményt könyvelhettünk el.

A beszámolási időszakban megvalósított beruházások értéke 40.149 eFt.

A társaság pénzügyi helyzete, a rendelkezésre álló folyószámla-hitel szükség esetén történő felhasználásával, októberig teljesen stabil volt. Az energiaár robbanás következményeként, egyéb fogyasztóink (a lakosságon kívüli), jelentős része szüneteltetést kért a szolgáltatásban. A bevételkiesést tetőzte az enyhe időjárás, így a gázszerződésünkben szereplő kötbér jelentős teherként lebegett fölöttünk, mely alól 2023. márciusában lett felmentve cégünk. A kintlévőségek csökkentése érdekében a korábbi évekhez hasonlóan, folyamatos körültekintő lépéseket tettünk. A likviditás fenntartása érdekében, a hatóságok megkeresésével, a támogatás korábban került kiutalásra, és éltünk a NAV rendkívüli ÁFA kiutalási lehetőségével is.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem, hogy a Salgó Vagyon Kft. 2022. 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. 2022. évi beszámolóját az I.-V. sz. mellékletek szerint 4.810.848 eFt mérlegfőösszeggel és 8.949 eFt adózott eredménnyel elfogadja.
2. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 8.949 eFt adózott eredmény eredménytartalékba történő helyezését jóváhagyja.

Salgótarján, 2023. április 20.

SALGO VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.



Méhes András
ügyvezető igazgató

I. Mérlegbeszámoló

Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

2022. 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:

2022. 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	2 064 887	-	1 965 505
	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	21 502	-	14 000
01.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-		-
02.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-		-
03.	Vagyoni értékű jogok	21 502		14 000
04.	Szellemi termékek	-		-
05.	Üzleti vagy cégérték	-		-
06.	Immateriális javakra adott előlegek	-		-
07.	Immateriális javak értékhelyesbítése	-		-
	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 043 385	-	1 951 505
01.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 742 124		1 691 225
02.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	273 513		225 342
03.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 426		33 118
04.	Tenyészállatok	-		-
05.	Beruházások, felújítások	2 322		1 820
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	-		-

Keltetés: Salgótarján, 2023. április 20.

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

Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

2022. évi mérlegforduló

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:

2022. 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	496 721	-	2 695 723
	I. KÉSZLETEK	112 878	-	203 435
01.	Anyagok	25 260		28 521
02.	Beféjezetlen termelés és félkész termékek	-		-
03.	Növendék-,hízó-és egyéb állatok	-		-
04.	Késztermékek	-		-
05.	Áruk	87 618		172 764
06.	Készletekre adott előlegek	-		2 150
	II. KÖVETELÉSEK	336 951	-	990 856
01.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	67 958		168 894
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	268 993		821 962
07.	Követelések értékelési különbözete	-		-
08.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-		-
	III. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-	-
01.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-		-
02.	Jelentős tulajdoni részesedés	-		-
03.	Egyéb részesedés	-		-
04.	Saját részvények, saját üzletrészek	-		-
05.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-		-
06.	Értékpapírok értékelési különbözete	-		-
	IV. PÉNZESZKÖZÖK	46 892	-	1 501 432
01.	Pénztár, csekkek	1 249		2 118
02.	Bankbetétek	45 643		1 499 314
	C. Aktív időbeli elhatárolások	63 086	-	149 620
01.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	52 492		138 965
02.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	10 594		10 655
03.	Halasztott ráfordítások	-		-
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 624 694	-	4 810 848

Keltetés: Salgótarján, 2023. április 20.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.

I.

P.H.

a vállalkozás vezetője

(képviselője)



2022. évi mérlegtervezet

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:

2022. 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	1 380 777	-	1 369 726
	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	486 248		471 579
	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-		-
	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	-		-
01.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-		-
02.	Valós értékelés értékelési tartaléka	-		-
	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	5 331		8 949
	E. Céltartalékok	33 158	-	111 705
01.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	33 158		34 052
02.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-		77 653
03.	Egyéb céltartalék	-		-
	F. Kötelezettségek	666 292	-	2 682 713
	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	-		-

Keltetés: Salgótarján, 2023. április 20.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 11.
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 4

Üzleti év mérlegfordulónapja: 2022. 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	127 627	-	103 202
01.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
02.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-		-
03.	Tartozások kötvénykibocsátásból	-		-
04.	Beruházási és fejlesztési hitelek	127 627		99 577
05.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-		3 625
06.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
07.	Tartós kötelezettségek jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-		-
08.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
09.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	538 665	-	2 579 511
01.	Rövid lejáratú kölcsönök			
02.	81. sorból: az átváltoztatható kötvények			
03.	Rövid lejáratú hitelek	28 050		28 889
04.	Vevőktől kapott előlegek	-		63 092
05.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	440 024		2 322 763
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	70 591		164 767
12.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-		-
13.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-		-
	G. Passzív időbeli elhatárolások	544 467	-	646 704
01.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	31 737		123 096
02.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	7 947		9 647
03.	Halasztott bevételek	504 783		513 961
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 624 694	-	4 810 848

Keltezés: Salgótarján, 2023. április 20.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Pálfi út 12.
1.


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: 2022. december 31. (év/hó/nap)

Összköltség eljárással készített eredmény-kimutatás

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 602 372		2 244 781
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	-		-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02 sor)	1 602 372	-	2 244 781
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-		-
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	20 980		11 906
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04 sor)	20 980	-	11 906
III.	Egyéb bevételek	528 553	-	3 316 953
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	2 585		11 352
05.	Anyagköltség	1 019 399		4 182 182
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	130 164		138 301
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	24 511		26 465
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	8		-
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	338 988		402 581
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 513 070	-	4 749 529
10.	Béreköltség	344 370		369 335
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	38 446		38 161
12.	Bérfelrakások	54 435		49 861
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12 sor)	437 251	-	457 357
VI.	Értékcsökkenési leírás	118 520		138 505
VII.	Egyéb ráfordítások	73 810		194 235
	VII. sorból: értékvesztés	-		3 602
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII sor)	9 254	-	34 014

Keltezés: Salgótarján, 2023. április 20.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

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

Üzleti év mérlegfordulónapja:

2022. december 31.

(év/hó/nap)

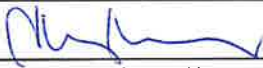
Összköltség eljárással készített eredmény-kimutatás

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	47	-	-
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	-	-	9
	17. sorból értékelési különbözet	-	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	47	-	9
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 kamatjellegű ráfordítások	3 838	-	22 804
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	-	-	-
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	132	-	1 140
	21. sorból: értékelési különbözet	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	3 970	-	23 944
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	- 3 923	-	- 23 935
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	5 331	-	10 079
X.	Adófizetési kötelezettség	-	-	1 130
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-X)	5 331	-	8 949

Keltezés: Salgótarján, 2023. április 20.

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


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 Tarjánhő Szolgáltató-Elosztó Kft. beolvadt a Salgó Vagyon Kft-be, így a társaság tevékenységi köre is bővült. Legjelentősebb a távhőszolgáltatás, valamint a szolgáltatáshoz szorosan kapcsolódó egyéb tevékenységek is.

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

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

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

A számviteli politika szerint az üzleti év időtartama megegyezik a naptári évvel. A mérleg fordulónapja az üzleti év december 31. napja. A mérlegkészítés időpontja az üzleti év mérlegforduló napját követő február 16.

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

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

Önköltség számítási szabályzatunk tartalmazza a számviteli szétválasztás szabályait.

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

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

Az értékcsökkenés elszámolása az üzembe helyezés napjától lineáris módon történik. Az épületek amortizációjának elszámolásánál maradványérték került figyelembe vételre. Az egyéb tárgyi eszközöknél a maradványérték nem jelentős, így nullának tekintjük.

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

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

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

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

A beszámolót összeállította 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 203.435 eFt, 90.557 eFt-tal nőtt a beszámolási időszakban. A karbantartási és egyéb raktári anyagok mellett az áruk csoportjában tartjuk nyilván a CO₂ kvótát (159.950 eFt), valamint a korábban vásárolt lakásokat.
4. Követelések
A beszámolási időszak végén fennálló követelések összege 990.856 eFt, melyből a levonható, valamint a visszajáró ÁFA 794.793 eFt.
A vevőállomány értéke a mérlegben 168.894 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 6.714 eFt behajthatatlan követelés leírására került sor.
5. Aktív időbeli elhatárolások bemutatása
Az aktív időbeli elhatárolások összege 149.620 eFt.
Bevételek időbeli elhatárolása:
A teljesítménydíjas fogyasztóknak kibocsátott előlegszámlák és a tényleges hő fogyasztás közötti különbséget mutatja, valamint a visszaigényelhető energia adót összesen 138.965 eFt értékben.
A költségelhatárolás tartalma biztosítási díjak, közüzemi díjak, szoftverkövetési díjak, valamint a rendszerhasználati díjak 2023. évre áthúzódó költségei, 10.655 eFt összegben.

6. A saját tőke változása, annak okai

A társaság saját tőkéje a 2021. évi elfogadott mérleghez viszonyítva 11.051 eFt-tal csökkent.

Megnevezés	Összeg (eFt)
2021. évi saját tőke	1.380.777
Tárgyévi adózott eredmény	8.949
Fizetett osztalék	- 20.000
2022. évi saját tőke	1.369.726

A saját tőke értékét a 2022. évben realizált 8.949 eFt pozitív adózott eredmény növelte, a tulajdonos részére fizetett osztalék pedig 20.000 eFt-tal csökkentette.

A saját tőke összetétele

Megnevezés	2021.évi állapot (eFt)	2022.évi állapot (eFt)
Jegyzett tőke	210.490	210.490
Tőketartalék	678.708	678.708
Eredménytartalék	486.248	471.579
Lekötött tartalék	0	0
Adózott eredmény	5.331	8.949
Saját tőke összesen	1.380.777	1.369.726

7. Céltartalék

A céltartalék mérlegben szereplő értéke 111.705 eFt, mely 78.547 eFt-tal nőtt a beszámolási időszakban.

Feloldásra került 33.158 eFt céltartalék a CO₂-kvóta elszámolása miatt, míg a 2023. évi elszámolásra 77.654 eFt összegben került megképzésre, továbbá a 2023 évi CO₂ kibocsátás miatti jövőbeni kötelezettségre 34.052. eFt céltartalékot képeztünk.

8. A zálogjoggal biztosított kötelezettségek bemutatása

Hitel célja	Bank	Lejárat	2022.12.31. egyenleg eFt	Törlesztés 2023-ban eFt
Folyószámlahitel	OTP Bank Nyrt.	2022.12.31. Évente ismétlődő	0	lehívástól függően
Fejlesztési kölcsön	OTP Bank Nyrt.	2027.08.31.	127.627	28.050
Összesen:			127.627	28.050

A hitelállomány a 2021-es évhez viszonyítva 23.586 eFt-tal csökkent, év végi értéke 132.091 eFt. 168.277 ezer Ft **fejlesztési kölcsön** folyósítására kötöttünk szerződést, melyből 2022-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, valamint a Park út 12. sz. alatti ingatlant.

9. Egyéb hosszú és rövid lejáratú hitelek

2022. december hónaptól gépkocsi lízing miatti kötelezettségünk az alábbiak szerint alakul:

Hitel célja	Bank	Lejárat	2022.12.31. egyenleg eFt	Törlesztés 2023-ban eFt
Gépjármű lízing	Porsche Finance Zrt.	2025.12.hó	4.464	839
Összesen:			4.464	839

10. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)

A szállítói kötelezettségek értéke 2.322.763 E Ft, ami nagyrészt azon november és december havi földgáz, villamos energia és hőbeszerzés számlák összegét tartalmazza, melyek esedékessége 2023-ra esik. A számlák kiegyenlítése fizetési határidőkre megtörtént.

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke 164.767 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.

Ezen kívül itt szerepel még telekértékesítéshez kapcsolódó foglaló 18.317 eFt összegben.

A Magyar Villamosenergia-Ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. a 2022. december hónapra jutó távhőszolgáltatási támogatás összegét – előlegként – még december hónapban elutalta. Ez az összeg 68.254 eFt-tal több, mint a decemberre járó támogatás, mely a 2023. január hónapra vonatkozó távhő támogatás elszámolásakor került figyelembe visszavonásra.

12. Passzív időbeli elhatárolások bemutatása

Passzív időbeli elhatárolások soron 646.704 eFt jelenik meg, melyből 469.219 eFt véglegesen kapott fejlesztési támogatás, feloldása az eszközök amortizációjának elszámolásakor fokozatosan történik, valamint az ingyenesen kapott, készletre vett és átértékelte CO₂ kvóta az éves elszámolásig az elhatárolások között jelenik meg 44.689 eFt összegben, egyéb halasztott bevétel összege 53 eFt. A költségek elhatárolása 9.647 eFt, az árbevétel elhatárolás 52.675 eFt, míg a távhőszolgáltatási támogatás elhatárolása 70.420 eFt. Utóbbi szükségességét az indokolja, hogy míg a támogatás összege egy támogatási időszakon belül (előző év októbertől tárgyév szeptemberig) egyenletes, addig a támogatás alapját képező elismert költségek felmerülése ingadozó, jelentősen befolyásolja a beszerzett földgáz- és hőmennyiség aránya.

A tárgyidőszak állományváltozást a *6.számú melléklet* mutatja be.

13. A nettó árbevétel alakulása főbb tevékenységenként

Üzleti tevékenység bevételei:

A belföldi értékesítés nettó árbevétele 2.244.781 eFt, tevékenységek közötti megoszlását az alábbi táblázat mutatja be:

Tevékenységek	Árbevétel eFt
Hődíj + vízmelegítés árbevétele	1.391.237
Alapdíj árbevétele	268.212
Megbízási díj (önk.)	68.429
Megrendelésre végzett tevékenység árbev.	41.515
Bérleti díjak árbevétele	32.076
Egyéb árbevétel	38.864
Közvetített szolgáltatás árbevétele	404.448
- ebből önkormányzati bérbeadás árbevétele	272.141
Összes nettó árbevétel	2.244.781

A **közvetített szolgáltatások** árbevétele 404.448 ezer Ft. Ebben a tételben feltüntetésre kerül az önkormányzati ingatlanok kiszámlázott bérleti díja, melynek összege 271.141 ezer Ft. Az egyéb közvetített szolgáltatások továbbszámlázása során keletkezett bevétel 132.307 ezer Ft.

14. Egyéb bevételek

Egyéb bevételek címen tárgyévben 3.316.953 eFt-ot könyveltünk. Ebből 3.237.140 eFt a hőszolgáltatás lakossági ártámogatása, a fejlesztési célra kapott vissza nem térítendő támogatások értékcsökkenéssel arányosan, tárgyévben elszámolt bevételei 22.429 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 4.182.182 eFt értékkel, melyből 4.067.679 eFt-ot a hőszolgáltatás ellátásához szükséges **gáz- és hőenergia** vásárlására fordítottunk. Az anyagköltségek között került elszámolásra még a közüzemi díjakra kifizetett 59.243 eFt, a saját munkavállalókkal végzett felújítási, fenntartási tevékenység anyagigényének 31.751 eFt értékű beszerzési költsége, valamint az üzemanyagra, nyomtatványokra, védőruha beszerzésre és egyéb anyagokra felhasznált 23.509 eFt.

Az anyagjellegű ráfordítások összegét növelte még a továbbszámlázott közvetített szolgáltatások költsége (402.581 eFt).

16. Az **igénybevett szolgáltatások** értéke 138.301 eFt, melyből a legnagyobb tételek a biztonsági őrzés, takarítás költsége 40.217 eFt, szakértői díjak 14.537 eFt, az informatikai költségek 18.068 eFt, valamint a karbantartási kiadások 14.545 e Ft összeggel. Az ipari park üzemeltetés fenntartási költsége 11.300 eFt.

17. Az **egyéb szolgáltatások értéke** 26.465 eFt, melyből 19.674 eFt a bankköltség.

18. A **személyi jellegű ráfordítások** összege 457.357 eFt, a részletező adatokat a 11. sz. melléklet tartalmazza.

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

20. Az **egyéb ráfordítások** összege 194.235 eFt.

Legjelentősebb tétel a céltartalék képzés miatti 111.705 eFt, melynek részletezése a 7. Céltartalék pontban olvasható. A helyi adók és egyéb ráfordításként elszámolható adók fizetési kötelezettsége 13.910 eFt. Az egyéb ráfordítások összegét növelte még a CO₂ kvóta visszaadási kötelezettség elszámolása (56.885 eFt), a behajthatatlan követelések leírása (6.714 eFt) és egyéb kisebb tételek.

21. **Pénzügyi műveletek** ráfordításai címen 23.944 eFt-ot könyveltünk el.

A fentiekben részletezett bevételek és ráfordítások egyenlegeként az éves **adózás előtti eredmény** 10.079 ezer Ft, az **adózott eredmény** 8.949 ezer Ft.

22. A társasági adó alapját módosító tételek (eFt)

Adózás előtti eredmény	10.079
Előző évek elhatárolt vesztesége	41.842
Céltartalék felhasználás	33.158
Társasági adó szerinti értékcsökkenés	140.451
Behajthatatlanná vált követeléshez kapcs., visszaírt értékvesztés	9.810
Csökkentő jogcímek összesen:	225.261
Céltartalék képzés	111.705
Sztv. szerinti értékcsökkenés, terven felüli értékcsökkenés	139.838
Nem a váll-i tevékenységgel összefüggő költségek, ráfordítások	1.880
Követelésre elszámolt értékvesztés	3.602
Növelő jogcímek összesen	257.025
Társasági adóalap	41.843
Társasági adó 9 %	3.766
Igénybe vett adókedvezmény	2.636
Adófizetési kötelezettség	1.130
Adózott eredmény	8.949

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

2022. évben az előző évihez hasonló mértékű fluktuáció volt tapasztalható cégünknel. 10 fő munkaviszonya szűnt meg, közülük 2 fő nyugdíjazás miatt. 9 fő volt az új belépők száma, a gyeden lévő kismamák létszáma 2 fő.

Év végére 38 fő fizikai, 3 fő részmunkaidős fizikai, 36 fő szellemi, és 4 fő részmunkaidős szellemi állományú létszámmal rendelkezett a társaság. Az **éves átlagos statisztikai állományi létszám** részmunkaidősökkel együtt **81** fő.

A megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak száma 8 fő, a tiszteletdíjas választott tisztségviselők száma 5 fő.

Mérleg tevékenységenként (előző év)

Sor- szám	A tételek megnevezése	2021. (adatok eFt-ban)												Egyéb tevékenység	Salgó Vagyon Kft.		
		Távhőszol- gáltatási tevékenység		Hő- és kapcsolt villamos energia termelés												Távhő tev. összesen	
		Hőtermelés	Kap- csolt vill.	Hőter- melés	Huta út	Ady	Ybl Beszterce	Fáy Kemerovó	Idősek Gorkli	Szobabér- lő+Dlőszó	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés				
01.	A Befektetett eszközök (02+10+18.sor)	944 976	0	60 873	0	17 233	116 605	0	0	0	0	0	2	330 706	1 275 682	789 205	2 064 887
02.	I IMMATERIÁLIS JAVAK	9 840	0	634	0	180	1 214	0	0	0	0	0	0	3 444	13 284	8 218	21 502
05.	Vagyoni értékű jogok	9 840	0	634	0	180	1 214	0	0	0	0	0	0	3 444	13 284	8 218	21 502
06.	Szellemi termékek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	935 136	134 577	60 239	0	17 053	115 391	0	0	0	0	0	2	327 262	1 262 398	780 987	2 043 385
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	806 446	89 352	60 239	0	8 089	20 499	0	0	0	0	0	0	178 179	984 625	757 499	1 742 124
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	125 467	44 530	0	0	8 428	94 892	0	0	0	0	0	2	147 852	273 319	194	273 513
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 699	0	0	0	536	0	0	0	0	0	0	0	536	3 235	22 191	25 426
15.	Beruházások, felújítások	524	695	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	695	1 219	1 103	2 322
15.	Beruházásra adott előleg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26.	B Forgóeszközök (27+34+40+45 sor)	277 923	88 651	6 998	0	1 981	13 404	0	0	0	0	0	0	111 034	388 957	107 764	496 721
27.	I. KÉSZLETEK	11 560	74 682	744	0	211	1 426	0	0	0	0	0	0	77 063	88 623	24 255	112 878
28.	Anyagok	11 560	1 664	744	0	211	1 426	0	0	0	0	0	0	4 045	15 605	9 655	25 260
32.	Áruk	0	73 018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73 018	73 018	14 600	87 618
34.	II. KÖVETELÉSEK	244 903	10 881	4 871	0	1 379	9 330	0	0	0	0	0	0	26 461	271 364	65 587	336 951
35.	Követelések a ruzsállításból és szolgáltatásból (vevők)	65 518	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65 518	2 440	67 958
39.	Egyéb követelések	179 385	10 881	4 871	0	1 379	9 330	0	0	0	0	0	0	26 461	205 846	63 147	268 993
40.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	21 460	3 088	1 383	0	391	2 648	0	0	0	0	0	0	7 510	28 970	17 922	46 892
46.	Pénztár, csekk	572	82	37	0	10	71	0	0	0	0	0	0	200	772	477	1 249
47.	Bankbetétek	20 888	3 006	1 346	0	381	2 577	0	0	0	0	0	0	7 310	28 198	17 445	45 643
48.	c. Aktív időbeli elhatárolások	54 113	2 025	906	0	256	1 737	0	0	0	0	0	0	4 924	59 037	4 049	63 086
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	49 265	1 327	594	0	168	1 138	0	0	0	0	0	0	3 227	52 492	0	52 492
50.	Költségek, ráford. aktív időbeli elhatárolása	4 848	698	312	0	88	599	0	0	0	0	0	0	1 697	6 545	4 049	10 594
52.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01+26+48 sor)	1 277 012	226 669	68 777	0	19 470	131 746	0	0	0	0	0	2	446 664	1 723 676	901 018	2 624 694



Salgó Vagyon Kft.
Budapest

2022. évi Beszámoló

1.sz.melléklet/2. oldal

Mérleg tevékenységenként (előző év)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021. (adatok eFt-ban)												Távihó tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vagyon Kft.		
		Távihószol- gátási tevékenység		Hő- és kapcsolt villamos energia termelés						Hő termelés								
		Kap- csolt vill.	Hőter- melés	Huta út	Ady	Ybl Beszterce	Fáy Kemerovó	Iddősek Gorkil	Szobabér- lők-Diégő	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés					
		793 462	13 550	0	17 614	0	4 986	893	0	0	0	0	0	0	37 044	830 506	550 271	1 380 777
53.	D. Saját tőke																	
54.	I. JEGYZETT TŐKE	116 996	2 074	2 695	763	137									5 669	122 665	87 825	210 490
57.	III. TŐKERTALÉK	377 245	6 686	8 692	2 460	440									18 279	395 524	283 184	678 708
58.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	270 270	4 790	6 227	1 763	316									13 096	283 366	202 882	486 248
59.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0	0	0									0	0	0	0
61.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	28 951	0	0	0	0									0	28 951	-23 620	5 331
62.	E. Céltartalékok	0	33 158	0	0	0									33 158	33 158	0	33 158
63.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	33 158	0	0	0									33 158	33 158	0	33 158
66.	F. Kötelezettségek	329 277	151 493	0	47 221	0	13 368	76 006	0	0	0	0	0	0	288 089	617 366	48 926	666 292
67.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	124 124	0	0	0	0	0	3 503	0	0	0	0	0	0	3 503	127 627	0	127 627
75.	Beruházási és fejlesztési hitelek	124 124	0	0	0	0	0	3 503	0	0	0	0	0	0	3 503	127 627	0	127 627
76.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	205 153	151 493	0	47 221	0	13 368	72 503	0	0	0	0	0	0	284 586	489 739	48 926	538 665
81.	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83.	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0	0	0	0	28 050	0	0	0	0	0	0	28 050	28 050	0	28 050
	Vevőtől kapott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	178 003	147 586	45 472	12 873	41 103									247 035	425 038	14 986	440 024
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	27 150	3 907	1 749	495	3 350									9 501	36 651	33 940	70 591
90.	G. Passzív időbeli elhatárolások	154 273	28 468	3 942	1 116	54 847	0	0	0	0	0	0	0	0	88 373	242 646	301 821	544 467
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	31 737	0												0	31 737	0	31 737
92.	Költségek, áfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 637	524	234	66	449									1 273	4 910	3 037	7 947
93.	Halsztott bevételek	118 899	27 944	3 708	1 050	54 398	0	0	0	0	0	0	0	0	87 100	205 999	298 784	504 783
94.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53+62+66+90 sor)	1 277 012	226 669	0	68 777	0	19 470	131 746	0	0	0	0	0	0	446 664	1 723 676	901 018	2 624 694

Dátum: 2023. 04.20.

Oldal szám: 13 / 81



Saigó Vagyon Kft.
Budapest

2022. évi Beszámoló

Mérleg tevékenységenként (tárgyév)

I. sz. melléklet/3. oldal

Sorszám	A tétel megnevezése	Távolszólagítási tevékenység	2022. (adatok e Ft-ban)										Táv. hűt. összesen	Egyéb tevékenység	Saigó Vagyon Kft.
			Hő- és kapcsoló villamos energia termelés												
			Szolgáltató	Hűtés	Ady	Ybl Beszterce	Fáy Kemnerovó	Idősek Gorki	Szobabéri-lők+Dlego	Hőtermelés	Hőtermelés	Hőtermelés			
01.	A. Befektetett eszközök (02+10+18.sor)	872 680	123 415	59 240	14 363	105 375	-	-	2	302 395	1 175 075	790 430	1 965 505		
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 000	14 000		
03.	Vagyoni értékű jogok	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 000	14 000		
04.	Szellemi termékek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
05.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	872 680	123 415	59 240	14 363	105 375	-	-	2	302 395	1 175 075	776 430	1 951 505		
06.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	772 527	89 134	59 234	7 752	18 059	-	-	-	174 179	946 706	744 519	1 691 225		
07.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	97 532	34 071	6	6 277	87 316	-	-	2	127 672	225 204	138	225 342		
08.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 621	210	334	-	-	-	-	-	544	3 165	29 953	33 118		
09.	Beruházások, felújítások	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 820	1 820		
10.	Beruházásra adott előleg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
11.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
12.	Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
13.	Forgóeszközök (27+34+40+45 sor)	1 273 075	302 125	68 245	16 546	123 542	-	-	2	510 460	1 783 535	912 188	2 695 723		
14.	I. KÉSZLETEK	12 754	161 754	866	210	3 690	-	-	0	166 519	179 274	24 161	203 435		
15.	Aanyagok	12 754	1 804	866	210	1 540	-	-	0	4 419	17 174	11 347	28 521		
16.	Áruk	-	159 950	-	-	2 150	-	-	1	111 287	700 192	290 664	990 856		
17.	Készletekre adott előlegek	588 906	45 419	21 801	5 286	38 780	-	-	-	-	163 970	4 924	168 894		
18.	KÖVETELÉSEK	163 970	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
19.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	424 936	45 419	21 801	5 286	38 780	-	-	1	111 287	536 222	285 740	821 962		
20.	Egyéb követelések	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
21.	ÉRTÉKPAPÍROK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
22.	PÉNZESZKÖZÖK	671 415	94 952	45 578	11 050	81 073	-	-	2	232 654	904 069	597 363	1 501 432		
23.	Pénztár, csekk	947	134	64	16	114	-	-	0	328	1 275	843	2 118		
24.	Bankbetétek	670 468	94 818	45 513	11 035	80 958	-	-	2	232 326	902 794	596 520	1 499 314		
25.	C. Aktív időbeli elhatárolások	141 729	1 490	715	173	1 273	-	-	0	3 652	145 381	4 239	149 620		
26.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	136 964	817	392	95	697	-	-	0	2 001	138 965	-	138 965		
27.	Költségek, ráford. aktív időbeli elhatárolása	4 765	674	323	78	575	-	-	0	1 651	6 416	4 239	10 655		
28.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01+26+48 sor)	2 287 483	427 030	128 200	31 083	230 190	-	-	4	816 507	3 103 991	1 706 857	4 810 848		

Dátum: 2023. 04.20.

Oldalszám: 3 / 8

Kód	Név	Távho- szolgáltatás	2021. év (adatok eFt-ban)								Hőtermelés	Távho tev. Összesen	Egyéb tevékenység	összes tevékenység
			Hő- és kapcsolt villamos energia termelés											
			Salgó úti kazánház hőtermelés	Ady kazánház hőtermelés	Beszterce kazánház hőtermelés	Kemerovó kazánház hőtermelés	Huta úti kazánház hőtermelés	Gorkj krt. kazánház hőtermelés	Rákóczi út 184.+ Diego üzlet kazánház	Hőtermelés				
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 122 411	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 122 411	479 961	1 602 372
04.	Saját előáll.eszk.aktív.értéke	16 810	826	0	917	195	0	0	0	0	0	18 748	2 232	20 980
III.	Egyéb bevételek	460 981	37 007	0	4 876	0	0	0	0	0	0	502 864	25 689	528 553
	III. sorból: visszairt értékvészítés	2 585	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 585	0	2 585
05.	Anyagköltség	457 419	241 494	15 447	103 539	2 166	165 083	8 765	5 766	1 083	194	999 679	19 720	1 019 399
06.	Igénybevett szolgáltatások értéke	47 597	19 250	1 854	8 033	588	12 966	690	1 083	194	10 550	92 061	38 103	130 164
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	10 710	4 520	395	1 993	150	3 114	184	194	10 550	21 260	3 251	24 511	24 511
08.	Eladott áruk beszerz.értéke	0	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	0	338 988	338 988
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	515 726	265 264	17 696	113 565	2 904	181 163	9 639	7 043	597 274	1 113 000	400 070	1 513 070	1 513 070
10.	Bérlőköltség	131 031	46 621	8 742	23 483	6 589	33 503	2 869	5 699	127 506	258 537	85 833	344 370	344 370
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 475	6 098	532	2 689	202	4 202	248	261	14 232	29 707	8 739	38 446	38 446
12.	Bérfelrakások	20 239	7 869	1 483	3 968	1 120	5 655	487	968	21 550	41 789	12 646	54 435	54 435
V.	Személyi jellegű ráfordítások	166 745	60 588	10 757	30 140	7 911	43 360	3 604	6 928	163 288	330 033	107 218	437 251	437 251
VI.	Értékesítési leírás	63 254	14 913	3 258	14 178	360	4 657	203	253	37 822	101 076	17 444	118 520	118 520
VII.	Egyéb ráfordítások	7 801	54 697	367	1 009	59	3 300	72	76	59 580	67 381	6 429	73 810	73 810
	VII. sorból: értékvészítés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	846 676	-357 629	-32 078	-153 099	-11 039	-232 480	-13 518	-14 300	-814 143	32 533	-23 279	9 254	9 254

Eredménykimutatás tevékenységenként (előző év)

Kód	Név	2021. év (adatok eFt-ban)										Táv. hó- összesen	Egyéb tevékenység	összes tevékenység	
		Táv. hó- szolgáltatás	Hő- és kapcsolt villamos energia termelés							Hőtermelés	Táv. hó tev. Összesen				
			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						
	Egyéb kapott kamatok és kamat jellegű bevételek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47
20.	Fizetendő kamatok és kamattel. ráford	1 638	782	68	345	26	539	32	34	1 826	3 464	375	3 839		
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	56	26	2	12	1	18	1	1	61	117	14	131		
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 694	808	70	357	27	557	33	35	1 887	3 581	389	3 970		
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-1 694	-808	-70	-357	-27	-557	-33	-35	-1 887	-3 581	-342	-3 923		
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	844 982	-358 437	-32 148	-153 456	-11 066	-233 037	-13 551	-14 335	-816 030	28 952	-23 621	5 331		

2022. évi Beszámoló

Eredménykimutatás tevékenységenként (tárgyév)

2.számú melléklet/3. oldal

Kód	Név	Távhőszolgáltatás	Salgó úti kazánház hőtermelés	Ady kazánház hőtermelés	Beszterce kazánház hőtermelés	Kemerovó kazánház hőtermelés	Huta úti kazánház hőtermelés	Gorklj 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: visszalírt értékvesztés	10 174	0	0	0	0	0	0	0	0	10 174	1 179	11 352
05.	Anyaegköltség	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.	Anyaegköltség 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.	Bérlőköltség	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.	Bérfelrakások	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.	Értéksökkenési 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	-1 049 463	-51 250	-632 203	-16 424	-627 034	-55 533	-35 001	-2 460 908	-6 692	16 771	10 079



2022. évi Beszámoló

Az immateriális javak részletező táblája 2021.12.31 (E Ft) 3. sz. melléklet

MEGNEVEZÉS	Nyitó Bruttó érték	BRUTTÓ ÉRTÉK			NETTÓ ÉRTÉK	
		Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró	Nyitó
1. Alapítás átszervezés aktivált értéke						
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke						
3. Vagyoni értékű jogok	79 918	2 156		1 001	81 073	21 502
4. Szellemi termékek	0				0	0
5. Vagyoni értékű jogok befejezetlen	0			0	0	0
6. Immateriális javakra adott elblegek						
7. Immateriális javak érték helyesbítése						
Immateriális javak:	79 918	2 156	0	1 001	81 073	21 502
						14 000

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKCSÖKKENÉS				ZÁRÓ
		Tervezett Tervezett Tervezett Tervezett	Átsorolás	Kivezetés- selejtezés	Tervezett Tervezett Tervezett Tervezett	
1. Alapítás átszervezés aktivált értéke						
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke						
3. Vagyoni értékű jogok	58 416	9 658		1 001		67 073
4. Szellemi termékek		0			0	0
5. Üzleti vagy cégérték						
Immateriális javak:	58 416	9 658	0	1 001		67 073

Dátum: 2023. 04.20.

Oldalszám: 48 / 51



Ségér Ágoston Rt.
Budapest

2022. évi Beszámoló

A tárgyi eszközök részletező táblája 2021.12.31 (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	2 351 111	10 201				0	2 361 312	1 742 124	1 691 225
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	859 186	8 717		9 582		0	858 321	273 513	225 342
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	106 134	17 825	12 511	1 020		0	110 428	25 426	33 118
4. Tenyészállatok	0					0			
5. Beruházások, felújítások	2 322	38 299			38 801	0	1 820	2 322	1 820
6. Beruházásokra adott előlegek									
7. Kiszertékű tárgy i eszköz	23 613	2 059	258	706		0	24 708	0	0
8. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése									
Tárgyi eszközök:	3 342 366	77 101	12 769	11 308	38 801	0	3 356 589	2 043 385	1 951 505

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKCSÖKKENÉS					ZÁRÓ
		Terve szerinti	Értékesítés, selejtezés	Terven felüli kivetés tájékoztató adat	Visszaírás		
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	608 987	61 100					670 087
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	585 673	56 888	9 582				632 979
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	80 708	8 800	12 199				77 309
4. Tenyészállatok	0						0
5. Kiszertékű tárgy i eszköz	23 613	2 059	964				24 708
5. Beruházások, felújítások							0
Tárgyi eszközök:	1 298 981	128 847	22 745	0	0	0	1 405 083

Dátum: 2023. 04. 20.

Céltáblaszám: 99/81

Értécsökkenés állományváltozása 2021.12.31 (E Ft)

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉCSÖKKENÉS				ZÁRÓ
		Tervszerinti	Értékesítés, selejtezés	Terven felüli kivezetés tájékoztató adat	Visszatérítés	
1. Immateriális javak	58 416	9 658	1 001			67 073
2. Tárgyi eszközök	1 298 981	128 847	22 745			1 405 083
Eszközök összesen:	1 357 397	138 505	23 746	0		1 472 156

Passzív időbeli elhatárolások kimutatása (E Ft) 2022.12.31

Megnevezés	2022. évi nyitó	2022. évi változás	2022. évi elsz. bevétel (96)	2022. évi záró
Inkubátorház és építményei	134 093		1 820	132 273
Ipari Park I.	100 597		3 703	96 894
Ipari Park II.	51 791		2 662	49 129
Támogatás GM I. beruházás	1 636		22	1 614
Támogatás GM II. beruházás	2 348		137	2 211
Támogatás Hők.rek. I. beruházás	392		83	309
Térítés nélk. átv. Spaar csővezeték	1 014		68	946
Támogatás Hők.rek. II. beruházás	1 456		53	1 403
Támogatás KEOP	20 952		1 368	19 584
ÉMOP támogatás Munkásotthon tér	12 303		384	11 919
Retrospektív fejl. Támogatás	49 891		3 177	46 714
Térítés nélkül kapott CO2 kvóta	19 661	28 555	3 527	44 689
Támogatás Beszterce ltp-i távhő fejlesztéshez	47 295		4 876	42 419
Támogatás Beszterce vez.hkp.	61 341	6 607		63 804
Egyéb halasztott bevétel	13	45	5	53
Passzív időbeli elhatárolás árbevétel	31 737			52 676
Passzív időbeli elhatárolás támogatás	-			70 420
Passzív időbeli elhatárolás költségek	7 947			9 647
Összesen: 48	544 467	35 207	26 029	646 704

Halasztott bevételek 2022.12.31 (E Ft)

Megnevezés	2022. nyitó	2022. évi változás	2022. egyéb bevételek (968)	2022. záró
Inkubátorház és építményei	134 093		1 820	132 273
Ipari Park I.	100 597		3 703	96 894
Ipari Park II.	51 791		2 662	49 129
Támogatás GM I. beruházás	1 636		22	1 614
Támogatás GM II. beruházás	2 348		137	2 211
Támogatás Hők.rek. I. beruházás	392		83	309
Térítés nélk. átv. Spaar csővezeték	1 014		68	946
Támogatás Hők.rek. II. beruházás	1 456		53	1 403
Támogatás KEOP	20 952		1 368	19 584
Támogatás ÉMOP Munkásoththon tér	12 303		384	11 919
Támogatás retrospektív	49 891		3 177	46 714
Támogatás Beszterce Itp-i távhő fejlesztéshez	47 295		4 876	42 419
Támogatás Beszterce vez.hkp.	61 341	6 607	4 144	63 804
Egyéb halasztott bevétel	13	45	5	53
Térítés nélkül kapott CO2 kvóta (96)	19 661	28 555	3 527	44 689
Összesen:	504 783	35 207	26 029	513 961

8.sz. melléklet

Salgó Vagyon Kft. Cash-Flow kimutatás (eFt)

Megnevezés	Előjel	2021. év	2022. év
I. Működési cash flow (1-13. sorok)		12 461	1 475 177
Ia. Adózás előtti eredmény	(+/-)	5 331	10 079
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		334 923	3 479 588
Ib. Korrekciók az adózás eltti eredményben	(+/-)	0	0
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a +Ib)	(+/-)	5 331	10 079
2. Elszámolt amortizáció	(+)	118 520	138 505
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás	(+/-)	-24 457	-4 600
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+/-)	-10 342	78 547
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	(+/-)	-19 017	-3 074
6. Szállítói kötelezettség változása	(+/-)	191 846	1 882 739
7. Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	(+/-)	-20 812	96 356
8. Passzív időbeli elhatárolás változása	(+/-)	-18 432	119 871
9. Vevőkövetelések változása	(+/-)	-16 424	-93 186
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	(+/-)	-172 458	-643 526
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	(+/-)	-1 294	-86 534
12. Fizetett adó (nyereség után)	(-)	0	0
13. Fizetett osztalék, részesedés	(-)	-20 000	-20 000
II. Befektetési cash flow (14-18.sorok)		-142 299	-18 616
14. Befektetett eszközök beszerzése	(-)	-143 209	-23 023
15. Befektetett eszközök eladása	(+)		4 407
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	(+)	910	0
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	(-)		
18. Kapott osztalék, részesedés	(+)		
III. Finanszírozási cash flow (19-26.sorok)		90 905	-2 021
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	(+)		
20. Kötvény és hitelviszonyt megtest. értékp. kibocs. bevétele	(+)		
21. Hitel és kölcsön felvétele	(+)	53 542	0
22. Véglegesen kapott pénzeszköz	(+)	43 663	26 029
23. Részvénybevonás, tőke kivonás(tőkeleszállítás)	(-)		
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafiz.	(-)		
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	(-)	-6 300	-28 050
26. Véglegesen átadott pénzeszközök	(-)		
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	(+/-)	-38 933	1 454 540
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése	(+/-)	0	0
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27.sorok)	(+/-)	-38 933	1 454 540

9. sz. melléklet

Követelésekre elszámolt értékvesztés változása 2022.12.31. (E Ft)

Megnevezés	2021.	2022.	Állományváltozás 2021-2022.
Távhő	49 425	41 686	-7 739
Egyedi minősítés nélkül elszámolt értékvesztés közület 300 eFt alatti	2 140	2 102	-38
Egyedi minősítéssel elszámolt értékvesztés közület	18 065	20 500	2 435
Egyedi minősítés nélkül elszámolt csoportos értékvesztés lakosság	29 220	19 084	-10 136
Egyéb tevékenység	14 424	14 413	-11
Egyedi minősítés nélkül elszámolt csoportos értékvesztés lakosság	0	0	0
Egyedi minősítéssel elszámolt értékvesztés lakosság	0	981	981
Egyedi minősítés nélkül elszámolt értékvesztés közület 300 eFt alatti	0	186	186
Egyedi minősítéssel elszámolt értékvesztés közület	14 424	13 246	-1 178
Összes követelés értékvesztése	63 849	56 099	-7 750

10. számú melléklet

MUTATÓSZÁMOK MÉRLEG 2022.

Mutatók	Bázis időszak (%)	Tárgy időszak (%)	Index (%)
1. Tőkefeszültségi mutató			
<u>Kötelezettségek</u>	48,25	195,86	405,9
Saját tőke			
2. Saját tőke aránya			
<u>Saját tőke</u>	52,61	28,47	54,1
Összes forrás			
3. Saját tőke és a befektetett eszközök aránya			
<u>Saját tőke</u>	66,87	69,69	104,2
Befektetett eszközök			
4. Tartós források és befektetett eszközök aránya			
<u>Saját tőke+hosszú lej. köt.</u>	73,05	74,94	102,6
Befektetett eszközök			
5. Likviditási mutató			
<u>Forgóeszközök</u>	74,55	100,48	134,8
Kötelezettségek			
6. Forgóeszközök és a rövid lejáratú kötelezettségek aránya (likviditásiráta)			
<u>Forgóeszközök</u>	92,21	104,51	113,3
Rövid lejáratú kötelezettségek			
7. Eladósodottsági mutató			
<u>Kötelezettségek</u>	25,39	55,76	219,7
Összes forrás			
8. Hitel fedezettségi mutató			
<u>Követelések</u>	62,55	38,41	61,4
Rövid lejáratú kötelezettségek			
9. Adósságszolgálati fedezeti mutató			
<u>Adózott nyereség+amortizáció</u>	1 965,89	525,68	26,7
Hitelek, kölcsönök törlesztése			
10. Árbevétel arányos nyereség			
<u>Adózás előtti eredmény</u>	0,33	0,45	135,0
Értékesítés nettó árbevétele			
11. Saját tőke-arányos nyereség			
<u>Adózás előtti eredmény</u>	0,39	0,74	190,6
Saját tőke			
12. Eszközarányos jövedelem			
<u>Adózott eredmény</u>	0,20	0,19	91,6
Összes eszköz			



Salgó Vaporn Kft.
Balassagyőr

2022. évi Beszámoló

11. sz. melléklet

Létszám és béradatok

Megnevezés	2021. év átlagosan			2022. év átlagosan		
	Átlagos éves statisztikai létszám	Béreköltség eFt-ban	Személyi jell. egyéb kifizetés eFt-ban	Átlagos éves statisztikai létszám	Béreköltség eFt-ban	Személyi jell. egyéb kifizetés eFt-ban
Fizikai foglalkozású	39	138 546	17 988	38	147 643	16 399
Szellemi foglalkozású	38	190 566	15 626	36	199 863	16 256
Teljes munkaidős állomány összesen	77	329 112	33 614	74	347 506	32 655
Részmunkaidős fizikai foglalkozású	3	3 185	578	3	4 122	478
Részmunkaidős szellemi foglalkozású	2	4 176	723	4	9 905	623
Nem teljes munkaidőben fogl. munkavállalók összesen	5	7 361	1 301	7	14 027	1 101
Állományba nem tartozó béreköltségek (tiszteletdíj, megbízási díj)		7 897	0		7 802	0
Állományba nem tartozó béreköltségek (Szakmai gyakorlat)		0	0		0	0
Egyéb személyi jellegű ráfordítások		0	3 531		0	4 015
Mindösszesen:	82	344 370	38 446	81	369 335	37 771

VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐ ÉS FELÜGYELŐBIZOTTSÁG JÁRANDÓSÁGAI

Megnevezés	2021. év összesen		2022. év összesen	
	Béreköltség (eFt)	Szem jell. egyéb kif. (eFt)	Béreköltség (eFt)	Szem jell. egyéb kif. (eFt)
Vezető tisztségviselő	10 200	700	12 000	700
Felügyelőbizottság	3 216	0	3 492	0
Könyvvizsgáló	1 373	0	1 373	0
Összesen:	14 789	700	16 865	700

III. Üzleti jelentés

A. A Salgó Vagyon Kft. 2022. évi tevékenysége

- I. A társaság vagyoni, pénzügyi helyzetének értékelése**
- II. A 2022. 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. 2022. 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 kapcsolatos 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 2022. 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)	2020.12.31. (2)	2021.12.31. (3)	2022.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Befektetett eszközök	1 990 915	2 064 887	1 965 505	103,7	95,2
Forgóeszközök	344 187	496 721	2 695 723	144,3	542,7
Aktív időbeli elhatárolások	61 792	63 086	149 620	102,1	237,2
Eszközök összesen	2 396 894	2 624 694	4 810 848	109,5	183,3

A társaság eszközállományának értéke 83,3 %-kal magasabb az előző évi záró állomány értékénél.

A **befektetett eszközök** képezik az eszközállomány értékének 40,9 %-át, nettó értékük a mérlegben 4,8 %-kal csökkent.

Ezen belül az **immateriális javak** nettó értéke 21.502 ezer Ft-ról 14.000 ezer Ft-ra csökkent.

A befektetett eszközök 99 %-át képező **tárgyi eszközök** nettó értéke 1.951.505 ezer Ft, 4,5 %-kal csökkent a nyitó értékhez képest. Az aktiválások, valamint a befejezetlen beruházások állományváltozása növelték, az elszámolt amortizáció csökkentette a nettó értéket.

Nyitó érték:	2.043.385 ezer Ft
Aktiválás:	+ 38.801 ezer Ft
Értékesítés:	- 12.769 ezer Ft
Selejtezés:	- 11.308 ezer Ft
Befejezetlen beruházások állományváltozása:	- 502 ezer Ft
Értékcsökkenés:	- 128.847 ezer Ft
Értékcsökkenés visszairás értékesítés, selejtezés miatt:	+ 22.745 ezer Ft
Záró érték:	1.951.505 ezer Ft

A **beruházások, felújítások** 2022. évi összege 38.299 ezer Ft. Tárgyi eszköz aktiválás 38.801 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 2.695.723 ezer Ft, melynek 36,8 %-át a követelések, 7,5 %-át a készletek, 55,7 %-át pedig a pénzeszközök alkotják. A pénzeszközök magas aránya, az ártámogatás előre utalásának következtében adódott.

A forgóeszközök értékének és összetételének alakulása

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	2020.12.31. (2)	2021.12.31. (3)	2022.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Készletek	87 587	112 878	203 435	128,9	180,2
Követelések	170 775	336 951	990 856	197,3	294,1
Pénzeszközök	85 825	46 892	1 501 432	54,6	3201,9
Forgóeszközök összesen	344 187	496 721	2 695 723	144,3	542,7

A beszámolási időszak végén fennálló **követelések** értéke 194,1 %-kal növekedett, összege 990.856 ezer Ft, melynek 17 %-át a vevőkkel szembeni követelések, 83 %-át egyéb követelések, többnyire költségvetési kiutalási igények képezik.

Az **egyéb követelések** összege 305,6 %-kal, 268.993 eFt-ról 821.962 eFt-ra nőtt, ami az áfa elszámolás következménye.

A **vevőkkel szembeni követelések** értéke a mérlegben 168.894 ezer Ft, a nyitó állományhoz képest 148,5 %-kal nőtt. A mérlegben szereplő érték a vevőtartozások teljes összegének és az elszámolt értékvesztésnek a különbözete. A vevőállomány nyilvántartott értéke a nyitó 131.807 ezer Ft-ról 224.993 ezer Ft-ra nőtt. Ebből a lejárt követelések összege 126.454 ezer Ft-ról 221.640 ezer Ft-ra nőtt, melynek döntő része (176.140 ezer Ft) intézményi és közületi vevőkkel szembeni követelés. 2022 októberétől az intézményi és közületi felhasználóinkat érintette a hődíj egységárának jelentős növekedése, ami a vevőkövetelések alakulásában is megmutatkozik: a 176.140 ezer Ft intézményi és közületi vevőkkel szembeni lejárt kintlévőség 76 %-a 60 napon belüli követelés. Ugyanakkor 7.750 ezer Ft értékvesztés visszairása vált lehetővé. A lejárt vevőállomány egyedi értékelése alapján az elszámolt értékvesztés összege 63.849 ezer Ft-ról 56.099 ezer Ft-ra csökkent.

A forgóeszközök között a **készletek** aránya 7,5 %, értéke 203.435 ezer Ft, az előző évhez képest 80,2 %-os növekedés tapasztalható. Ennek oka az áruk csoportjában nyilvántartott CO2 kvóta év közben bonyolított beszerzése. A raktári anyagkészlet értéke 28.521 ezer Ft, közel azonos szintű a nyitó értékkel.

Az **aktív időbeli elhatárolások** összege 149.620 ezer Ft, mely többségében a számlázási rendszer sajátosságaiból adódó távhődíj elhatárolás (136.964 ezer Ft). Szintén elhatárolt bevételként jelenik meg a beszámolási időszakra még visszaigényelhető energiaadó összege (2.001 ezer Ft). Sor került a jövő évet terhelő költségek, ráfordítások elhatárolására is 10.655 ezer Ft értékben.

A források értékének és összetételének alakulása

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	2020.12.31. (2)	2021.12.31. (3)	2022.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Saját tőke	1 395 446	1 380 777	1 369 726	98,9	99,2
Céltartalékok	43 500	33 158	111 705	76,2	336,9
Kötelezettségek	404 372	666 292	2 682 713	164,8	402,6
Passzív időbeli elhatárolás	553 576	544 467	646 704	98,4	118,8
Források összesen	2 396 894	2 624 694	4 810 848	109,5	183,3

A források egy részét a **saját tőke** biztosítja, részaránya 28,5 %. Értéke – két tényező hatására 0,8 %-kal, 11.051 ezer Ft-tal csökkent. A beszámolási időszakban realizált adózott eredmény elszámolása 8.949 ezer Ft-tal növelte, az önkormányzat részére fizetett osztalék pedig 20.000 ezer Ft-tal csökkentette a saját tőke értékét.

A társaság 210.490 ezer Ft jegyzett tőke mellett jelentős, 678.708 ezer Ft tőketartalékkal, és 471.579 ezer Ft eredménytartalékkal rendelkezik.

A saját tőke mellett a működéshez és a fejlesztésekhez szükséges források 55,8 %-át a **rövid és hosszúlejáratú kötelezettségek** biztosították, melyek összege a beszámolási időszak végére 302,6 %-kal nőtt, a jelentősen megnövekedett szállítói kötelezettségek miatt.

Kötelezettségek alakulása

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	2020.12.31. (2)	2021.12.31. (3)	2022.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Hosszú lejáratú hitelek	94 410	127 627	103 202	135,2	80,9
Rövid lejáratú hitelek	14 025	28 050	28 889	200,0	103,0
Hitelek összesen	108 435	155 677	132 091	143,6	84,8
Szállítói tartozások	204 534	440 024	2 322 763	215,1	527,9
Vevőtől kapott előlegek			63 092		
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	91 403	70 591	164 767	77,2	233,4
Kötelezettségek összesen	404 372	666 292	2 682 713	164,8	402,6

A beszámolási időszak végén a társaság **hitelállománya 132.091 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 2.322.763 ezer Ft, a bázisidőszakhoz képest 427,9 %-kal növekedett.

Az **egyéb rövid lejáratú kötelezettségek** értéke 164.767 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 13,4 %-át, értéke 646.704 ezer Ft. A véglegesen kapott fejlesztési támogatások még el nem számolt összege 469.272 ezer Ft, feloldása a támogatásból beszerzett eszközök értékcsökkenési leírásával arányosan, fokozatosan történik. A halasztott bevételek között szerepel az ingyenesen kapott CO2 kvóta 44.689 ezer Ft értékkel. A passzív időbeli elhatárolásokat 9.647 ezer Ft-tal növelik a költségek, és 123.096 ezer Ft-tal az árbevétel számviteli törvény által előírt elhatárolása.

II.

A 2022. évi üzleti terv teljesítése

A 2022. évi üzleti terv készítése során a tervezést nagymértékben nehezítették a külső gazdasági környezetben rejlő bizonytalanságok, melyek hatására az egyes árbevételi és költség tételek a tervezettől eltérést mutatnak. Igyekeztünk kihasználni minden lehetőséget – a külső adottságok kedvező hatását és a hatékonyságot javító belső intézkedéseket egyaránt – a nyereséges működés érdekében. Mindezek eredményeképpen 10.079 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	1 602 372	1 575 299	2 244 781	140,1	142,5
Aktivált saját teljesítmények értéke	20 980	20 000	11 906	56,7	59,5
Egyéb bevételek	528 553	885 904	3 316 730	627,5	374,4
Pénzügyi műveletek bevételei	47	47	9	19,1	19,1
Bevételek összesen	2 151 952	2 481 250	5 573 426	259,0	224,6

A realizált bevételek összege 5.573.426 ezer Ft, mely a bázisidőszaki összegtől 159 %-kal magasabb, a tervezett értéket 124,6 %-kal haladja meg. A bevételek 40,3 %-a a **tevékenységek nettó árbevételéből**, 59,5 %-a **egyéb bevételből** képződött. A nettó árbevétel a bázishoz képest 40,1 %-kal emelkedett, a tervtől 42,5 %-kal magasabb lett.

A nettó árbevétel alakulása tevékenységenként

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Hőszolgáltatás árbevétele	1 122 411	1 095 960	1 659 449	147,8	151,4
Önkormányzati megbízási díj	51 429	68 429	68 429	133,1	100,0
Saját ingatlanok bérleti díj bevétele	32 972	31 638	32 076	97,3	101,4
Egyéb vagyronkezelési bevétel	20 050	13 756	16 356	81,6	118,9
Felújítási, karbantartási tevékenység árbevétele	33 377	25 070	41 515	124,4	165,6
Önkormányzati ingatlanok bérleti díja	241 007	241 007	272 141		112,9
Közvetített szolg. bevétele	99 781	99 239	132 307	132,6	133,3
Egyéb árbevétel	1 345	200	22 508	1673,5	11254,0
Összesen:	1 602 372	1 575 299	2 244 781	140,1	142,5

A nettó árbevétel alakulásában meghatározó szerepe van a távhőszolgáltatási tevékenységnek, ebből keletkezett az árbevétel 73,92 %-a. A **hőszolgáltatás árbevétele** az előző évhez képest 47,8 %-kal emelkedett, a tervteljesítés indexe 151,4 %.

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

Az értékesített mennyiség alakulása:

2020-ban:	243.698 GJ
2021-ben:	273.241 GJ
2022-ben:	229.700 GJ

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

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Alapdíjak	269 957	269 760	268 212	99,4	99,4
lakossági	142 343	142 560	142 443	100,1	99,9
közületi	127 614	127 200	125 769	98,6	98,9
Hó díjak	852 454	826 200	1 391 237	163,2	168,4
lakossági	450 022	424 816	402 637	89,5	94,8
közületi	402 432	401 384	988 600	245,7	246,3
Összesen	1 122 411	1 095 960	1 659 449	147,8	151,4

A nettó árbevétel 3%-a realizálódott az **önkormányzati ingatlankezelési tevékenység bonyolítási díjából**, összege az előző évihez képest 33,1%-os növekedést mutat.

A saját ingatlanok **bérleti díj** bevétele, az **ipari park üzemeltetési díja** és egyéb vagyonkezeléssel, hasznosítással kapcsolatos szolgáltatások eredményeképpen együttesen 48.432 ezer Ft árbevétel keletkezett. A megrendelésre végzett **felújítási, karbantartási munkák** árbevétele 41.565 ezer Ft, melyből 21.924 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 19.641 ezer Ft.

Az **önkormányzati ingatlanok** kiszámlázott bérleti díja 272.141 ezer Ft. Ebben a tételben – a számviteli elszámolás rendjének megváltoztatása következtében – 2020. évtől feltüntetésre kerül az önkormányzati ingatlanok kiszámlázott bérleti díja, mely 12,9%-os növekedést mutat a bázis időszak tekintetében.

A **közvetített szolgáltatások** bevétele 132.257 ezer Ft, amelynek része az önkormányzati megbízás alapján végzett felújítási, üzemeltetési feladatok ellátásába bevont külső vállalkozások szolgáltatásainak ellenértéke.

Egyéb árbevétel címén 22.508 ezer Ft bevételt realizáltunk.

A társaság összes bevételében a nettó árbevétel mellett jelentős részarányt képviselnek az **egyéb bevételek**. A beszámolási időszakban ilyen címen **3.316.730 ezer Ft-ot** realizáltunk, mely a bevételek **59,5 %-át** képezi.

Egyéb bevétel alakulása

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Távhő támogatás	438 697	825 849	3 237 140	737,9	392,0
Tárgyi eszköz értékesítés	15 059	0	3 041	20,2	-
Fejlesztési támogatások elszámolása	18 883	22 383	22 429	118,8	100,2
CO2 kvóta elszámolás	24 665	3 527	3 527	14,3	100,0
Céltartalék feloldás CO2	0	33 159	33 159	-	100,0
Köv. értékvesztés visszairás	2 585	-	11 129	430,5	-
Kapott késedelmi kamat	1 271	144	1 606	126,4	1115,3
Egyéb	27 393	842	4 699	17,2	558,1
Egyéb bevételek összesen	528 553	885 904	3 316 730	627,5	374,4

2022-ben **3.237.140 ezer Ft távhőszolgáltatási támogatásban** részesültünk, mely a bázis időszakainál több mint 7-szeres, a tervezettnél majd 4-szeres növekedést mutat.

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 jelentős növekedése, az energia árának drasztikus emelkedésének köszönhető, melyet a támogatásban elismertek.

A korábbi években kapott vissza nem térítendő fejlesztési támogatások amortizációval arányos elszámolása 22.429 ezer Ft-tal növelte az egyéb bevételek összegét. A határidőn túli, lejárt vevői tartozások csökkenése következtében 11.129 ezer Ft értékvesztés visszairása vált lehetővé. Emellett 1.606 ezer Ft késedelmi kamat folyt be számlánkra.

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

Pénzügyi műveletek bevételei címen mindössze 9 ezer Ft elszámolására került sor.

A tárgyidőszakban a **költségek és ráfordítások** összege **5.563.347 ezer Ft**, a bázisidőszakhoz viszonyítva 59,2 %-kal emelkedett, a tervezetthez képest 24,6 %-kal magasabb. 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	1 513 070	1 801 742	4 749 529	313,9	263,6
Személyi jellegű ráfordítások	437 251	458 795	457 357	104,6	99,7
Értékcsökkenési leírás	118 520	134 366	138 505	116,9	103,1
Egyéb ráfordítások	73 810	69 502	194 012	262,9	279,1
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 970	13 065	23 944	603,1	183,3
Ráfordítások összesen	2 146 621	2 477 470	5 563 347	259,2	224,6

A kiadások meghatározó eleme a **85,4 %-os** részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások**, **összege 4.749.529 ezer Ft**. Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek összege 4.182.182 ezer Ft** értékkel, melynek **97,3 %-át**, azaz **4.067.679 ezer Ft**-ot a hőszolgáltatás ellátásához szükséges **gáz- és hőenergia** vásárlására fordítottuk.

Az anyagköltségek között került elszámolásra még a közüzemi díjakra kifizetett 59.243 ezer Ft, a saját munkavállalókkal végzett felújítási, fenntartási tevékenység anyagigényének 31.751 ezer Ft értékű beszerzési költsége, valamint az üzemanyagra, nyomtatványokra, védőruha beszerzésre és egyéb anyagokra felhasznált 23.509 ezer Ft.

Az anyagjellegű ráfordítások kisebb részarányát, mintegy 2,7 %-át képezik az igénybevett szolgáltatások és az egyéb szolgáltatások.

Az **igénybevett szolgáltatások** értéke **138.301 ezer Ft**, melyből a legnagyobb tételek a biztonsági őrzés, takarítás költsége 40.217 ezer Ft, valamint a karbantartási, üzemeltetési kiadások 26.039 ezer Ft összeggel. Az ipari park üzemeltetés fenntartási költsége 13.251 ezer Ft-tal, az informatikai költségek 18.068 ezer Ft-tal terhelték mérlegünket. Emellett itt jelennek meg többek között a posta, telefon, internet költségei, az ügyvédi és könyvvizsgálói díjak, a hirdetési és reklám kiadások, személyszállítás, csatornadíj, szakértői költségek, valamint egyéb kiadások.

Az **egyéb szolgáltatások** értéke 26.465 ezer Ft, ennek 74,3 %-át, 19.674 ezer Ft-ot a bankköltségek alkotják. A fennmaradó 6.791 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 (402.581 ezer Ft).

A **személyi jellegű ráfordítások** összege 457.357 ezer Ft, mely az előző évhez képest 4,6 %-kal magasabb, a tervezett összegtől 0,3 %-kal elmaradt.

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Béreköltség	344 370	372 980	369 335	107,2	99,0
Személyi jellegű egyéb kifizetések	38 447	37 410	38 161	99,3	102,0
Bérfelrakások	54 434	48 405	49 861	91,6	103,0
Személyi jellegű ráfordítások össz.	437 251	458 795	457 357	104,6	99,7

2022. évben az előző évihez hasonló mértékű fluktuáció volt tapasztalható cégünknel. 10 fő munkaviszonya szűnt meg, közülük 2 fő nyugdíjazás miatt. 9 fő volt az új belépők száma, a gyeden lévő kismamák létszáma 2 fő.

Év végére 38 fő fizikai, 3 fő részmunkaidős fizikai, 36 fő szellemi, és 4 fő részmunkaidős szellemi állományú létszámmal rendelkezett a társaság. Az **éves átlagos statisztikai állományi létszám** részmunkaidősökkel együtt **81** fő.

Az állományon kívüliek létszáma kismértékben változott. A megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak száma 8 fő, a tiszteletdíjas választott tisztségviselők száma 5 fő. 2022.05. hóban Longauer Dorina Diána felügyelő bizottsági tag CSED ellátása letelt, így újra el tudja látni tisztségét. 2022.12.01.-től új FEB tag került a testületbe Szabó Péter László, a korábban lemondó Bakos Zsolt helyett.

A béreköltség összege: **369.335 ezer Ft**, a bázistól 7,25 %-kal magasabb, a tervtől 1 %-kal marad el.

A teljes munkaidős foglalkoztatottak havi átlagkeresete **391.336 Ft/fő**, az előző évhez képest 9,87 %-kal nőtt.

A teljes munkaidős fizikaiak bruttó átlagbére **323.779 Ft/fő**, 9,37 %-os növekedés.

A teljes munkaidős szellemi állományban a bruttó átlagkereset **462.646 Ft/fő**, ami 10,71 %-os növekedést mutat.

Értékcsökkenési leírás címén 138.505 ezer Ft terv szerinti amortizációt számoltunk el, mely a bázis értéknél 16,9 %-kal, a tervezettnél 3,1 %-kal magasabb. A növekedés oka a Beszterce lakótelepi távhőfejlesztési beruházás 2021 év végi aktiválása.

Egyéb ráfordítások között az előírások szerint az értékesítés nettó árbevételéhez közvetlenül, vagy közvetetten nem kapcsolódó kifizetéseket szerepeltetjük. Az egyéb ráfordítások összege 194.012 ezer Ft. Legjelentősebb tétele a 2022. évi CO₂-kvóta elszámoláshoz szükséges céltartalék képzés 77.653 ezer Ft, mely 2023 év során kerül a könyvekbe. Jelentős tétel a 2021 évi széndioxid kvóta visszaadási kötelezettség 2022 évben ráfordításként elszámolt összege 56.885 ezer Ft. Másik jelentős tétel a helyi adók és egyéb ráfordításként elszámolható adók, melynek összege 12.870 ezer Ft.

A 2023. évi CO₂-kvóta elszámoláshoz szükséges kötelezettségvállalásra 34.052 millió Ft céltartalékot képeztünk.

Az egyéb ráfordítások összegét növelte még 6.714 ezer Ft behajthatatlan követelés leírás, követelések értékvesztése 3.379 ezer Ft, és egyéb kisebb tételek.

Pénzügyi műveletek ráfordításai címen a tervezettnél 83,3 %-kal magasabb összeget, 23.944 ezer Ft-ot könyveltünk el, mely a megnövekedett 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	9 254	16 798	34 014	367,6	202,5
Pénzügyi műveletek eredménye	-3 923	-13 018	-23 935	610,1	183,9
Adózás előtti eredmény	5 331	3 780	10 079	189,1	266,6
Adózott eredmény	5 331	3 630	8 949	167,9	246,5

III.

Kintlévőségek alakulása, követeléskezelés

A távhőszolgáltatási és egyéb, saját tevékenységhez kapcsolódó területen keletkező lejárt esedékességű pénzkövetelések kezelése, behajtása társaságunk kiemelt feladatát képezi. A követeléskezelési tevékenység során célunk a pontos, határidőre történő fizetésre ösztönzés által a követelésállomány szinten tartása, illetőleg csökkentése, valamint a társaság likviditásának javítása.

1. A **LAKOSSÁGI** felhasználók esetében a fokozatosság elvét alkalmazzuk (szóbeli emlékeztető és fizetési felszólítás, írásbeli felszólítás), valamint a fizetési nehézséggel küzdő felhasználóinknak egyedi, személyre szabott – az adós szociális helyzetét is figyelembe vevő - fizetési egyezséget ajánlunk.

2022. évben 115 db fizetési megállapodást kezeltünk (előző évről áthúzódó + új megállapodás) 13.128 eFt tőke tartozás beszedésére. **Tárgyévben a követelés 52.96 %-a, 6.592 eFt térült meg, 36,32 %, azaz 4.768eFt beszedése még folyamatban van, a nem teljesült megállapodások aránya 10.72%, azaz összesen 1.768 eFt, amely a 2021. évi 29,82 %-hoz képest jelentős csökkenést mutat.**

Sikertelen fizetési felszólítás, illetőleg a hátralék részletekben történő megfizetésére kötött megállapodás esetén a fizetési hajlandóságot nem mutató felhasználóink távhődíj tartozását jogi úton kíséreljük meg beszedni.

2022. december 31-én a lakossági távhődíj követelésállomány 45.500 eFt volt, ami a 2021. évi 69.979 eFt bázishoz képest 24.500 eFt csökkenést mutat.

2022. évben 48 fő (2021-ben 95 fő) /a lakossági fogyasztók 1,2 %-a/ ellen 101 db jogi eljárás volt folyamatban 31.575 eFt tőketartozás beszedésére. Ebből tárgyévben 13.153 eFt, azaz a jogi eljárás alatti lakossági követelésállomány 41.65 %-a térült meg, 6 ú.n. „nagyadós” felhasználó ingatlanának árverezését követően 5.975 eFt tőketartozás behajthatatlanság miatt leírásra került.

A 2022. évi lakossági jogi eljárások típusait, illetve szerkezetét az alábbi táblázat mutatja be:

Lakosság 2022.	fő	ügyszám /db/	Induló tőke /eFt/	Megtérült tőke /eFt/	Megtérült ktg. és kamat /eFt/	Összes megtérülés /eFt/	Maradvány tőke /eFt/
közjegyzői fizetési meghagyás	5	5	2.643	2.248	94	2.342	395
bírósági eljárás	1	1	250	250	29	279	0
végrehajtási eljárás	36	84	22.457	10.405	2.054	12.459	12.052
LEÍRÁS*	6	11	6.225	250	521	771	0
összesen	48	101	31.575	13.153	2.698	15.851	12.447

A távhőszolgáltatás közfeladat-ellátás kockázatának csökkentésére kiadott **157/2016. (VIII.30.) Öh. sz. határozat 2. sz. mellékletében** foglalt követeléskezelési intézkedési tervnek megfelelően 2022. évre meghirdettük a „Távhődíj tartozásrendezési akciót”. Az akcióba bevont 52.344 eFt lakossági követelésállománynak a 23.2 %-a 11.616 eFt térült meg. 2022. évben tovább folytattuk az ügyfélközpontú, fogyasztóbarát követeléskezelési gyakorlatunkat. 2022-ben 1315 db hátralékkezeléssel kapcsolatos ügyintézés bonyolított Távhő Ügyfélszolgálatunk, 2022. májusáig jellemzően telefonon és email útján, május 16-tól a személyes ügyfélszolgálat újra nyitásával pedig teljeskörű személyes ügyintézési lehetőséget biztosítottunk.

2022. évben egyedi, az *adós szociális helyzetét maximálisan figyelembe vevő* fizetési megállapodást 5 fogyasztóval kötöttünk 702 eFt távhődíj tartozás beszedésére. A díjfizetés könnyítése érdekében 52 új fogyasztóval kötöttünk „Távhőszolgáltatási átalány” fizetési megállapodást. A 2021/2022. évi hődíjelszámolást követően 23 felhasználó élt az 50 eFt feletti végszámlára biztosított részletfizetési lehetőséggel.

A 2022. évi ügyfélelégedettségi felmérésben a követeléskezeléssel kapcsolatban kizárólag hátralékos lakossági ügyfelek nyilatkoztak, akiknek a megelégedése a követeléskezelési módszerekkel 97, a tartozásrendezési akcióra vonatkozóan 99%-os, azaz kiváló volt.

2019-2020-2021-2022. években a lakossági távhődíj követelésállomány az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31
Lakossági hátralék eFt	61.769	58.570	69.979	45.500
- ebből 90 napon túli hátralék eFt	34.406	31.586	29.781	20.495
- ebből 360 napon túli hátralék eFt	26.771	24.785	21.404	14.409
Jogi eljárás alatt (folyamatban) eFt	23.787	21.559	20.313	12.448

2. Az **EGYÉB (KÖZÜLETI és INTÉZMÉNYI, együttesen továbbiakban közületi) felhasználók** hátralékának alakulására Társaságunknak csak csekély mértékben van ráhatása. Az intézményi felhasználók nyilvántartott díjtartozásának alakulását az állami finanszírozás befolyásolja. A gazdálkodó szervezetek esetében indult csőd-, illetve felszámolási eljárások „soha meg nem térülő” követelésállományt eredményeznek.

2022. évben a nem lakossági szektor követelésállományának növekedését okozta az energiaválság, a radikális gázáremelkedés a távhő szektorra is kihatott. 2022. október elsejétől

a korábbi intézményi és közületi távhődíjak több mint tizenháromszorosukra emelkedtek. A közületi és intézményi távhőfelhasználás ugyan nagymértékben visszaesett az év utolsó negyedévére, de a kevesebb mennyiségű távhőért jóval magasabb árat kellett fizetni, melyet nehéz volt kigazdálkodni, így év végére jelentősen megemelkedett a közületi követelésállomány.

2022. december 31-én a közületi követelésállomány 176.140 eFt volt, melyből az intézményi díjtartozás 44.868 eFt (Szent Lázár Megyei Kórház – 28.374 eFt, Nógrád Megyei Rendőr-főkapitányság – 18.018 eFt, év végéig megfizetésre került; Salgótarján és Térsége Egészségügyi-Szociális Központja – 12.441 eFt, Nógrád Megyei Szakképzési Centrum – 32.426 eFt).

A gazdálkodó szervezetek közül - a csőd- és felszámolási eljárás alatt álló társaságokon kívül – 2022.12.31-én jelentős, 10 MFt feletti tartozással a DIGI Távközlési Zrt. (19.429 eFt) és a Salgótarjáni Rendezvény és Médiaközpont Nonprofit Kft. (51.902,- eFt) rendelkezett, amely a teljes közületi követelésállomány 93 %-át teszi ki.

Az előző évhez képest (2021.12.31-én 55.426,- eFt) 2022. év végére a teljes közületi követelésállomány több mint háromszorosára emelkedett.

A közületi felhasználókkal 2022. évben 9 db fizetési megállapodás volt érvényben 36.997 eFt beszedésére, amelyből 2022. december 31-ig 35.337 eFt (95.5 %) megtérült!

Felszámolási eljárás alatt 7 gazdálkodó szervezet áll, összes tartozásuk mértéke 30.627 eFt, ami a 360 napon túli (32.910 eFt) teljes közületi követelésállomány 93 %-a.

A 2022. évi közületi jogi eljárások típusait és szerkezetét az alábbi táblázat mutatja be:

Közület 2022.	fő	ügyszám /db/	Induló tőke /eFt/	Megtérült tőke /eFt/	Megtérült ktg. és kamat /eFt/	Összes megtérülés /eFt/	Maradvány tőke /eFt/
közjegyzői fizetési meghagyás	2	2	1.081	873	59	932	208
bírósági eljárás	0	0	0	0	0	0	0
végrehajtási eljárás	3	4	982	326	46	372	656
Felszámolás alatt	7	7	30.627	0	0	0	30.627
LEÍRÁS	0	0	0	0	0	0	0
Összesen	12	13	32.690	1.199	105	1.304	31.491

2019-2020-2021-2022. években a közületi követelésállomány az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.	2021.12.31.	2022.12.31.
KÖZÜLETI HÁTRALÉK eFt	97.796	49.127	55.426	176.140
TÁVHŐ Intézményi hátralék eFt	50.485	5.903	9.048	44.868
TÁVHŐ Közületi hátralék eFt	31.944	28.212	30.563	115.348
Egyéb vevők eFt	15.367	15.012	15.815	15.924

IV.

Beruházási, fejlesztési tevékenység értékelése

A 2022. évben a korábbi évekhez képest kisebb, összességében 40,149 millió Ft értékű beruházást valósítottunk meg.

A megkötött földgázkereskedelmi szerződésünk árát alapvetően a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal által meghatározott referencia ár határozza meg, mely referenciaár meghatározását a hivatal a korábbi évekhez képest jóval később határozta meg. Az orosz-ukrán háború kitörése után a földgáz világszerte hatalmas emelkedésbe kezdett, ezért – az év elejétől - számítva arra, hogy az energia költségeink jelentősen megnövekednek a beruházásainkat igyekeztünk az előzetes tervekhez képest alacsonyabb szinten és ráfordítással megvalósítani.

A 2022. 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 2023-ban ezzel foglalkozni kell. 2022-ben az energiaárak növekedése miatti költségnövekedés és a likviditási helyzetünk miatt, a kiemelt beruházással kapcsolatban nem volt ráfordításunk.

Hőtermelés

A megvalósult beruházás értéke: 3.222 ezer Ft

A legjelentősebb költséget a Beszterce lakótelepi kazánházba történt gáz mágnesszelep beépítés jelentette. A Huta úti telephelyen a keringető szivattyú felújítása volt jelentős feladat, a kazánházakban a gázérzékelő rendszer korszerűsítése, hőmennyiségmérők beépítése történt meg.

Hőszállítás

A megvalósult beruházás értéke: 198 ezer Ft

A vezetékcserek esetében a feltárás – helyreállítás költsége az építőipari árak utóbbi időszakban bekövetkezett növekedésével jelentősen megrágult. Egy-egy meghibásodásnál - a hiba jellegétől és a vezeték állapotától függően - megpróbálunk hosszabb szakaszokat cserélni. A korszerűbb vezetékhalózat kisebb veszteséggel és nagyobb üzembiztonsággal üzemeltethető. 2022-ben a fentebb ismertetett okok miatt csak az elkerülhetetlen vezetékcsereket próbáltuk megvalósítani, szerencsére a rendszeren jelentős meghibásodás nem következett be, ezért a tervezetthez képest jóval alacsonyabb ráfordítás.

Hőátadás

A megvalósult beruházás értéke: 5.402 ezer Ft

A hőátadás feladatain belül a három legjelentősebb költségelem, a hőcserélők, szabályzók és szivattyúk cseréje. A döntően HMV célú hőcserélők cseréjét 2022-ben 4 hőközpontban végeztük el.

A hőközponti szabályzók, 7 hőközpontban újultak meg, a korábban egy projekt keretében nagy számban telepített készülékek cseréje a koruk előrehaladtával egyre nagyobb feladatot jelent. A hőközponti szivattyúk cseréjében jelentős villamos energia megtakarítási potenciál rejlik, ami a beruházási költségek megtakarításból történő megtérülését eredményezik.

További beruházások

A megvalósult beruházás értéke: 7.367 ezer Ft

A szerszám és gép állomány fejlesztése, meghibásodott darabjainak cseréje mellett a Salgó úti és Huta úti telephelyek építészeti és világítás korszerűsítési felújításai jelentettek 2022-ben költséget.

2. Vagyonkezelési divízió

A megvalósult beruházás értéke: 4.031 ezer Ft

Nagyobb összegű beruházást a Cered, Kossuth út 32. szám alatti ingatlannál hajtottuk végre, mely a külső közösségi tér kialakítását foglalta magába. Park út 12. szám alatti Székház feliratának pótlására, valamint épületen belül a II. emeleti fürdőszoba és öltöző helyiség felújítására, míg a Salgótarján, Munkásotthon téri épület lépcsőházának és folyosóinak tisztasági festésének elvégzésre került sor a tárgyi időszakban.

3. Központi irányítás

A megvalósult beruházás értéke: 19.929 ezer Ft

A beruházások legnagyobb része informatikai jellegű, irodai számítógépek, nyomtatók beszerzését, kiemelten a vállalatirányítási szoftver és a honlap fejlesztését és operációs rendszerek beszerzését jelentette. 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 2022-ben 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 hőár 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, vezetékszakaszk üritések, szabályzó programozások, hőmérsékleti pataméterek folyamatos felügyelete, módosítása formájában.

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, 3 fő felvétele történt meg 2022-ben, illetve a műszaki igazgató nyugdíjba vonulása miatt új divízióvezető kinevezése történt meg.

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 hő 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 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 következő lépcsője (újabb kazán cseréje) az idei évben tervbe van véve.

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 - csúcskazános üzemmódban működik. A kazánház eredetileg a teljes hőigény biztosítására épült meg, ezért ebben az üzemeltetési formában jelentős tartalékkapacitással rendelkezik. A kazánok már itt sem fiatalok, de a kevesebb üzemóra és a nagyobb tartalékkapacitás miatt kellő ellátási biztonságot nyújtanak, folyamatos karbantartás, odafigyelés mellett.

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

A 2022. évben a vásárolt hőt biztosító gázmotoros kiserőmű és biomassza kazán esetén a korábban egységes hőárak 2022. októberében jelentősen megváltoztak, a gázmotoros hő ára ~9-szerese volt a biomassza kazánból származó hőének. A CHP-Erőmű Kft.-vel folyamatos egyeztetések, kapcsolattartás mellett történt a hővásárlás, a kapcsolat velük kifejezetten jónak mondható. A vásárolt hő mennyisége valamivel kevesebb volt mint 2021-ben.

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 2022-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

2022. évben a saját termelésű hőt földgáztüzelésű kazánokkal állítottuk elő. A legnagyobb - városközponti - rendszerünkön történt a termelt és vásárolt hő ~ 86,5 %-ának felhasználása. Ezen a rendszeren a szükséges hőmennyiség több mint 40 %-át a gázmotoros erőműtől, több mint 17 % -át a biomassza kazántól vásároltuk.

A gázmotoros erőmű által szállított, kapcsolt termelésből származó hő 97.369 GJ, a biomassza kazánból származó hő 42.060 GJ volt. Saját termeléssel a Távhő I. rendszeren 102.101 GJ hőt állítottunk elő. A lecsökkent hőértékesítés miatt leginkább a saját hőtermelésünk csökkent.

2022-ben földgáz ellátásunkat az MVM Next Zrt.-vel kötött gázszolgáltatási szerződés keretében biztosítottuk.

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

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

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

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

Környezetvédelem

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

A kibocsátások ellenőrzése, kontrollálása a fűtőművekben biztosított és nyomon követhető.

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

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

2022. évben a távhőszolgáltató által az összes rendszerén kiadott hő ~ 15 %-a megújuló energiahordozóból (biomassza), ~ 34,5 % kapcsolt termelésből származik, mely szintén környezetbarát hőelőállítási módnak tekinthető. A megújuló és kapcsolt részarány növekedését a saját termelés – hőértékesítés csökkenés – miatti jelentős csökkenése, valamint a vásárolt hőben a biomassza magasabb részaránya okozza.

Az EU-ETS rendszer hatálya alá tartozó Salgó úti telephelyén az ingyenes kvótakiosztás és a meglévő tartalékállomány már nem fedezte a 2022. évi kibocsátást, ezért 2022-ben 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 is lecsökkent, a Salgó úton a 2021. évi 4.599 t szén-dioxid kibocsátással szemben 2022-ben 3.307 t lett.

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 2022-es év munkavégzésének alapját az elfogadott éves fejlesztési terv, és az ebben foglalt feladatok végrehajtása jelentette, de a földgázpiacon kialakult helyzet nagyban befolyásolta a munkavégzést.

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

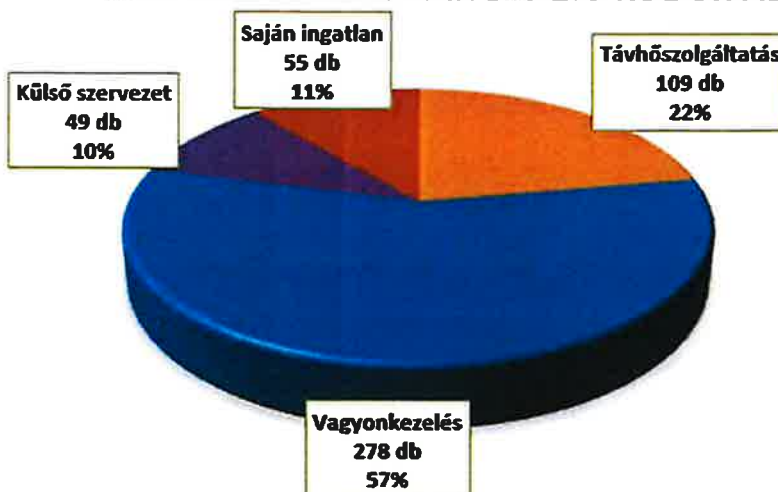
Rendkívüli hibaelhárítást végeztünk a Füleki úti Ak -7 akna közelében., valamint a Lorántffy Kollégium bekötővezetékén.

A sziget üzemmódban működő kazánházakban a hőmennyiségmérők beépítése megtörtént.

Megrendelésre végzett munkák

A legnagyobb megrendelőnk a Vagyonkezelési Divízió, akik a kezelésükben lévő lakás és ingatlanállomány fenntartásához rendelnek meg villamos és épületgépészeti munkákat. A 2022-es évben a megrendelt munkák megosztása divízió kódok alapján az alábbiak szerint történt:

MEGRENDÉLT MUNKÁK DIVÍZIÓ KÓDOK ALAPJÁN



Az elmúlt évben is vállaltunk el külső szervezetek vagy magánszemélyek részére végzett számlázott feladatokat. A 2022. évben 49 db számlázott munkát végzett a divízió.

A távhőszolgáltatási közszolgáltatási tevékenység mérésére alkalmas kritériumrendszer mutatószámainak alakulása

1./1 Rendelkezésre állási mutató

Definíció: Egy időszakon belül a szünetmentes szolgáltatási idő részaránya

Számítás:

Ü_i: i sorszámú üzemszünet hossza órában

F_i: i üzemszünet által érintett felhasználók száma

F: összes felhasználó darabszáma

T: vizsgált szolgáltatási időszak órában

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

A mutatószám értékei:

2021	2022
99,77 %	99,98 %

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

1./2 Átlagos üzemszünet gyakorisági mutató

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

Számítás:

F: összes felhasználó darabszáma

F_i: i sorszámú üzemszünet által érintett felhasználók száma

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

A mutatószám értékei:

2021	2022
27,19 %	10,12 %

A mutatóból megállapítható, hogy a rendelkezésre állási mutató értéke a bázisnál jóval alacsonyabb. Ez annak köszönhető, hogy a meghibásodások olyan vezetékszszakaszokon következtek be, amelyek a felhasználók jelentős részét nem 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:

M_i: fenti definíció szerinti meghibásodás

Hőközponti meghibásodások száma = $\sum_{i=1}^n Mi$ (db/időszak)
A mutatószám értékei:

2021	2022
33 db	34 db

A hőközpontok és a bennük lévő fűdarabok számát figyelembe véve a mutatószám értéke szinte az előző évvel megegyező, összességében azonban jónak mondható. A meghibásodások számának növekedése a korukra vezethető vissza ezért az idei évben 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

Fi: i végszámla által érintett felhasználók száma

F: összes felhasználó darabszáma

Ti: i végelszámolás ideje napban

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

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.

Költségosztós 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 *	Költségosztás időtartama Méréstechnika	Társasházi jóváhagyás időtartama	Elszámolás elkészítése adatbeérkezést követően*
2020/2021.	Víz: 54 Hő: 87	22	32	7	39	25	16
2021/2022.	Víz: 49 Hő: 85	21	28	8	32	27	18

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

A beszámolási időszakban a többi - költségosztóval 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 elszámolásig	Szakaszok					
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*	Módosítási igények miatti kivárás*	Költségsztás időtartama Méréstechnika	Társasházi jóváhagyás időtartama	Elszámolás elkészítése adatbeérkezést követően*
2020/2021.	122	21	27	8	33	28	5
2021/2022.	124	39	21	9	20	25	10

A léggöbméteres elszámolású fogyasztók végszámlája átlagosan 42 nap alatt készült el. 30 napot igényelt a melegvíz fogyasztási adatok beérkezése, ezt követően az adatok feldolgozása, a vízmelegítési és fűtési hő elszámolása átlagosan 12 nap alatt készült el és került kiküldésre.

Léggöbméter elszámolású épületek átlagos elszámolási ideje (nap)

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolásig	Szakaszok	
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*
2020/2021.	42	30	12
2021/2022.	44	35	9

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 energiatartalma

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

	2021			2022		
	Vásárolt Gáz GJ	Termelt hő GJ	Hatásfok %	Vásárolt Gáz GJ	Termelt hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	145.944	135.655	93%	109.295	101.729	93%
Ady	5.222	4.699	90%	2.874	2.511	87%
Ybl	40.261	37.626	93%	35.470	33.341	94%

2./2 Hőszállítási hatások

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

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

	2021			2022		
	Kiadott hő= (Termelt+ Vásárolt) GJ	Értékesített hő GJ	Hatások %	Kiadott hő= (Termelt+ Vásárolt) GJ	Értékesített hő GJ	Hatások k %
Távhő I	280.970	229.958	82%	101.729	81.524	80%
Ady	4.699	4.095	87%	2.511	2.031	81%
Ybl	37.626	33.669	89%	33.341	29.084	87%

2./3 Rendszerhatások

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

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

	2021			2022		
	Gáz + Vásárolt hő GJ	Értékesített hő GJ	Hatások %	Gáz+ Vásárolt hő GJ	Értékesített hő GJ	Hatások %
Távhő I	291.259	229.958	79%	109.295	81.524	75%
Ady	5.222	4.095	78%	2.874	2.031	71%
Ybl	40.261	33.669	84%	35.470	29.084	82%

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

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

Villamosenergia felhasználás 2022. évben: 1.128.093 kWh

2./5 Technológiai célú vízfelhasználás

Definíció: A hőszolgáltatási célú vízfelhasználás értéke egy adott időszakra

Számítás:

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

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

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

Kazánház	Vízfelhasználás (m ³ /év)		Eltérés	
	2021	2022	m ³	%
Salgó út 52.	3 173	3 057	- 116	- 3,65
Beszterce ltp.	25	32	+ 7	+ 28,00
Ady E. út	26	20	- 6	- 23,07
Gorkij krt.	9	3	- 6	- 66,66
Fáy A. Krt.	0	0	-	-
Összesen:	3 233	3 113	- 120	- 3,71

A legjelentősebb vízfelhasználás a legnagyobb rendszeren jelentkezett. A felhasználás hasonló volt a tavalyihoz. Javuláshoz a vezetékcsereik folytatása, valamint a hálózaton lévő szerelvények további cseréje, esetleg új szakaszoló szerelvények beépítése szükséges.

A Beszterce lakótelepi rendszeren szintén a tavalyihoz hasonló, 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 évihez hasonló, köszönhetően a Távhő I. rendszeren történt stagnálásnak, 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, ügyintézésrel, képviseléssel.

Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása:

A Munkásotthon téri székházban lévő irodák hasznosításából 12.050 eFt, a Salgó úti nagykémény bérletéből 12.640 eFt bevétel származott.

A székhelyépületben lévő konferenciaterem és tárgyalók, valamint egyéb ingatlanok bérbeadásából 7.357 eFt bevételünk keletkezett.

Ipari Park hasznosítása:

Az Ipari Parkba betelepült és működő vállalkozások használati díjat fizetnek az Ipari Park fenntartási, üzemeltetési kiadásainak fedezésére, ami az év során 12.957 eFt-ot tett ki.

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:

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

I. Tulajdonváltozással járó vagyonhasznosítás

A jogcímen megtervezett bevételi nemek az önkormányzat tulajdonát képező üzleti vagyoni körbe tartozó elemek hasznosításából származnak, melyek 2022. évi alakulása a következő.

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

A jogcímen előirányzott **60.100.000 Ft-ból 46.000.000 Ft** pénzügyi befektetések bevételeként, osztalék befizetésből keletkezik. Az év folyamán ezen a jogcímen **46.000.000 Ft** bevétel realizálódott. A fennmaradó, az önkormányzat tulajdonát képező vagyonelemek értékesítéséből keletkező **14.100.000 Ft** éves bevételi előirányzat teljesítési indexe az I. -IV. negyedévben **255,02 %**. A befolyt bevétel összege **35.957.625 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 I. félév során ezen a jogcímen **100.000 Ft** folyt be, így a teljesítés **100 %-os**.

Az értékesített ingatlanok:

Salgótarján, Arany János úti, illetve a Damjanich úti garázsos alatti földingatlanrészek. A forgalomképes vagyontárgyak vételára forgalmi értékbecslés alapján kerültek megállapításra, melyet vevők elfogadtak és a polgármester, az önkormányzat vagyonáról és 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 **4.000.000 Ft**, melyből terveink szerint **2.000.000 Ft** a korábbi években megkötött adásvételi szerződések részleteinek törlesztéséből, további **2.000.000 Ft** bérlakás értékesítéséből keletkezik.

A beszámolási időszakban **13 db** lakás értékesítésére került sor, az alábbiak szerint:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 153//2021.(X.28.) számú határozatával értékesítésre kijelölte, nyílt pályázat útján a Salgótarján, Zöldfa úti társasházakban található, összesen **39 db** önkormányzati tulajdonú lakásból mindösszesen **35 db** üres és falazott állapotú lakást. A beszámolási időszakban pályázat útján **12 db** lakás értékesítésére került sor. A lakások vételára megfizetésre került.

A **4 db** bérbeadott Zöldfa úti lakásból **1 db** lakás bérlője kérelmezte az ingatlan tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzését, melyhez a Közgyűlés 30/2022.(II.24.) számú határozatában foglaltak szerint hozzájárult

A lakásértékesítésből befolyt vételár összesen 4.460.000 Ft volt, így a teljesítés 223 %-os.

Vételártörlesztés

A beszámolási időszakban a **vételártörlesztésből befolyt bevétel 1.308.263 Ft** volt.

A korábbi években értékesítésre került lakásállomány esetében jelenleg még **55 db lakástörlesztés** van folyamatban. A hátralékkal rendelkezők száma 2022. 12. 31.-én 32 fő. hátralék összege 9.619.704 Ft.

Az egy szerződésre jutó hátralék összege átlagosan 300.616 Ft.

2022.-ben 5 ügyfél rendezte végtörlesztéssel a korábban megvásárolt önkormányzati lakás vételárát.

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

A jogcímen a bevételi előirányzat évközben került meghatározásra. Az első félévben 400.000,- Ft, míg a harmadik negyedében további 9.600.000,- Ft összeg került előirányzásra. A többször módosított költségvetés értelmében e soron az értékesítésből származó bevételek előirányzata 10.000.000,- Ft. A beszámolási időszakban befolyt összeg 30.089.362 Ft, így a teljesítés 300,89%

Épület, telek:

- A Salgótarján, belterület 21102 hrsz.-ú a természetben Salgótarján, Virág utca 18. szám alatti „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, 366.000,- Ft + áfa 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, belterület 2424/3 hrsz.-ú a természetben Salgótarján, Camping út 9/B szám alatti „építési terület” megnevezésű ingatlanból telekalakítás folytán 627 m² területrész került értékesítésre 2.161.941,- Ft + áfa vételáron. A telekhatár rendezést a Nógrád Megyei Kormányhivatal 803048/4/2021. számú határozatával jóváhagyta. A telekalakítással egybekötött adásvételi szerződés megkötéséhez Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 118/2021.(VII.09.) számú határozatával hozzájárulását megadta azzal a kikötéssel, hogy a jogügylet az Innovációs és Technológiai Minisztérium jóváhagyó nyilatkozatának beszerzése szükséges. A szükséges jognyilatkozat kiállításra került.
- A Salgótarján 0490 hrsz.-ú, „legelő” művelési ágú, 12,59 AK értékű, 4.0623 m² területű termőföld áfamentes 970.000,- 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 20109, 20110 hrsz.-ú, „zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű 851 és 830 m² területű ingatlanok együttesen áfamentes 610.000,- Ft vételáron került értékesítésre. A forgalomképes vagyontárgyak vételára forgalmi értékbecslés alapján került megállapításra, melyet vevő elfogadott és a polgármester az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló

23/2013.(IV.25.) számú önkormányzati rendelet 15. § b) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyott.

- A Salgótarján 6677/32 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Gorkij körút 48. szám alatt található „beépítetlen terület” megnevezésű, HÉSZ szerint garázstelepek építése céljára szolgáló ingatlant Salgótarján Megyei Jogú város Önkormányzatának Közgyűlése 86/2022.(V.26.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. A nyertes pályázati ajánlat alapján az ingatlan bruttó 4.543.210,- Ft + áfa vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján, külterület 0371/21, 0378/1, 0378/2, és a 0381/76 hrsz-ú termőföldek értékesítésére került sor mindösszesen áfa mentes 2.360.000,- Ft vételáron. A forgalomképes vagyontárgyak vételára forgalmi értékbecslés alapján került megállapításra, melyet vevő elfogadott és a polgármester az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) számú önkormányzati rendelet 15. § b) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyott.
- A Salgótarján belterület 6051/1 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Csokonai út 69. szám alatt található „üzem” megnevezésű, 2529 m² alapterületű ingatlant Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 112/2022.(VI.28.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre kijelölte, majd a 144/2022.(IX.29.) számú határozatával az ingatlan vételárát módosította. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján 15.150.000,- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján belterület 3681 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Zagyvai Rakodó utca 5/B. szám alatt található „sporttelep” megnevezésű, 1434 m² alapterületű ingatlan értékesítését a kérelmező részére áfa mentes 2.000.000,- Ft vételáron jóváhagyta Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 145/2022.(IX.29.) számú határozatával.
- A Salgótarján, 2580/3 hrsz-ú ingatlan 93 m²-es területrészenek telekalakítás útján történő értékesítése, melyet Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 87/2022.(V.26.) számú határozatával jóváhagyott. Az ingatlan vételára 19.000,- Ft.

4. Ingtalanszerzés:

A felhalmozási bevételek alcímen belül a tárgyi eszközök, immateriális javak értékesítése megnevezésű előirányzati csoporton az I. félévben a módosított költségvetés szerint 400.000,- Ft összeg állt rendelkezésre, melynek felhasználása az I. féléves beszámolási időszakban 100 %-ban felhasználásra kerül az alábbi ingatlan visszavásárlásával:

- A Salgótarján, Rónai út 6/A. szám alatt található, Salgótarján 11563 helyrajzi számon nyilvántartott „beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. Az ingatlan vételára a 2019 évi adásvételi szerződésben rögzített vételárral megegyező, mivel a szerződő felek megállapodtak abban, hogy az ingatlan visszavásárlása a korábbi adásvételi szerződésben foglalt feltételek mellett történik. A polgármester az ingatlanszerzést az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) számú önkormányzati rendelet 15. § a) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyta.

Az I-III. negyedéves beszámolási időszakban az előirányzati sor további 9.600.000,- Ft összeggel került megemelésre a Salgótarján, Rónai út 61/A. és a Salgótarján, Karancs út 16. szám alatti ingatlanok felvásárlására. A gazdasági helyzet hatásainak enyhítésére és kezelésére hozott intézkedésekre tekintettel az ingatlanok felvásárlására nem kerül sor. Az előirányzati soron rendelkezésre álló, de felhasználásra nem kerülő 9.600.000,- Ft összegű forrásból az előre nem tervezett Forgách-telep városrehabilitációval érintett lakóépületek lomtalanítására és a hulladék szeméttelre történő lerakására 6.000.000,- Ft került felhasználásra, így a bérlakás fenntartás ezen összeggel megemelésre került, melyet a Közgyűlés 2022. decemberi ülésén jóváhagyott. A fennmaradó 3,6 millióval a nem lakáscélú helyiségek fenntartása előirányzati sor került megemelésre hivatkozva arra, hogy a drasztikus energiaáremelkedés, valamint az extrém magas infláció a feladat ellátáshoz szükséges kiadásokat jelentősen megemelte, mely szintén előre nem tervezhető kiadásként jelent meg.

Vagyonhasznosítási, kezelési kiadások (2. sz. melléklet)

A kiemelt előirányzat **17.280.000 Ft**, mely a beszámolási időszakban **15.965.139 Ft** összegben **92,39 %-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 városgondnoki 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 **145.000.000 Ft**-ból a beszámolási időszakban **145.858.927 Ft** folyt be, a teljesítés **100,59 %**. A befolyt bevételből **621.900 Ft** a szociális támogatás összege.

Lakáscélú helyiségek karbantartására, üzemeltetésére a költségvetésben előirányzott összeg **159.000.000 Ft**. A felhasználás **158.992.609 Ft**, a teljesítés **99,99 %**. Az előirányzat 33,95 %-át 51.943.000 Ft bruttó összeggel a Salgó Vagyon Kft. éves megbízási díja képezi.

A 2022. évben bérbe adott önkormányzati tulajdonban lévő lakások hasznosításáról az alábbi tájékoztatást adom:

Társaságunk 2022. január 1-jén 833 db önkormányzati tulajdonú lakás kezelésével és üzemeltetésével kezdte meg a működési évet. **2022. év végére az önkormányzati lakásállomány 800 db-ra csökkent.**

2022. évben a Közgyűlés döntései alapján az alábbi változások történtek a kezelt ingatlanok körében.

Közyűlési határozat száma	Épület/lakás címe	Változás módja	lakás db	Komfort fokozata	Vétel/Eladás értéke Ft.
153/2021.(X.28.)	Zöldfa út 3. I/18.	eladás	1	falazott	350.000
	Zöldfa út 3. 2/21.	eladás	1	falazott	300.000
	Zöldfa út 3. 3/39.	eladás	1	falazott	500.000
	Zöldfa út 4. 1/12.	eladás	1	falazott	230.000
	Zöldfa út 4. 2/24.	eladás	1	falazott	300.000
	Zöldfa út 4. 2/27.	eladás	1	falazott	300.000
	Zöldfa út 6. fszt/4.	eladás	1	falazott	250.000
	Zöldfa út 6. 1/11.	eladás	1	falazott	350.000
	Zöldfa út 6. 3/37.	eladás	1	falazott	300.000
	Zöldfa út 7. 1/8.	eladás	1	falazott	300.000
	Zöldfa út 8. fszt/2.	eladás	1	falazott	350.000
	Zöldfa út 8. 3/37.	eladás	1	falazott	250.000
30/2022.(II.24.)	Zöldfa út 7. al.6	eladás	1	komfortos	680.000
162/2021.(XI.25.)	Völgyhíd utca 5. fsz.1.	bontás	1	komfort nélküli	-
	Völgyhíd utca 5. fsz. 2.	bontás	1	komfort nélküli	-
	Völgyhíd utca 5. fsz. 3.	bontás	1	komfort nélküli	-
	Völgyhíd utca 5. fsz. 4	bontás	1	komfort nélküli	-
	Völgyhíd utca 5. fsz.5	bontás	1	komfort nélküli	-
	Völgyhíd utca 5. fsz. 6	bontás	1	komfort nélküli	-
162/2021.(IX.25.)	Somlyói út 6. fszt.1	bontás	1	komfort nélküli	
	Somlyói út 6. fszt.2	bontás	1	komfort nélküli	
	Somlyói út 6. fszt.3	bontás	1	komfort nélküli	
92/2022.(V.26.)	Salgó út 8/A. fszt.1.	bontás	1	komfort nélküli	

	Salgó út 8/A. fszt.2.	bontás	1	komfort nélküli	
	Salgó út 8/A. fszt.3.	bontás	1	komfort nélküli	
	Salgó út 8/A. fszt.4.	bontás	1	komfort nélküli	
	Salgó út 8/A. fszt.5.	bontás	1	komfort nélküli	
146/2022.(IX.29.)	Salgó út 8/B. fszt.1.	bontás	1	komfort nélküli	
	Salgó út 8/B. fszt.2.	bontás	1	komfort nélküli	
	Salgó út 8/B. fszt.3.	bontás	1	komfort nélküli	
146/2022.(IX.29.)	Salgó út 8/D. fszt.1.	bontás	1	komfort nélküli	
	Salgó út 8/D. fszt.2.	bontás	1	komfort nélküli	
	Salgó út 8/D. fszt.3.	bontás	1	komfort nélküli	

2022. december 31-én a 800 db lakásból:

- 532 db lakás bérbeadott,
- 136 db lakás üres,
- 132 db lakás falazott

2022. évben a 800 db önkormányzati lakásból **132 db** lakást tartunk nyilván **falazott lakásként**, melyek folyamatos ütemezés mellett, a Közgyűlés jóváhagyásával szanálásra, illetve a Forgách telepi falazott kolónia lakások egy része bontásra, másik részei felújításra kerülnek a TOP-6.7.1.-16-ST1-2017-00002 számú pályázat keretében. 2022. szeptember 20. napjával a beruházással érintett terület a kivitelező részére átadásra került. A beszámolási időszakban a beruházás elkezdődött. A Forgách Telepről a kiköltöztetés megtörtént. A családok 22 db Önkormányzati cserelakásba kerültek elhelyezésre.

A lefalazások, bontások főként peremkerületi kolóniákat érintenek, ahol a lakások (lakóépületek) műszaki állapota már nem teszi lehetővé azok gazdaságos felújítását, illetve karbantartását.

A lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2022. évben a következő:

Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint	
Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	445
Komfortos	123
Félkomfortos	10
Komfortnélküli	221
Szükséglakás	1
Összesen:	800

Az önkormányzati tulajdonú lakások szociális, piaci és költségelví bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes, kedvezményes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2022. december 31. napjáig** az alábbiak szerint:

• Szociális bérleti/használati díj:	147 db
• Piaci bérleti/használati díj:	261 db
• Költségelví bérleti/használati díj:	12 db
• Bérőkjelölési jog: (HM; BM; MANK; SZGYF)	15 db
• Ingyenes/kedvezményes használat közgyűlési döntés alapján:	27 db
• Kedvezményes használat „Szakemberek Salgótarjánba”:	4 db
• Áthelyezett:	24 db
• Garzon 1. épület 15-17. emelet bérbeadása	16 db
• EFOP és TOP pályázat keretében	21 db
• önkényes	2 db
• <u>Nem lakásként hasznosított közgyűlési döntés alapján:</u>	<u>3 db</u>
Összesen:	532 db

Az 532 db szerződésből **378** bérlő rendelkezett **érvényes szerződéssel**, **154** db használó pedig **lejárt szerződéssel** a beszámolási időszakban.

A lakásbérleti szerződések megújításával és új szerződések megkötésével 2022. évben 313 db szerződés került megkötésre melyből

- 197 db szerződés azon bérlőkkel kötött, akinek a szerződése lejárt és hátralékkal nem rendelkezett sem bérleti-, sem közüzemi díj vonatkozásában, így az újabb éves határozott idejű szerződéskötési feltételeknek megfelelt,
- 116 db új szerződés került megkötésre az alábbiak szerint:
 - 59 db piaci alapú bérleti díjjal,
 - 2 db szociális alapú bérleti díjjal,
 - 3 db EFOP-2.4.3-18-2018-00019 azonosítószámú „Szegregált élethelyzetek javítása Salgótarjánban” megnevezésű pályázat keretében
 - 20 db szállásként került hasznosításra a Hungarian Event Race Organisator Kft. és a Zenthe Ferenc Színház Nonprofit Kft. részére,
 - 7 db – Közgyűlési döntéssel a Garzon I. épület 15-17. emeleti felújított lakásokból,
 - 22 db áthelyezetti lakbérrel a Forgách telep kiürítésére tekintettel, melyre a TOP-6.7.1-16-STI-2017-00002 kódszámú „Forgách-telepi Városrehabilitáció” megnevezésű projektben szereplő beruházás megkezdése érdekében került sor,
 - 1 db költségelví bérletidíjjal
 - 2 db ingyenes használat közgyűlési döntés alapján (ebből 1 db lakás-nem lakásként történő hasznosítása)

A Közgyűlés Népjóléti Bizottsága 2022. évben február, március, május, augusztus és novemberben hónapban hagyta jóvá az érvényes bérbevételi ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. 2022. évben 15 db érvényes lakásigénylési ajánlatot vettünk nyilvántartásba, akik egyben névjegyzékre kerültek.

A beszámolási időszakban a névjegyzékben az alábbi változás történt:

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

2022. évben a névjegyzékről összesen 4 db lakásigénylőnek sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítanunk a táblázat szerinti bontásban. Már Bérloői státuszban lévő 3 db egyedülálló, 1 db házaspár és 1 db 2 gyerekes család jövedelmi helyzetében oly mértékű csökkenés történt, amely indokolta tette a névjegyzékre történő felvételét, akik azt követően átsorolásra is kerültek. 2022.12.31. napjával bezárólag összesen 12 lakásigénylő vár bérlakásra.

2022. év elején 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 2022. december 31. napján:

Bérlőkijelölő szerv neve	Összes lakás szám (db)	Bérbeadott (db)	Üres (db)
Honvédelmi Minisztérium	1	0	1
Belügyminisztérium (Nógrád Megyei 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 482 alkalommal végeztünk munkát és 56 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.	139 db
- Gorkij krt. 83-85.	106 db
- Rákóczi út 184.	94 db
- Hősök út 22.	42 db
- Egyéb	101 db

Külső vállalkozót összesen 47 alkalommal vettünk igénybe általános karbantartási és javítási, munkálatok elvégzése érdekében, mely jellemzően lakáson belüli gépészeti munkák voltak.

A beszámolási időszakban 16 alkalommal került sor az üresen maradt lakások nyílászáróinak befalazására és újra falazására. Az újra falazásokra értébecslés, közmű vagy kéményhozzáférés miatt került sor.

A munkálatok zöme az új bérlők beköltözéséből adódó tisztasági festésre, burkolatok pótlására, esetleg cseréjére, nyílászárók javítására, zárcserére, illetve a lakott lakásokban a vízellátási- és fűtési 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 betömedékeltek.

A beszámolási időszakban megkezdődött a mintegy 216 db vízóra cseréje külső vállalkozó igénybevételével befejeződött.

Lakásfelújítás önkormányzati forrásból

Hősök út 22. lakások kazán cseréje

A költségvetési előirányzat 9.000.000 Ft összeggel került a költségvetésbe bevétel függő – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként. Ebből 2021. évben előlegként 4.500.000,- Ft összeg került kifizetésre. 2022. december 6. napjával megvalósult a fűtés korszerűsítés 9 db lakásban.

A teljesítés összege: 9.000.000,- Ft

Bérbe adásra kerülő lakások felújítása

A költségvetési előirányzat 34.451.258 Ft összeggel került a költségvetésbe bevétel függő – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként. Ebből 1.451.258,- Ft összeg 2021. évről áthúzódó. Ezen összeghez tartozó Salgótarján, Rákóczi út 184. fszt.1.szám alatti lakásfelújítás a beszámolási időszakban elkészültek.

A fennmaradó 33 millió összegből a Salgótarján, Gorkij krt. 83-85. szám alatti 80 lakásos lakóépület 40 lakásos épületszárnyában ivóvíz strangcseréjére kerül sor. A 15 milliós összegű beruházás az I félévben megkezdődött, azonban annak befejezésére a beszámolási időszakban

még nem került történt sor. Továbbá a Salgótarján, Hősök út 22. szám alatti épület kazáncseréjének II. ütemű megvalósulását 11 millió forint összeggel terveztük megvalósítani a beszámolási időszakban kapott árajánlatok alapján. A kazánok és az szükséges alkatrészek beszerzése folyamatban van. A beszerzés átfutási ideje a jelenlegi gazdasági helyzetben megnövekedhet, mely a beszerelés jövőévre történő áthúzódását eredményezheti. A fennmaradó összegből az energiatakarékosság jegyében a Garzonház I. épület fűtött folyosóin a szintenkénti folyosóajtók cseréjét, ajtó behúzó kar felszerelésével terveztük.

Ebből az alábbi beruházások valósultak meg:

- Salgótarján, Rákóczi út 184. fszt.1.szám alatti lakásfelújítás 1.451.258,- Ft,
- Salgótarján, Gorkij krt. 83. szám alatti épület strangcseréje 15.039.091,- Ft,
- Garzonház I. toronyépületében található szintenkénti folyós ajtónak cseréje 6.960.909,- Ft,
- Salgótarján, Hősök út 22. lakások kazán cseréke (II. ütem) 5.500.000,- Ft (A beruházás összege 11 millió, melyből előlegként 5,5 millió Ft összeg került kifizetésre.

A teljesítés összege a beszámolási időszakban: 28.951.257,- Ft. Az előirányzati összeg 5.500.000,- Ft összegű maradványa 2023. évi költségvetésben (áthúzódó beruházásként) szerepel.

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

A beszámolási időszak végén, 2022.12.31-én **378 érvényes lakásbérleti szerződést** tartottunk nyilván, **154 lakásban** laktak **jogcím nélküli lakáshasználók**, akiknek a szerződése a határozott idő letelte vagy felmondás miatt szűnt meg.

2022. december 31-én a lakásbérleményekkel kapcsolatban fennálló lakbér és közüzemi díjhátralék összege **98.073 eFt** volt. Ez az előző év hasonló időszakához viszonyítva (2021.12.31-én nyilvántartott követelésünk: 99.890 eFt) **1.817 eFt csökkenést** mutat.

A hátralék **90 %-át (88.046eFt) a 365 napon túli tartozások teszik ki.**

A követeléskezelési tapasztalatok azt mutatják, hogy a lakásbérlemények vonatkozásában a jogi eljáráson kívüli intézkedések, a **szóbeli és írásbeli fizetési emlékeztetők, írásbeli fizetési felszólítások inkább** a 60-90 napon belüli lejárt esedékességű díjtartozással rendelkezők körében eredményesek.

A beszámolási időszakban – a lakásbérletre irányadó, mindenkor hatályos jogszabályokra figyelemmel – **6 lakásbérleti szerződést mondtunk fel** lakbér és/vagy közüzemi díjtartozás miatt. 2 bérlő bérleti jogviszonyát kérésére, a tartozás rendezését követően – az önkormányzati lakásbérlet feltételeinek maradéktalan teljesülésére figyelemmel – helyreállítottuk.

A lakbér és közüzemi díjtartozás beszedésére tett - jogi eljáráson kívüli – intézkedések				
Megnevezés	2021/I-IV. n.év		2022/I-IV. n.év	
	db	ügyérték (eFt)	db	ügyérték (eFt)
Fizetési felszólítás	188	14.588	237	16.697
Részletfizetési megállapodás	20	5.770	24	4.527
Bérleti jogviszony tartozás miatti felmondása	5	397	6	460

A felmondási határidő lejárta után – önkéntes teljesítés hiányában – jogi eljárást kezdeményezünk.

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

Lakbér és közüzemi díjtartozás beszedésére, jogcím nélkül használt lakás kiürítésére tett jogi intézkedések		
Megnevezés	2021/I-IV. n.év (db)	2022/I-IV. n.év (db)
kereset	9	3
lakás kiürítésére, tartozás megfizetésére	9	3
önkéntesen elfoglalt lakás kiürítésére	-	-
ítélet/bírósi meghagyás	17	4
közjegyzői fizetési meghagyás	10	11
végrehajtási eljárás lakás kiürítésére, tartozás beszedésére jogerős ítélet/bírósi mh./fmh alapján	28	16
bírósi által kiszabott pénzbírság	2	3
bírósi által elrendelt kilakoltatás	-	2
ebből önkényes lakásfoglaló	-	-
kilakoltatás időpontjának végrehajtó általi kitűzése	-	1
ebből önkényes lakásfoglaló	-	-
megvalósult kilakoltatás	-	-
ebből önkényes lakásfoglaló	-	-
önkéntes kiköltözés	2	3
kilakoltatás elrendelése előtt	2	3
kilakoltatás kitűzése előtt	-	-
önkéntes lakásfoglaló	-	-
végrehajtói letiltás (munkabérre, egyéb járandóságra)	62	

A beszámolási időszakban véget ért a kormány által kihirdetett veszélyhelyzet, így 2022.06.01-jét követően ingatlankiürítés tekintetében folytatódhattak a szünetelő bírósi végrehajtási eljárások.

Nem lakáscélú helyiségek (5.számú melléklet)

Önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségek bérbeadásából tervezett **125.000.000 Ft** összegből az év során **152.108.744 Ft** folyt be, a teljesítés **121,69 %**.

A nem lakáscélú helyiségek karbantartására, üzemeltetésére a költségvetésben **80.597.000 Ft** került megtervezésre, melyből felhasználásra került **80.220.034 Ft**, a teljesítés **99,53 %**.

Nem lakáscélú ingatlan vásárlása

2022. I. félévében a Salgótarján, Csokonai út 69. szám alatti ingatlan tulajdonjogát Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata hitelezői igény kielégítése jogcímen megszerezte. Az önkormányzat a Salgó Vagyon Kft. részére a felek között létrejött megbízási szerződés alapján kezelésbe adta. Az ingatlan birtokbavétele a Salgó Vagyon Kft. részéről pénzmozgással nem járt. A Közgyűlés júliusi döntése alapján az ingatlan értékesítésre kijelölésre került. A nyílt

pályáztatás eredménytelenül zárult. A beszámolási időszakban a Közgyűlés módosította az értékesítésre kijelölt ingatlan induló vételárát. Az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati kiírásra az utolsó negyedévben került sor, mely pályáztatás eredményes volt.

Helyiséggazdálkodás

2022. december 31. napjáig 9 db új bérleti szerződés és 3 db új használati szerződés került megkötésre. Beszámolási időszakban 62 db bérleti/használati jogviszony szűnt meg a határozott idő lejártával, ebből 53 db bérleti/használati jogviszony került meghosszabbításra új, határozott idejű szerződés megkötésével. Továbbá 6 db szerződéskötés van folyamatban és 1 db bérleti jogviszony nem került megújításra, mivel bérlőnek tartozása keletkezett. A fennálló hátraléokra vonatkozóan részletfizetési megállapodás került megkötésre.

A vizsgált időszakban 2 db bérleti jogviszony került bérbeadó általi felmondásra, valamint a bérlő/használati kérelme alapján 9 db bérleti jogviszony és 3 db használati jogviszony megszüntetésre került.

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.

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 vagyontárgy átsorolásra került a korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe.

Az érintett időszakban 7 db nem lakáscélú helyiség tekintetében a bérleti jogviszony helyreállításra került.

Nem lakáscélú helyiségek hibaelhárítása, karbantartása

A nem lakáscélú helyiségek vonatkozásában a Vagyonkezelési és a Hőszolgáltatási divízió szakemberei összesen 83 alkalommal végeztek általános hibaelhárítási, karbantartási munkákat a beszámolási időszakban. Ebből 9 db munkafolyamat befejezésére nem került sor a beszámolási időszak végéig.

Nem lakáscélú helyiségek felújítása önkormányzati forrásból

Nem lakáscélú helyiségek felújítása

A költségvetési előirányzat 10.000.000,- Ft összeggel került a költségvetésbe bevétel függő – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként. **A teljesítés összege: 10.000.000,- Ft.**

Ebből az alábbi beruházások valósultak meg:

- Salgótarján, Rákóczi út 14-20.szám alatti Pécskő üzletházban található 3750/A/2 és a 3750/A/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségek házi szennyvízbekötése és az új gerincezetekre történő rákötése 3.654.508,- Ft,
- Salgótarján, Rákóczi út 27. szám alatti épület fizikális leválasztása a 3907/A/32 hrsz.-ú szomszédos Társasházhoz tartozó ingatlanról 4.504.167,- Ft,
- Salgótarján, Március 15. út 22. szám alatti üzlethelyiség homlokzati nyílászárónak cseréje 1.841.325,- Ft.

TIT Székház utólagos vízszigetelése

A költségvetési előirányzat **7.000.000,- Ft** összeggel került a költségvetésbe bevétel függő – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként a 2021. évben kötött hitelkeret szerződésben foglaltak alapján. A teljesítés összege: **6.996.896,- Ft**.

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

A beszámolási időszak végén 135 db érvényes bérleti/használati szerződést tartottunk nyilván.

2022. december 31-én a lejárt esedékességű helyiségbérleti és közüzemi díjhátralék összege **33.333 eFt** volt. Az előző év hasonló időszakához képest (2021.12.31-én nyilvántartott követelésünk: **33.098 eFt**) a **hátralék összege 235 e Ft-tal emelkedett**, melyre az energiaárak drasztikus növekedése is hatással lehetett az év második felében.

Az önkormányzati helyiségek vonatkozásában a teljes kintlévőség 84%-át (27.887,- eFt) a 365 napon túli díjtartozás teszi ki. A beszámolási időszakban 3 adós szűnt meg felszámolási eljárás lefolytatását követően.

A jogi eljáráson kívüli intézkedések alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

Bérleti és közüzemi díjtartozás beszedésére tett – jogi eljáráson kívüli - intézkedések				
Megnevezés	2021/I-IV. n. év		2022/I-IV. n. év	
	db	ügyérték (eFt)	db	ügyérték (eFt)
Fizetési felszólítás	92	26.910	80	23.000
Részletfizetési megállapodás	4	1.448	4	1.587
Bérleti jogviszony tartozás miatti felmondása	5	1.006	2	626

A beszámolási időszakban 2 helyiségbérleti szerződést mondott fel a bérbeadó bérleti és/vagy közüzemi díjtartozás miatt. A 2 bérlő a díjhátralékot megfizette, ezért a bérleti jogviszonyt kérésükre helyreállítottuk.

Bérleti és közüzemi díjtartozás beszedésére, valamint a jogcím nélkül használt helyiség kiürítésére tett jogi intézkedések		
Megnevezés	2021/I-IV. n. év (db)	2022/I-IV. n. év (db)
kereset helyiség kiürítésére, tartozás megfizetésére	-	-
ítélet/bírósági meghagyás	-	-
közjegyzői fizetési meghagyás	1	1
végrehajtási eljárás helyiség kiürítésére, tartozás beszedésére	1	1

A beszámolási időszakban – közjegyzői végrehajtható okiratban foglalt fizetési kötelezettség önkéntes teljesítésének elmaradása miatt – 1 új végrehajtási eljárást kezdeményeztünk.

Környezetvédelmi feladatterv

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének 7/2019.(II.21.) önkormányzati rendeletével elfogadott Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2022. évi költségvetésében lévő 2022. évi környezetvédelmi feladatterv 1.1 és 1.3 pontjaiban meghatározott feladatokat a Salgó Vagyon Kft. folyamatosan végezte. A beszámolási időszakban

- a települési környezet tisztaságának érdekében intézkedett a Salgótarján, Károlyi településrészen található Idegéri garázssoron illegálisan lerakott települési hulladék és építési 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 munkálatokat folyamatosan végezte, illetve nem lakáscélú helyiségek esetén végezteti a bérlővel, mely a bérleti szerződésben is rögzítésre kerül.

1. sz. melléklet

2022. évi üzleti terv teljesítése						
Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.tény ezer Ft	2022. terv ezer Ft	2022.tény ezer Ft	Index %	
					Tény/ Bázis	Tény/ Terv
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 602 372	1 575 299	2 244 781	140,1	142,5
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	20 980	20 000	11 906	56,7	59,5
III.	Egyéb bevételek	528 553	885 904	3 316 730	627,5	374,4
1.	Anyagköltség	1 019 399	1 306 862	4 182 182	410,3	320,0
2.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	130 164	131 241	138 301	106,3	105,4
3.	Egyéb szolgáltatások értéke	24 511	24 918	26 465	108,0	106,2
4.	Eladott áruk beszerzési értéke	8	-	-	-	-
5.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	338 988	338 721	402 581	118,8	118,9
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 513 070	1 801 742	4 749 529	313,9	263,6
6.	Béreköltség	344 370	372 980	369 335	107,2	99,0
7.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	38 447	37 410	38 161	99,3	102,0
8.	Bérráfordítások	54 434	48 405	49 861	91,6	103,0
V.	Személyi jellegű ráfordítások	437 251	458 795	457 357	104,6	99,7
VI.	Értékcsökkenési leírás	118 520	134 366	138 505	116,9	103,1
VII.	Egyéb ráfordítások	73 810	69 502	194 012	262,9	279,1
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	9 254	16 798	34 014	367,6	202,5
9.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	47	47	-	-	-
10.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	-	9	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	47	47	9	19,1	19,1
11.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 838	12 493	22 804	594,2	182,5
###	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	132	572	1 140	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 970	13 065	23 944	603,1	183,3
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-3 923	-13 018	-23 935	610,1	183,9
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	5 331	3 780	10 079	189,1	266,6
XII.	Adófizetési kötelezettség	0	150	1 130	-	753,3
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-XII)	5 331	3 630	8 949	167,9	246,5

2. számú. melléklet

Tőke és felhalmozás jellegű bevételek, vagyonezelési kiadások			
2022. év			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2022. évi módosított előirányzat	2022. évi Tény	I (%)
Bevételek			
1. Tárgyi eszköz értékesítés	10 100 000	30 189 362	298,90
- Idegen felépítmény alatti terület értékesítése	100 000	100 000	100,00
- Lakótelek értékesítés	-	-	-
- Egyéb telek	10 000 000	30 089 362	300,89
- Termőföld értékesítés	-	-	-
2. Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése	4 000 000	5 768 263	144,21
- Lakásértékesítés	4 000 000	5 768 263	144,21
- Nem lakáscélú helyiségek értékesítése	0	0	-
3. Privatizációs bevétel	-	-	-
4. Pénzügyi befektetések bevétele	46 000 000	46 000 000	100,00
Összesen	60 100 000	81 957 625	136,37
Vagyonezelési 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)	12 200 000	10 885 139	89,22
Összesen	17 280 000	15 965 139	92,39

3. sz. melléklet

Ingyenkezes 2022. év			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2022. évi módosított előirányzat	2022. évi Tény	I (%)
Bevételek			
Lakbér bevétel	145 000 000	145 858 927	100,59
Közületi díjbevétel	125 000 000	152 108 744	121,69
Beruházás Önkormányzati forrásból	400 000	400 000	100,00
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	43 451 258	37 951 257	87,34
Nem lakás célú felhalmozás önkormányzati forrásból	17 000 000	16 996 896	99,98
Összesen:	330 851 258	353 315 824	106,79
Kiadások			
Lakásfenntartási kiadások	159 000 000	159 392 609	100,25
Beruházás Önkormányzati forrásból	400 000	400 000	100,00
Lakásfelújítási kiadások önkormányzati forrásból	43 451 258	37 951 257	87,34
Nem lakás célú helyiségek fenntartási kiadásai	80 597 000	80 220 034	99,53
Nem lakás célú felhalmozás önkormányzati forrásból	17 000 000	16 996 896	99,98
Összesen:	300 448 258	294 960 796	98,17
Egyenleg:	30 403 000	58 355 028	191,94

4. sz. melléklet

Bérlakáskezelés 2022. év			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2022. évi módosított előirányzat	2022. évi Tény	I (%)
Bevételek			
Lakossági díjbevételek	144 330 000	145 237 027	100,63
Szociális támogatás	670 000	621 900	92,82
Beruházás Önkormányzati forrásból	400 000	400 000	
Felújítás Önkormányzati forrásból	43 451 258	37 951 257	87,34
Összesen	188 851 258	184 210 184	97,54
Kiadások			
Üzemeltetés	83 557 000	82 731 576	99,01
Megbízási díj (az éves összeget tartalmazza)	51 943 000	51 943 000	100,00
Karbantartás	23 500 000	24 318 033	103,48
Beruházás Önkormányzati forrásból	400 000	400 000	100,00
Felújítás önkormányzati forrásból	43 451 258	37 951 257	87,34
Összesen	202 851 258	197 343 866	97,29
Bérlakáskezelés hiány	-14 000 000	-13 133 682	93,81
Nem lakás díjbevételekből kiegészítés	14 000 000	13 133 682	93,81
Egyenleg	0	0	-

5. sz. melléklet

Nem lakás célú helyiségek kezelése			
2022. év			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2022. évi módosított előirányzat	2022. évi Tény	I (%)
Bevételek			
Közületi díjbevételek	125 000 000	152 108 744	121,69
Felhalmozás önkormányzati forrásból (beruházás, felújítás)	17 000 000	16 996 896	99,98
Összesen	142 000 000	169 105 640	119,09
Kiadások			
Üzemeltetés	45 715 000	42 803 294	93,63
Megbízási díj (az éves összeget tartalmazza)	29 882 000	29 882 000	100,00
Karbantartás	5 000 000	7 534 740	150,69
Felhalmozás önkormányzati forrásból (beruházás, felújítás)	17 000 000	16 996 896	99,98
Összesen	97 597 000	97 216 930	99,61
Maradvány	44 403 000	71 888 710	161,90
Lakás fennt. kieg.	14 000 000	13 133 682	93,81
Egyenleg	30 403 000	58 755 028	

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 - 3104 Salgótarján, Park út 12. Cg 12-09-001893 - ("a Társaság") 2022. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 4 810 848 ezer Ft, az adózott eredmény 8 949 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 2022. 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 2022. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményem szerint a Salgó Vagyon Kft 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Salgó Vagyon Kft 2022. 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 közvégtelenül 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 célt 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 Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálói 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 felelőssége.

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

- Véleményem szerint a Társaság, mint távhőszolgáltató vállalkozás mellékelt 2022. 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 I.2. pontjában említett számviteli szétválasztási szabályokkal (továbbiakban: "Szétválasztási szabályok") összhangban készítették el.
- A fentiekén 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 jelenteni valóm.

Karancslapujtó, 2023. április 27.

SUSAN PAL
kamarai tag könyvvizsgáló
3182 Karancslapujtó, Kossuth út 8
lg. szám: 000214
Adószám: 49261127-1-32



Susán Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kam. tagsági szám: 000214

V. Felügyelő Bizottság véleménye

***Salgó Vagyon Kft.
Felügyelő Bizottsága***

**Felügyelő Bizottság jelentése a
Salgó Vagyon Kft. 2022. évi éves beszámolójáról**

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2023. május 08-i ülésén megtárgyalta a Társaság 2022. évi beszámolóját, mérleg- és eredmény-kimutatását, megismerte tevékenységével kapcsolatos üzleti jelentését, valamint a könyvvizsgáló által készített záradék tartalmát.

A Felügyelő Bizottság egyhangúlag megállapította, hogy az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Kft 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről.

A Társaság 2022. évi tevékenységét jól szervezett, magas színvonalú, hatékony és költségtakarékos gazdálkodás jellemezte, pénzügyileg stabil, eredményes évet zárt. Az energiaszektornál a 2022. IV. negyedévtől jelentkező válság miatt új intézkedési terv vált szükségessé, a Kft vezetése a fogyasztókkal egyedileg próbált megegyezni. Mindezek jelentős plusz munkával, leterheltséggel jártak.

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 2022. évi üzleti tervben megfogalmazott célt teljesítette társaság. A hatékony és takarékos gazdálkodás eredményeképpen mind a bevételek, mind a költségek és a ráfordítások összességében 224,6 %-ban teljesültek a tervezetthez képest. Az erőforrások optimális felhasználásával elért 2022. évi adózott eredmény 8.949 e Ft. A távhőszolgáltatási tevékenységből – 6.692 e Ft veszteség keletkezett, döntően a megnövekedett gáz- és hőenergia vásárlás költségei miatt. Az egyéb tevékenység nyeresége 16.771 e Ft.

A beszámolási időszakban megvalósult beruházások, felújítások értéke 40.149 e Ft, mely a 2022. évre tervezett 126.680 e Ft 31.69 %-a. Az energiaárak drasztikus emelkedése miatt kényszerültek a beruházásokat az előzetes tervekhez képest alacsonyabb szinten és ráfordítással megvalósítani.

Kiemelt figyelmet fordítottak a kintlévőségek kezelésére, a követelésállomány csökkentése és a likviditási helyzet javítása érdekében. A lakásbérleményeknél a kintlévőség 1.817 e Ft-tal, a nem lakás célú helységbérleti és közüzemi díjak hátraléka 235 e Ft-al emelkedett az előző évhez képest. A 365 napon túli tartozások aránya magas, 84 %, melynek teljesülése kétséges.

A TÁVHŐ-nél a lakossági tartozás 24,500 e Ft-tal csökkent, a közületi tartozás 120.714 e Ft-tal, több, mint 3-szorosára emelkedett a 2021. bázis évhez képest a válság miatti piaci áremelkedések következtében.


A saját tőke mellett a működéshez és a fejlesztésekhez szükséges források 55,76 %-át a rövid- és hosszúlejáratú kötelezettségek (hitelek, szállítói tartozások, egyéb rövid lejáratú kötelezettségek) biztosították, melyek összege a beszámolási időszak végére 402,6 %-ra nőtt döntően a szállítói tartozások mintegy ötszörös emelkedése 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. 2022. évi éves beszámolóját 4.810.848 e Ft mérlegfőösszeggel és 8.949 e Ft adózott eredménnyel fogadja el.

A Felügyelő Bizottság javasolja a Közgyűlés részére az 8.949 e Ft adózott eredmény eredmény tartalékba történő helyezésének jóváhagyását.

Salgótarján, 2023. május 08.


Szarvas Istvánné
FEB elnök