



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SU/2175-1/20.

2019. évi Beszámoló



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

A
SALGÓ VAGYON KFT.
2019. ÉVI
ÉVES BESZÁMOLÓJA

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése részére

TARTALOM

I. MÉRLEGBESZÁMOLÓ	5
II. KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET	12
III. ÜZLETI JELENTÉS	33
IV. KÖNYVVIZSGÁLÓI HITELESÍTŐ ZÁRADÉK.....	70
V. FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG VÉLEMÉNYE.....	75

A 2019. gazdasági év általános értékelése

A Salgó Vagyon Kft. 2019. 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. Fenntartotta és folyamatosan fejlesztette a hőtermelő, hőszolgáltató kapacitásait, szervezte és koordinálta a rendszer alvállalkozói teljesítéseit.

A cég 2019. évben is fenntartotta és felügyeleti audittal megerősítette az MSZ EN ISO 9001:2015, valamint a 14001:2015 szabvány követelményeinek megfelelő minőségirányítási és környezetközpontú irányítási rendszert. Emellett eleget tett az MSZ EN ISO 50001:2019 energiairányítási rendszer szabványkövetelményeinek is. Ezzel biztosítja a szervezet dokumentált folyamatainak ellenőrzését és kézben tartását.

A 2019. évi üzleti tervben megfogalmazott célt a társaság teljesítette. Az értékesítés nettó árbevétele 1.344.039 eFt, a terv teljesítés indexe 99,9%. Az egyéb bevételek összege 4,5 %-kal magasabb a tervezettnél, 623.532 eFt. A költségek és ráfordítások a bevételeknél kisebb mértékben, 0,5 %-kal emelkedtek. Az erőforrások optimális felhasználásával 2019. évben 30.436 eFt adózott eredményt könyvelhettünk el.

A beszámolási időszakban megvalósított beruházások és szoftver fejlesztések értéke 169.540 eFt. Aktiválás, üzembe helyezés összesen 229.094 eFt értékben történt.

A társaság pénzügyi helyzete stabil. Az elért eredményeknek köszönhetően a cég felhalmozott eredménytartaléka lehetővé teszi az önkormányzati tulajdonos részére 50.000 eFt osztalék kifizetését.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem, hogy a Salgó Vagyon Kft. 2019. 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. 2019. évi beszámolóját az I.-V. sz. mellékletek szerint 2.415.550 eFt mérlegfőösszeggel és 30.436 eFt adózott eredménnyel elfogadja.
2. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 30.436 eFt adózott eredmény eredménytartalékba történő helyezését jóváhagyja.
3. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése elrendeli az 1. pont szerinti adózott eredménnyel kiegészített szabad rendelkezésű eredménytartalék terhére 50.000 eFt osztalék kifizetését.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató
Határidő: 2020. november 30.

Salgótarján, 2020. március 20.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.

1.



Méhes András
ügyvezető igazgató

I. Mérlegbeszámoló

Statistikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

1	1
---	---

Üzleti év mérlegfordulónapja: 2019. december 31. (év/hó/nap)

MÉRLEG "A" típus Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
	A. Befektetett eszközök	1 910 862	-	1 881 883
	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	4 064	-	13 490
01.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-		-
02.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-		-
03.	Vagyoni értékű jogok	515		4 919
04.	Szellemi termékek	3 549		8 571
05.	Üzleti vagy cégérték	-		-
06.	Immateriális javakra adott előlegek	-		-
07.	Immateriális javak értékhelyesbítése	-		-
	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 904 071	-	1 867 483
01.	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű	1 534 229		1 548 061
02.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	266 980		283 572
03.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	30 830		25 702
04.	Tenyészállatok	-		-
05.	Beruházások, felújítások	72 032		9 833
06.	Beruházásokra adott előlegek	-		315
07.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-		-
	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	2 727	-	910
01.	Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	-		-
02.	Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	-		-
03.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-		-
04.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-		-
05.	Egyéb tartós részesedés	-		-
06.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-		-
07.	Egyéb tartósan adott kölcsön	2 727		910
08.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-		-
09.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-		-
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-		-

Kelvezés: Salgótarján, 2020. március 20. **SALGÓ VAGYON KFT**
3104 Salgótarján, Park út 12.
1.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statisztikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

Üzleti év mérlegfordulónapja:

2019. 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	520 426	-	498 925
	I. KÉSZLETEK	95 409	-	52 708
01.	Anyagok	22 356		22 028
02.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	-		-
03.	Növendék-,hízó-és egyéb állatok	-		-
04.	Késztermékek	-		-
05.	Áruk	73 053		30 680
06.	Készletekre adott előlegek	-		-
	II. KÖVETELÉSEK	318 044	-	298 563
01.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	84 717		104 578
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	233 327		193 985
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	106 973	-	147 654
01.	Pénztár, csekkek	1 200		1 048
02.	Bankbetétek	105 773		146 606
	C. Aktív időbeli elhatárolások	62 255	-	34 742
01.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	55 828		32 125
02.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	6 427		2 617
03.	Halasztott ráfordítások	-		-
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 493 543	-	2 415 550

Keltezés: Salgótarján, 2020. március 20.

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


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statistikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

1 2 0 9 0 0 1 8 9 3

1 3

Üzleti év mérlegfordulónapja:

2019. 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	1 421 327	-	1 421 763
	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	507 617		502 129
	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-		-
	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	-		-
01.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-		-
02.	Valós értékelés értékelési tartaléka	-		-
	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	24 512		30 436
	E. Céltartalékok	12 000	-	28 500
01.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	12 000		28 500
02.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-		-
03.	Egyéb céltartalék	-		-
	F. Kötelezettségek	511 640	-	416 863
	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	-		-

Keltezés: Salgótarján, 2020. március 20.

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


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statisztikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

1 2 0 9 0 0 1 8 9 3 1 4

Üzleti év mérlegfordulónapja: 2019. december 31. (év/hó/nap)

MÉRLEGE "A" változat
Források (passzívák)

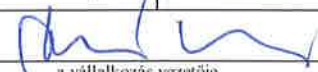
adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	42 790	-	14 489
01.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
02.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-		-
03.	Tartozások kötvénykibocsátásból	-		-
04.	Beruházási és fejlesztési hitelek	42 539		14 489
05.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	251		-
06.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
07.	Tartós kötelezettségek jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-		-
08.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
09.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	468 850	-	402 374
01.	Rövid lejáratú kölcsönök			
02.	81. sorból: az átváltoztatható kötvények			
03.	Rövid lejáratú hitelek	2 034		28 301
04.	Vevőktől kapott előlegek	-		-
05.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	326 786		247 548
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	140 030		126 525
12.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-		-
13.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-		-
	G. Passzív időbeli elhatárolások	548 576	-	548 424
01.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	55 725		55 560
02.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6 498		6 403
03.	Halasztott bevételek	486 353		486 461
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 493 543	-	2 415 550

Kelteszés: Salgótarján, 2020. március 20.

SALGÓ VAGYON KFT.
3104 Salgótarján, Park út 12.

1.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

2019. 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 3 1

Üzleti év mérlegfordulónapja: 2019. 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	1 444 454		1 344 039
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	-		-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02 sor)	1 444 454	-	1 344 039
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-		-
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	38 662		24 176
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04 sor)	38 662	-	24 176
III.	Egyéb bevételek	429 324	-	623 532
	III. sorból: visszairt értékvesztés	10 667		31 463
05.	Anyagköltség	956 582		1 001 413
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	113 814		127 943
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	21 457		20 411
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	6 169		-
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	204 758		153 024
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 302 780	-	1 302 791
10.	Béreköltség	299 247		315 423
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	35 474		36 789
12.	Bérfelrakások	64 588		65 295
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12 sor)	399 309	-	417 507
VI.	Értécsökkenési leírás	138 030		131 093
VII.	Egyéb ráfordítások	43 567		108 307
	VII. sorból: értékvesztés	12 987		
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII sor)	28 754	-	32 049

Keltezés: Salgótarján, 2020. március 20.

P.H.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

SALGÓ VAGYON KFT
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:

2019. 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, kölesön) származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-	-
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	24	-	96
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	-	-	19
	17. sorból értékelési különbözet	-	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	24	-	115
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	-	-	-
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-	-
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapír, kölesön) származó ráfordítások, árfolyamvesztések	-	-	-
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-	-
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamtjellegű ráfordítások	1 232	-	1 061
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölesönök, bankbetétek értékvesztése	-	-	-
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	61	-	-
	21. sorból: értékelési különbözet	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	1 293	-	1 061
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	- 1 269	-	- 946
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	27 485	-	31 103
X.	Adófizetési kötelezettség	2 973	-	667
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-X)	24 512	-	30 436

Keltezés: Salgótarján, 2020. március 20.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.

1.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

II. Kiegészítő melléklet

I. Általános információk

1. A társaság általános jellemző adatai:

Alapítás időpontja:	1993. augusztus 01.
Alapító:	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Képviselő-testülete 100 %
Jegyzett tőke:	210.490 E Ft
Cégjegyzékszám:	12-09-001893
Cégforma:	Egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság
A cég elnevezése:	Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
A cég rövid elnevezése:	Salgó Vagyon Kft.
A cég székhelye:	3104 Salgótarján, Park út 12.
A kft. honlapjának címe:	www.svagyon.hu

A cég tevékenységi köre:

A társaság 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 számbavétele – alapszerű elkülönítés mellett – teljes körűen (fenntartás, felújítás, beruházás) közvetített szolgáltatásként történik.

A fenntartási tevékenység forrásai vonatkozásában a megbízó tájékoztatása (lakbér, vízdíj, fűtési díj, közületi bérleti díj) továbbra is a megbízási szerződésben rögzítettek szerinti adatszolgáltatás formájában történik.

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

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

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

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

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 52.708 eFt, 42.701 eFt-tal csökkent a beszámolási időszakban. A karbantartási és egyéb raktári anyagok mellett az áruk csoportjában tartjuk nyilván a CO2 kvótát, valamint az értékesítésre kijelölt ipari parki telket.

4. Követelések

A beszámolási időszak végén fennálló követelések összege 298.563 eFt, melyből a levonható, valamint a visszajáró ÁFA 48.867 eFt. Emellett további 91.905 eFt az év utolsó két hónapjára járó lakossági ártámogatás.

A vevőállomány értéke a mérlegben 104.578 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 1.805 eFt behajthatatlan követelés leírására került sor.

5. Aktív időbeli elhatárolások bemutatása

Az aktív időbeli elhatárolások összege 34.742 eFt.

Bevételek időbeli elhatárolása:

A teljesítménydíjas fogyasztóknak kibocsátott előlegszámlák, és a tényleges hő fogyasztás közötti különbséget mutatja, valamint a visszaigényelhető energia adót összesen 32.125 eFt értékben.

A költségelhatárolás tartalma biztosítási díjak, közüzemi díjak, szoftverkövetési díjak, valamint a rendszerhasználati díjak 2019. évre áthúzódó költségei, 2.617 eFt összegben.

6. A saját tőke változása, annak okai

A társaság saját tőkéjében a 2018. évi elfogadott mérleghez viszonyítva **436 eFt**-os növekedés mutatkozik.

Megnevezés	Összeg (eFt)
2018. évi saját tőke	1.421.327
Tárgyévi adózott eredmény	30.436
Fizetett osztalék	- 30.000
2019. évi saját tőke	1.421.763

A saját tőke értékét a 2019. évben realizált 30.436 eFt pozitív adózott eredmény növelte, a tulajdonos részére fizetett osztalék pedig 30.000 eFt-tal csökkentette.

A saját tőke összetétele

Megnevezés	2018.évi állapot (eFt)	2019.évi állapot (eFt)
Jegyzett tőke	210.490	210.490
Tőketartalék	678.708	678.708
Eredménytartalék	507.617	502.129
Lekötött tartalék	0	0
Adózott eredmény	24.512	30.436
Saját tőke összesen	1.421.327	1.421.763

7. Céltartalék

A céltartalék mérlegben szereplő értéke 28.500 eFt, mely 16.500 eFt-tal növekedett a beszámolási időszakban.

A változás a várható kötelezettségekre képzett céltartalékot érintette, melyet a várható CO₂-kvóta vásárlás indokol.

8. A zálogjoggal biztosított kötelezettségek bemutatása

Hitel célja	Bank	Lejárat	2019.12.31. egyenleg eFt	Törlesztés 2020-ban eFt
Folyószámlahitel	OTP Bank Nyrt.	2019.12.31. Évente ismétlődő	0	lehívástól függően
Fejlesztési kölcsön	OTP Bank Nyrt.	2024.12.31.	42.539	28.050
Gépjárműlízing	CIB Lízing Zrt.	2020.03.12.	251	251
Összesen:			42.790	28.301

A hitelállomány a 2018-es évhez viszonyítva 2.034 eFt-tal csökkent, év végi értéke 42.790 eFt. 168.277 ezer Ft **fejlesztési kölcsön** folyósítására kötöttünk szerződést, melyből még 2018-ban lehívásra került 42.539 ezer Ft.

A folyamatos likviditás biztosítása érdekében a társaság 130 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 rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke 126.525 ezer Ft. Tartalmazza többek között a különféle adó- és járulékfizetési kötelezettségeket, melyek teljesítése a következő év elején válik esedékessé, valamint a munkavállalók felé fennálló, január hónapban rendezésre kerülő munkabérek összegét.

Ebben a sorban szerepel 61.670 ezer Ft-tal a KEHOP pályázatban elnyert támogatás előlege.

10. Passzív időbeli elhatárolások bemutatása

Passzív időbeli elhatárolások soron 548.424 eFt jelenik meg, melyből 461.701 eFt véglegesen kapott fejlesztési támogatás, feloldása az eszközök amortizációjának elszámolásakor fokozatosan történik, valamint az ingyenesen kapott, készletre vett és átértékelt CO₂ kvóta az éves elszámolásig az elhatárolások között jelenik meg 24.732 eFt összegben. A költségek elhatárolása 6.403 eFt, az árbevétel elhatárolás 55.560 eFt.

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

11. A nettó árbevétel alakulása főbb tevékenységenként

Üzleti tevékenység bevételei:

A belföldi értékesítés nettó árbevétele 1.344.039 eFt, tevékenységek közötti megoszlását az alábbi táblázat mutatja be:

Tevékenységek	Árbevétel eFt
Hődíj + vízmelegítés árbevétele	764.411
Alapdíj árbevétele	268.757
Megbízási díj (önk.)	68.430
Megrendelésre végzett tevékenység árbevétele	25.753
Bérleti díjak árbevétele	26.128
Áruértékesítés árbevétele	561
Egyéb árbevétel	36.036
Közvetített szolgáltatás árbevétele	153.963
Összes nettó árbevétel	1.344.039

12. Egyéb bevételek

Egyéb bevételek címen tárgyévben 623.532 eFt-ot könyveltünk. Ebből 492.857 eFt a hőszolgáltatás lakossági ártámogatása, valamint a fejlesztési célra kapott vissza nem térítendő támogatások értékcsökkenéssel arányosan, tárgyévben elszámolt bevételei 23.867 eFt összegben. Ingatlan értékesítésből 61.959 eFt bevételünk keletkezett.

13. 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.

14. Anyagjellegű ráfordítások

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

Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek** összege 1.001.413 eFt értékkel, melyből 903.775 eFt-ot a hőszolgáltatás ellátásához szükséges **gáz- és hőenergia** vásárlására fordítottunk. Az anyagköltségek között került elszámolásra még a közüzemi díjakra kifizetett 46.041 eFt, a saját munkavállalókkal végzett felújítási, fenntartási tevékenység anyagigényének 29.842 eFt értékű beszerzési költsége, valamint az üzemanyagra, nyomtatványokra, védőruha beszerzésre és egyéb anyagokra felhasznált 21.755 eFt.

Az anyagjellegű ráfordítások összegét növelte még a továbbszámlázott közvetített szolgáltatások költsége (153.024 eFt).

15. Az **igénybevett szolgáltatások** értéke 127.943 eFt, melyből a legnagyobb tételek a biztonsági őrzés, takarítás költsége 35.627 eFt, az informatikai költségek 11.459 eFt, valamint a karbantartási kiadások 8.490 e Ft összeggel. Az ipari park üzemeltetés fenntartási költsége 10 millió Ft.

16. Az **egyéb szolgáltatások** értéke 20.411 eFt, melyből 14.601 eFt a bankköltség.

17. A **személyi jellegű ráfordítások** összege 417.507 eFt, a részletező adatokat a 11. sz. melléklet tartalmazza.

18. Az elszámolt értékcsökkenési leírás alakulását a 5. számú melléklet szemlélteti.

19. Az **egyéb ráfordítások** összege 108.307 eFt.

Legjelentősebb tétel (58.297 ezer Ft) az értékesített ingatlan kivezetési értéke, a helyi adók és egyéb ráfordításként elszámolható adók fizetési kötelezettsége 17.038 eFt. Az egyéb ráfordítások összegét növelte még a CO₂ kvóta visszaadási kötelezettség elszámolása (7.505 eFt), a behajthatatlan követelések leírása (1.805 eFt) és egyéb kisebb tételek.

20. **Pénzügyi műveletek** ráfordításai címen 1.061 eFt-ot könyveltünk el.

A fentiekben részletezett bevételek és ráfordítások egyenlegeként az éves **adózás előtti eredmény** 31.103 ezer Ft, az **adózott eredmény** 30.436 ezer Ft.

21. A társasági adó alapját módosító tételek (eFt)

Adózás előtti eredmény	31.103
Előző évek elhatárolt vesztesége	22.599
Társasági adó szerinti értékcsökkenés	112.586
Behajthatatlanná vált követeléshez kapcs.	29.407
Adófelajánlással összefüggő jóváírás	26
Csökkentő jogcímek összesen:	164.618
Céltartalék képzés	16.500
Sztv. szerinti értékcsökkenés, terven felüli értékcsökkenés	136.074
Bírság ráfordításként elszámolt összege	1.845
Nem a váll-i tevékenységgel összefüggő költségek, ráfordítások	1.695
Növelő jogcímek összesen	156.114

Társasági adóalap	22.599
Társasági adó 9 %	2.034
Igénybe vehető adókedvezmény	1.367
Adófizetési kötelezettség	667
Adózott eredmény	30.436

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

23. 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

2019. évben az előző évihez képest cégünknel nagyobb mértékű fluktuáció volt tapasztalható. 10 fő munkaviszonya szűnt meg, közülük 3 fő nyugdíjazás miatt. 9 fő volt az új belépők száma, és év közben 2 főre változott a gyeden lévő kismamák létszáma.

Év végére 39 fő fizikai, 3 fő részmunkaidős fizikai, 39 fő szellemi, és 2 fő részmunkaidős szellemi állományú létszámmal rendelkezett a társaság. Az **éves átlagos statisztikai állományi létszám** részmunkaidősökkel együtt **82 fő**.

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

Mérleg tevékenységenként

1. sz. melléklet/1. oldal

Sor- szám	A tétel megnevezése	Távhőszol- gáltatási tevékenység	2018. év (adatok eFt-ban)										Hő termelés	Kapcsolt villamos energia termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vagyon Kft.
			Hő- és kapcsolt villamos energia termelés														
			Salgó út		Huta út		Ady	Ybl	Fáy	Keményó	Ildősek	Szobabér- lők+Diagn.					
Hőter-melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter-melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés							
01	A Befektetett eszközök	739 945	136 508	-	27 909	42 624	24 444	138 348	1 512	-	119	328 840	42 624	1 111 409	799 453	1 910 862	
02	I IMMATERIÁLIS JAVAK	1 576	291	-	59	91	53	294	3	-	-	700	91	2 367	1 697	4 064	
05	Vagyoni értékű jogok	200	37	-	7	12	7	37	-	-	-	88	12	300	215	515	
06	Szellemi termékek	1 376	254	-	52	79	46	257	3	-	-	612	79	2 067	1 482	3 549	
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	738 369	136 217	-	27 850	42 533	24 391	138 054	1 509	-	119	328 140	42 533	1 109 042	795 029	1 904 071	
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	602 339	88 665	-	24 829	39 080	6 720	15 125	-	-	-	135 339	39 080	776 758	757 471	1 534 229	
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	112 857	27 666	-	1 125	3 453	409	119 711	1 509	-	119	150 539	3 453	266 849	131	266 980	
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 799	-	-	-	1 144	-	-	-	-	-	1 144	-	3 943	26 887	30 830	
15	Beruházások, felújítások	20 374	19 886	-	1 896	-	16 118	3 218	-	-	-	41 118	-	61 492	10 540	72 032	
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 727	2 727	
21	Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 727	2 727	
26	B Forgóeszközök	284 311	46 130	-	9 432	-	8 260	46 751	511	-	40	111 124	-	395 435	124 991	520 426	
27	I KESZLETEK	8 867	29 475	-	6 027	-	5 278	29 872	326	-	25	71 003	-	79 870	15 539	95 409	
28	Anyagok	8 867	1 636	-	335	-	293	1 658	18	-	1	3 941	-	12 808	9 548	22 356	
32	Aruk	-	27 839	-	5 692	-	4 985	28 214	308	-	24	67 062	-	67 062	5 991	73 053	
34	II. KOVETELESEK	233 014	8 827	-	1 805	-	1 580	8 946	98	-	8	21 264	-	254 278	63 766	318 044	
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	82 632	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82 632	2 085	84 717	
39	Egyéb követelések	150 382	8 827	-	1 805	-	1 580	8 946	98	-	8	21 264	-	171 646	61 681	233 327	
40	III. ÉRTEKPAPÍROK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
45	IV. PENZESKÖZÖK	42 430	7 828	-	1 600	-	1 402	7 933	87	-	7	18 857	-	61 287	45 686	106 973	
46	Pénztár, csekkek	476	88	-	18	-	16	89	1	-	-	212	-	688	512	1 200	
47	Bankbetétek	41 954	7 740	-	1 582	-	1 386	7 844	86	-	7	18 645	-	60 599	45 174	105 773	
48	C Aktív időbeli elhatárolások	55 256	1 766	-	361	-	316	1 790	19	-	2	4 254	-	59 510	2 745	62 255	
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	52 707	1 296	-	265	-	232	1 313	14	-	1	3 121	-	55 828	-	55 828	
50	Költségek, ráford. aktív időbeli elhatárolása	2 549	470	-	96	-	84	477	5	-	1	1 133	-	3 682	2 745	6 427	
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 079 512	184 404	-	37 702	42 624	33 020	186 889	2 042	-	161	444 218	42 624	1 566 354	927 189	2 493 543	
53	D Saját tőke	751 300	69 280	-	14 164	36 426	12 405	-	768	-	60	96 677	36 426	884 403	536 924	1 421 327	
54	I JEGYZETT TŐKE	109 865	10 440	-	2 134	5 489	1 869	-	116	-	9	14 568	5 489	129 922	80 568	210 490	
57	III TŐKETARTALEK	354 249	33 663	-	6 883	17 699	6 028	-	373	-	29	46 976	17 699	418 924	259 784	678 708	
58	IV EREDMÉNYTARTALEK	264 949	25 177	-	5 147	13 238	4 508	-	279	-	22	35 133	13 238	313 320	194 297	507 617	
61	VII ADOZOTT EREDMÉNY	22 237	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22 237	2 275	24 512	
62	E Céltartalékok	12 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 000	-	12 000	
66	F Kötelezettségek	150 316	94 799	-	19 383	-	16 976	166 290	1 049	-	83	298 580	-	448 896	62 744	511 640	
67	I HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
71	II HOSSZU LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	100	18	-	4	-	3	42 558	-	-	-	42 583	-	42 683	107	42 790	
75	Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-	-	-	-	-	42 539	-	-	-	42 539	-	42 539	-	42 539	
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	100	18	-	4	-	3	19	-	-	-	44	-	144	107	251	
80	III RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEN	150 216	94 781	-	19 379	-	16 973	123 732	1 049	-	83	255 997	-	406 213	62 637	468 850	
83	Rövid lejáratú hitelek	807	149	-	30	-	26	151	2	-	-	358	-	1 165	869	2 034	
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	127 072	90 509	-	18 505	-	16 206	52 736	1 003	-	79	179 038	-	306 110	20 676	326 786	
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	22 337	4 123	-	844	-	741	70 845	44	-	4	76 601	-	98 938	41 092	140 030	
90	G Passzív időbeli elhatárolások	165 896	20 325	-	4 155	6 198	3 639	20 599	225	-	18	48 961	6 198	221 055	327 521	548 576	
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	55 725	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55 725	-	55 725	
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 578	476	-	97	-	85	482	5	-	-	1 145	-	3 723	2 775	6 498	
93	Halasztott bevételek	107 593	19 849	-	4 058	6 198	3 554	20 117	220	-	18	47 816	6 198	161 607	324 746	486 353	
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 079 512	184 404	-	37 702	42 624	33 020	186 889	2 042	-	161	444 218	42 624	1 566 354	927 189	2 493 543	

Salgó Vigyon Kft.
Salgotarjan

2019. évi Beszámoló

Mérleg tevékenységeinként

1.sz.melléklet/2.oldal

Sor-szám	A tétel megnevezése	Távhőszolgáltatási tevékenység	Hő- és kapcsolt villamos energia termelés										Hő termelés	Kapcsolt villamos energia termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vigyon Kft.	
			Salgó út		Huta út		Ady		Ybl Beszterce		Fáy Kemeróvó	Idősek Gorkij						Szobabér-lők+Diego
			Hőter-melés	Kapcsolt vill. m	Hőter-melés	Kapcsolt vill. m	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés						Hőter-melés
1.	A. Befektetett eszközök (02+10+18 sor)	716 249	146 264	-	24 528	38 610	22 864	130 064	755	-	80	324 555	38 610	1 079 414	802 469	1 881 883		
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	5 137	1 049	-	176	277	164	933	6	-	-	2 328	277	7 742	5 748	13 490		
3.	Vagyon értékű jogok	1 873	383	-	64	101	60	340	2	-	-	849	101	2 823	2 096	4 919		
4.	Szellemi termékek	3 264	666	-	112	176	104	593	4	-	-	1 479	176	4 919	3 652	8 571		
5.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	711 112	145 215	-	24 352	38 333	22 700	129 131	749	-	80	322 227	38 333	1 071 672	795 811	1 867 483		
6.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	599 257	90 676	-	24 352	38 333	9 028	14 023	-	-	-	138 079	38 333	772 392	772 392	1 548 061		
7.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	102 348	54 539	-	-	-	12 730	112 785	749	-	80	180 883	-	283 231	341	283 572		
8.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 246	-	-	-	-	942	-	-	-	-	942	-	3 188	22 514	25 702		
9.	Beruházások, felújítások	7 261	-	-	-	-	-	2 323	-	-	-	2 323	-	9 584	249	9 833		
10.	Beruházásra adott előlegek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	315	315		
11.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	910	910		
12.	Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	910	910		
13.	B. Forgóeszközök (27+34+40+43 sor)	299 882	46 092	-	3 582	-	3 338	18 994	110	-	12	72 128	-	372 010	126 915	498 925		
14.	I. KÉSZLETEK	8 564	26 481	-	293	-	273	1 555	9	-	1	28 612	-	37 176	15 532	52 708		
15.	Árúvek	8 564	1 749	-	293	-	273	1 555	9	-	1	3 880	-	12 444	9 584	22 028		
16.	Áruk	-	24 732	-	-	-	-	-	-	-	-	24 732	-	24 732	5 948	30 680		
17.	II. KÖVETÉLESEK	233 915	7 889	-	1 323	-	1 233	7 015	41	-	4	17 505	-	251 420	47 143	298 563		
18.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	103 378	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103 378	1 200	104 578		
19.	Egyéb követelések	130 537	7 889	-	1 323	-	1 233	7 015	41	-	4	17 505	-	148 042	45 943	193 985		
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
21.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	57 403	11 722	-	1 966	-	1 832	10 424	60	-	7	26 011	-	83 414	64 240	147 654		
22.	Pénztár, csekkek	408	83	-	14	-	13	74	-	-	-	184	-	592	456	1 048		
23.	Bankbetétek	56 995	11 639	-	1 952	-	1 819	10 350	60	-	7	25 827	-	82 822	63 784	146 606		
24.	C. Aktív időbeli elhatárolások	30 626	1 342	-	225	-	209	1 193	7	-	1	2 977	-	33 603	1 139	34 742		
25.	Bevételek, aktív időbeli elhatárolása	29 609	1 134	-	190	-	177	1 008	6	-	1	2 516	-	32 125	-	32 125		
26.	Költségek, ráford. aktív időbeli elhatárolása	1 017	208	-	35	-	32	185	1	-	-	461	-	1 478	1 139	2 617		
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01+26+48 sor)	1 046 757	193 698	-	28 335	38 610	26 411	150 251	872	-	93	399 660	38 610	1 485 027	930 523	2 415 550		
28.	D. Saját tőke	749 832	15 395	-	14 068	35 440	13 114	27 016	432	-	47	70 072	35 440	855 344	566 419	1 421 763		
29.	I. JEGYZETT TŐKE	108 512	2 329	-	2 128	5 362	1 984	4 087	65	-	7	10 600	5 362	124 474	86 016	210 490		
30.	III. TŐKETARTALEK	349 889	7 510	-	6 863	17 288	6 397	13 179	211	-	22	34 182	17 288	401 359	277 349	678 708		
31.	IV. EREDMÉNYTARTALEK	258 858	5 556	-	5 077	12 790	4 733	9 750	156	-	18	25 290	12 790	296 938	205 191	502 129		
33.	VIII. ADOZOTT EREDMÉNY	32 573	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32 573	-2 137	30 436		
34.	E. Céltartalékok	12 000	16 500	-	-	-	-	-	-	-	-	16 500	-	28 500	-	28 500		
35.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	12 000	16 500	-	-	-	-	-	-	-	-	16 500	-	28 500	-	28 500		
36.	F. Kötelezettségek	168 065	124 553	-	12 168	-	11 341	55 056	375	-	39	203 532	-	371 597	45 266	416 863		
37.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
38.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-	-	-	-	14 489	-	-	-	14 489	-	14 489	-	14 489		
39.	Beruházási és felújítási hitelek	-	-	-	-	-	-	14 489	-	-	-	14 489	-	14 489	-	14 489		
40.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
41.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
42.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	168 065	124 553	-	12 168	-	11 341	40 567	375	-	39	189 043	-	357 108	45 266	402 374		
43.	Rövid lejáratú hitelek	98	20	-	3	-	3	28 068	-	-	-	28 094	-	28 192	109	28 301		
44.	Vevőktől kapott előlegek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
45.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	83 013	119 778	-	11 366	-	10 595	8 271	350	-	37	150 397	-	233 410	14 138	247 548		
46.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	84 954	4 755	-	799	-	743	4 228	25	-	2	10 552	-	95 506	31 019	126 525		
47.	G. Passzív időbeli elhatárolások	116 860	37 250	-	2 099	3 170	1 956	68 179	65	-	7	109 556	3 170	229 586	318 838	548 424		
48.	Bevételek, passzív időbeli elhatárolása	55 560	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55 560	-	55 560		
49.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli	2 489	508	-	85	-	79	453	3	-	-	1 128	-	3 617	2 786	6 403		
50.	Hátszói bevétel	58 811	36 742	-	2 014	3 170	1 877	67 726	62	-	7	108 428	3 170	170 409	316 052	486 461		
51.	FORRASOK ÖSSZESEN (53+62+66+90 sor)	1 046 757	193 698	-	28 335	38 610	26 411	150 251	872	-	93	399 660	38 610	1 485 027	930 523	2 415 550		

Dátum: 2020. 03.20.

Oldalszám: 3 / 7

Eredmény-kimutatás tevékenységenként

2.sz. melléklet/1. oldal

Sor- szám	A tétel megnevezése	Távhőszol- gáltatási tevékenység	2018.év (adatok eFt-ban)													
			Hő- és kapcsolt villamos energia termelés									Hő termelés	Kapcsolt villamos energia termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vagyon Kft.
			Salgó út		Huta út		Ady	Ybl Beszterce	Fáy Kemerovó	Idősek Gorkij	Szobabér- lők+Diego					
			Hőter-melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter-melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés					
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 073 240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 073 240	371 214	1 444 454
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	38 662	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38 662	-	38 662
III.	Egyéb bevételek	408 858	4 360	-	2 985	-	261	1 043	24	132	79	8 884	-	417 742	11 582	429 324
	III. sorból: visszairt értékvesztés	10 667	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 667	-	10 667
05.	Anyagköltség	473 852	230 320	-	153 541	-	14 325	53 705	1 363	7 225	4 834	465 313	-	939 165	17 417	956 582
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	47 625	19 413	-	10 932	-	1 522	4 474	436	684	772	38 233	-	85 858	27 956	113 814
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	10 157	4 037	-	2 674	-	334	999	110	144	152	8 450	-	18 607	2 850	21 457
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 169	6 169
09.	Eladott (közv) szolgáltatások értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	204 758	204 758
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	531 634	253 770	-	167 147	-	16 181	59 178	1 909	8 053	5 758	511 996	-	1 043 630	259 150	1 302 780
10.	Béreköltség	117 869	42 879	-	29 174	-	7 550	13 627	5 384	2 374	4 823	105 811	-	223 680	75 567	299 247
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 491	5 697	-	3 773	-	471	1 409	156	203	215	11 924	-	27 415	8 059	35 474
12.	Bérráulékok	26 001	9 443	-	6 410	-	1 565	2 927	1 081	502	982	22 910	-	48 911	15 677	64 588
V.	Személyi jellegű ráfordítások	159 361	58 019	-	39 357	-	9 586	17 963	6 621	3 079	6 020	140 645	-	300 006	99 303	399 309
VI.	Értéksökkenési leírás	81 149	13 020	2 570	5 236	7 224	713	10 274	875	150	198	30 466	9 794	121 409	16 621	138 030
VII.	Egyéb ráfordítások	21 025	8 197	-	6 456	-	680	1 748	82	207	158	17 528	-	38 553	5 014	43 567
	VII. sorból: értékvesztés	12 987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 987	-	12 987
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	727 591	-328 646	- 2 570	-215 211	-7 224	-26 899	-88 120	-9 463	-11 357	-12 055	-691 751	-9 794	26 046	2 708	28 754
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	24
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	24
20.	Fizetendő kamatok és kamatjel ráford.	79	36	-	24	-	3	912	1	1	1	978	-	1 057	175	1 232
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	28	13	-	9	-	1	3	-	-	1	27	-	55	6	61
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	107	49	-	33	-	4	915	1	1	2	1 005	-	1 112	181	1 293
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-107	-49	-	-33	-	-4	-915	-1	-1	-2	-1 005	-	-1 112	-157	-1 269
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	727 484	-328 695	- 2 570	-215 244	-7 224	-26 903	-89 035	-9 464	-11 358	-12 057	-692 756	-9 794	24 934	2 551	27 485

Eredménykimutatás tevékenységenként

2.számú melléklet/2. oldal

Sor- szám	A tétel megnevezése	Távhőszol- gáltatási tevékenység	2019. év (adatok eFt-ban)										Hő termelés	Kapcsolt villamos energia termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vagyon Kft.
			Hő- és kapcsolt villamos energia termelés														
			Salgó út		Huta út		Ady	Ybl Beszterce	Fáy Kemeróvó	Idősek Gorkij	Szobabér- lők+Diego	Hőter- melés					
			Hőter-melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter-melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés						
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 033 168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 033 168	310 871	1 344 039	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	24 176	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24 176	-	24 176	
III.	Egyéb bevételek	535 026	7 505	-	-	-	9 298	-	-	-	-	16 803	-	551 829	71 703	623 532	
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	30 729	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30 729	734	31 463	
05.	Anyagköltség	458 982	241 725	-	194 556	-	14 077	61 098	1 624	7 825	5 300	526 205	-	985 187	16 226	1 001 413	
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	50 146	20 788	-	16 099	-	1 779	5 380	636	958	801	46 441	-	96 587	31 356	127 943	
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	9 254	3 833	-	3 085	-	305	1 027	110	145	147	8 652	-	17 906	2 505	20 411	
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
09.	Eladott (közv) szolgáltatások értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	153 024	153 024	
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	518 382	266 346	-	213 740	-	16 161	67 505	2 370	8 928	6 248	581 298	-	1 099 680	203 111	1 302 791	
10.	Béreköltség	125 966	44 152	-	36 051	-	7 748	15 065	5 696	2 616	5 016	116 344	-	242 310	73 113	315 423	
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 012	5 739	-	4 618	-	456	1 537	164	217	220	12 951	-	27 963	8 826	36 789	
12.	Bérfelrakások	25 838	9 675	-	7 872	-	1 551	3 185	1 093	541	983	24 900	-	50 738	14 557	65 295	
V.	Személyi jellegű ráfordítások	166 816	59 566	-	48 541	-	9 755	19 787	6 953	3 374	6 219	154 195	-	321 011	96 496	417 507	
VI.	Értéksökkenési leírás	71 983	16 297	-	4 770	4 677	2 922	11 539	890	171	212	36 801	4 677	113 461	17 632	131 093	
VII.	Egyéb ráfordítások	6 574	29 741	-	3 365	-	357	620	46	61	62	34 252	-	40 826	67 481	108 307	
	VII. sorból: értékvesztés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	828 615	-364 445	-	-270 416	-4 677	-29 195	-90 153	-10 259	-12 534	-12 741	-789 743	-4 677	34 195	-2 146	32 049	
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96	96	
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	19	
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115	115	
20.	Fizetendő kamatok és kamatjel ráford	-	-	-	-	-	-	955	-	-	-	955	-	955	106	1 061	
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	-	-	-	-	-	-	955	-	-	-	955	-	955	106	1 061	
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-	-	-	-	-	-	-955	-	-	-	-955	-	-955	9	-946	
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	828 615	-364 445	-	-270 416	-4 677	-29 195	-91 108	-10 259	-12 534	-12 741	-790 698	-4 677	33 240	-2 137	31 103	

Az immateriális javak részletező táblája 2019.12.31 (E Ft)

3. sz. melléklet

MEGNEVEZÉS	Nyitó Bruttó érték	BRUTTÓ ÉRTÉK					NETTÓ ÉRTÉK	
		Növekedés	Átsorolás		Csökkenés	Záró	Nyitó	Záró
1. Alapítás átszervezés aktivált értéke								
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke								
3. Vagyoni értékű jogok	40 123	5 026			0	45 149	515	4 919
4. Szellemi termékek	4 789	7 106			0	11 895	3 549	8 571
5. Vagyoni értékű jogok befejezetlen								
6. Immateriális javakra adott előlegek								
7. Immateriális javak értékhelyesbítése								
Immateriális javak:	44 912	12 132	0		0	57 044	4 064	13 490

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKCSÖKKENÉS					ZÁRÓ
		Tervszerinti écs		Kivezetés-selejtezés	Terven felüli kivezetés tájékoztató adat	Visszaírás	
1. Alapítás átszervezés aktivált értéke							
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke							
3. Vagyoni értékű jogok	39 608	623					40 231
4. Szellemi termékek	1 240	2 083			0		3 323
5. Üzleti vagy cégérték							
Immateriális javak:	40 848	2 706			0		43 554

A tárgyi eszközök részletező táblája 2019.12.31 (E Ft)

4. sz. melléklet

MEGNEVEZÉS	Nyitó Bruttó érték	BRUTTÓ ÉRTEK					NETTÓ ÉRTEK		
		Növekedés	Értékesítés	Selejtezés	Kivezetés	Tér.nélk.átad.	Záró	Nyitó	Záró
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 995 391	121 978	61 226	0		0	2 056 143	1 534 229	1 548 061
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	756 550	87 332	1 540	6 200		0	836 142	266 980	283 572
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	93 864	5 009	2 868	588		0	95 417	30 830	25 702
4. Tenyészállatok							0		
5. Beruházások, felújítások	72 032	154 764			216 963	0	9 833	72 032	9 833
6. Beruházásokra adott előlegek									
7. Kisértékű tárgyi eszköz	22 402	2 644	161	1 309		0	23 576	0	0
8. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése									
Tárgyi eszközök:	2 940 239	371 727	65 795	8 097	216 963	0	3 021 111	1 904 071	1 867 168

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTEKCSÖKKENÉS				ZÁRÓ
		Tervszerinti		Kivezetés	Terven felüli kivezetés tájékoztató adat	
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	461 163	47 356		437	2 492	508 082
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	489 570	68 277		5 278	2 463	552 569
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	63 033	10 111		3 430	26	69 714
4. Tenyészállatok	0					0
5. Kisértékű tárgyi eszk.	22 402	2 644		1 469		23 577
5. Beruházások, felújítások						0
Tárgyi eszközök:	1 036 168	128 388		10 614	4 981	1 153 942

Értécsökkenés állományváltozása 2019.12.31 (E Ft)

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKSÖKKENÉS					ZÁRÓ
		Tervszerinti		Kivezetés	Terven felüli kivezetés tájékoztató adat	Visszaírás	
1. Immateriális javak	40 848	2 706		0			43 554
2. Tárgyi eszközök	1 036 168	128 388		10 614	4 981		1 153 942
Eszközök összesen:	1 077 016	131 094		10 614	4 981		1 197 496

Passzív időbeli elhatárolások kimutatása (E Ft) 2019.12.31

Megnevezés	2019. évi nyitó	2019. évi változás	2019. évi elsz. bevétel (96)	2019. évi záró
Inkubátorház és építményei	139 554		1 820	137 734
Ipari Park I.	111 706		3 703	108 003
Ipari Park II.	59 766		2 662	57 104
Támogatás GM I. beruházás	1 702		22	1 680
Támogatás GM II. beruházás	2 759		137	2 622
Támogatás Hők.rek. I. beruházás	661		101	560
Térítés nélk. átv. Spaar csővezeték	1 219		68	1 151
Támogatás Hők.rek. II. beruházás	1 616		53	1 563
Támogatás KEOP	25 054		1 368	23 686
ÉMOP támogatás Munkásotthon tér	13 720		537	13 183
Retrospektív fejl. Támogatás	61 534		4 166	57 368
Térítés nélkül kapott CO2 kvóta	67 062	- 34 825	7 505	24 732
Támogatás Beszterce ltp-i távhő fejlesztéshez	-	66 345	9 298	57 047
Egyéb halasztott bevétel	-	28	-	28
Passzív időbeli elhatárolás árbevétel	55 725			55 560
Passzív időbeli elhatárolás költségek	6 498			6 403
Összesen: 48	548 576		31 440	548 424

Halasztott bevételek 2019.12.31 (E Ft)

Megnevezés	2019. nyitó	2019. évi változás	2019. egyéb bevétel (968)	2019. záró
Inkubátorház és építményei	139 554		1 820	137 734
Ipari Park I.	111 706		3 703	108 003
Ipari Park II.	59 766		2 662	57 104
Támogatás GM I. beruházás	1 702	-	22	1 680
Támogatás GM II. beruházás	2 759	-	137	2 622
Támogatás Hők.rek. I. beruházás	661	-	101	560
Térítés nélk. átv. Spaar csővezeték	1 219	-	68	1 151
Támogatás Hők.rek. II. beruházás	1 616	-	53	1 563
Támogatás KEOP	25 054	-	1 368	23 686
Támogatás ÉMOP Munkásotthon tér	13 720	-	537	13 183
Támogatás retrospektív	61 534	-	4 166	57 368
Halasztott bevétel CO2 kibocsátásból	67 062	- 34 825	7 505	24 732
Támogatás Beszterce ltp-i távhő fejlesztéshez	-	66 345	9 298	57 047
Egyéb halasztott bevétel	-	28	-	28
Összesen:	486 353		31 440	486 461

8.sz. melléklet

Salgó Vagyon Kft. Cash-Flow kimutatás (eFt)

Megnevezés	Előjel	2018.év	2019.év
I. Működési cash flow (1-13. sorok)		121 517	208 201
1a. Adózás előtti eredmény	(+/-)	27 485	31 103
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		390 304	497 857
1b. Korrekciók az adózás eltti eredményben	(+/-)	0	0
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a +1b)	(+/-)	27 485	31 103
2. Elszámolt amortizáció	(+)	138 030	131 093
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás	(+/-)	2 320	-34 617
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+/-)	0	16 500
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	(+/-)	-2 922	-1 167
6. Szállítói kötelezettség változása	(+/-)	79 220	16 998
7. Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	(+/-)	13 759	-10 607
8. Passzív időbeli elhatárolás változása	(+/-)	-26 272	-31 592
9. Vevőkövetelések változása	(+/-)	30 284	11 602
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	(+/-)	-99 292	82 043
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	(+/-)	-8 122	27 512
12. Fizetett adó (nyereség után)	(-)	-2 973	-667
13. Fizetett osztalék, részesedés	(-)	-30 000	-30 000
II. Befektetési cash flow (14-18.sorok)		-142 276	-196 926
14. Befektetett eszközök beszerzése	(-)	-142 779	-260 702
15. Befektetett eszközök eladása	(+)	503	61 959
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	(+)	0	1 817
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	(-)	0	0
18. Kapott osztalék, részesedés	(+)	0	0
III. Finanszírozási cash flow (19-26.sorok)		63 681	29 406
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	(+)	0	0
20. Kötvény és hitelviszonyt megtest. értékp. kibocs. bevétele	(+)	0	0
21. Hitel és kölcsön felvétele	(+)	42 539	0
22. Véglegesen kapott pénzeszköz	(+)	23 634	31 440
23. Részvénybevonás, tőke kivonás(tőkeleszállítás)	(-)	0	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafiz.	(-)	0	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	(-)	-2 392	-2 034
26. Véglegesen átadott pénzeszközök	(-)	-100	0
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	(+/-)	42 922	40 681
27. Devizás pénzeszközök átértékelése	(+/-)	0	0
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27.sorok)	(+/-)	42 922	40 681

9. sz. melléklet

Követelésekre elszámolt értékvesztés változása 2019.12.31. (E Ft)

Megnevezés	2018.	2019.	Állományváltozás 2018-2019.
Egyedi minősítés nélkül elszámolt értékvesztés közül 300 eFt alatti	3 293	3 788	495
Egyedi minősítéssel elszámolt értékvesztés közül	60 395	32 693	-27 702
Egyedi minősítés nélkül elszámolt csoportos értékvesztés lakosság	37 723	33 467	-4 256
Összes követelés értékvesztése	101 411	69 948	-31 463
CO2 értékvesztés	0	0	0
Összes értékvesztés	101 411	69 948	-31 463

10. számú melléklet

MUTATÓSZÁMOK MÉRLEG 2019.

Mutatók	Bázis időszak (%)	Tárgy időszak (%)	Index (%)
1. Tőkefeszültségi mutató			
Kötelezettségek	36,00	29,32	81,5
Saját tőke			
2. Saját tőke aránya			
Saját tőke	57,00	58,86	103,3
Összes forrás			
3. Saját tőke és a befektetett eszközök aránya			
Saját tőke	74,38	75,55	101,6
Befektetett eszközök			
4. Tartós források és befektetett eszközök aránya			
Saját tőke+hosszú lej. köt.	76,62	76,32	99,6
Befektetett eszközök			
5. Likviditási mutató			
Forgóeszközök	101,72	119,69	117,7
Kötelezettségek			
6. Forgóeszközök és a rövid lejáratú kötelezettségek aránya (likviditásiráta)			
Forgóeszközök	111,00	124,00	111,7
Rövid lejáratú kötelezettségek			
7. Eladósodottsági mutató			
Kötelezettségek	20,52	17,26	84,1
Összes forrás			
8. Hitel fedezettségi mutató			
Követelések	67,83	74,20	109,4
Rövid lejáratú kötelezettségek			
9. Adósságszolgálati fedezeti mutató			
Adózott nyereség+amortizáció	6 798,08	7 941,45	116,8
Hitelek, kölcsönök törlesztése			
10. Árbevétel arányos nyereség			
Adózás előtti eredmény	1,90	2,31	121,6
Értékesítés nettó árbevétele			
11. Sajáttőke-arányos nyereség			
Adózás előtti eredmény	1,93	2,19	113,1
Saját tőke			
12. Eszközarányos jövedelem			
Adózott eredmény	0,98	1,26	128,2
Összes eszköz			

Létszám és bér adatok

Megnevezés	2018. év			2019. év		
	Átlagos éves statisztikai létszám (fő)	Béreköltség eFt-ban	Személyi jell. egyéb kifizetés eFt-ban	Átlagos éves statisztikai létszám (fő)	Béreköltség eFt-ban	Személyi jell. egyéb kifizetés eFt-ban
Fizikai foglalkozású	36	112 831	12 601	38	126 766	13 186
Szellemi foglalkozású	40	173 729	17 174	38	174 919	17 057
Teljes munkaidős állomány összesen	76	286 560	29 775	76	301 685	30 243
Részmunkaidős fizikai foglalkozású	3	3 000	597	3	2 549	653
Részmunkaidős szellemi foglalkozású	2	3 444	452	3	6 148	697
Nem teljes munkaidőben fogl. munkavállalók összesen	5	6 444	1 049	6	8 697	1 350
Állományba nem tartozó béreköltségek (tiszteletdíj, megbízási díj)		6 025	0		5 041	0
Állományba nem tartozó béreköltségek (Szakmai gyakorlat)		218	26		0	0
Egyéb személyi jellegű ráfordítások		0	4 624		0	5 196
Mindösszesen:	81	299 247	35 474	82	315 423	36 789

VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐ ÉS FELÜGYELŐBIZOTTSÁG JÁRANDÓSÁGAI

Megnevezés	2018. év összesen		2019. év összesen	
	Bérktg. (eFt)	Szem jell. egyéb kif. (eFt)	Bérktg. (eFt)	Szem jell. egyéb kif. (eFt)
Vezető tisztségviselő	7 755	700	7 800	700
Felügyelőbizottság	2 054	0	2 151	0
Könyvvizsgáló	1 373	0	1 373	0
Összesen:	11 182	700	11 324	700

III. Üzleti jelentés

A. A Salgó Vagyon Kft. 2019. évi tevékenysége

- I. A társaság vagyoni, pénzügyi helyzetének értékelése**
- II. A 2019. évi üzleti terv teljesítése**
- III. Kintlévőségek alakulása, követeléskezelés**
- IV. Beruházási, fejlesztési tevékenység**
- V. Hőszolgáltatási Divízió tevékenysége**
- VI. Vagyonkezelési Divízió tevékenysége**

B. Önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenységek

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

A.

A Salgó Vagyon Kft. 2019. évi tevékenysége

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

- Fő tevékenysége: 68.32 Ingatlankezelés

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

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

- Kiemelt tevékenysége: 35.30 Gőzellátás, légkondicionálás

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

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

1. Vagyonkezelési Divízió
2. Hőszolgáltatási Divízió

Jelen Üzleti Jelentés a társaság gazdálkodásának, vagyoni és pénzügyi helyzetének, fejlesztési tevékenységének általános értékelése mellett tartalmazza a Divíziók 2019. évi tevékenységének bemutatását is.

I.

A társaság vagyoni, pénzügyi helyzetének értékelése

A beszámolási időszakban a társaság kiemelt figyelmet fordított a pénzügyi stabilitás biztosítására. Az átgondolt és takarékos gazdálkodás eredményeképpen a likviditási helyzet stabil, a folyamatos működés finanszírozása mellett a fejlesztési feladatok pénzügyi háttere is biztosított volt.

Az eszközök értékének és összetételének alakulása

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	2017.12.31. (2)	2018.12.31. (3)	2019.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Befektetett eszközök	1 905 913	1 910 862	1 881 883	100,3	98,5
Forgóeszközök	408 496	520 426	498 925	127,4	95,9
Aktív időbeli elhatárolások	54 133	62 255	34 742	115,0	55,8
Eszközök összesen	2 368 542	2 493 543	2 415 550	105,3	96,9

A társaság eszközállományának értéke 3,1 %-kal alacsonyabb az előző évi záró állomány értékénél.

A **befektetett eszközök** képezik az eszközállomány értékének 77,9 %-át, nettó értékük a mérlegben kismértékben, 1,5 %-kal csökkent.

Ezen belül az **immateriális javak** nettó értéke 4.064 ezer Ft-ról 13.490 ezer Ft-ra emelkedett. Az informatikus munkáját segítő Delphi fejlesztő szoftver, térkép alapú távhőellátási műszaki információs rendszer, valamint MS Office licencek beszerzésére került sor. A szoftver fejlesztések 12.132 ezer Ft-tal növelték, az elszámolt terv szerinti értékcsökkenés 2.706 ezer Ft-tal csökkentette a nettó értéket.

A befektetett eszközök 99,2%-át képező **tárgyi eszközök** nettó értéke 1.867.483 ezer Ft, 1,9%-kal csökkent a nyitó értékhez képest. Az aktiválások növelték, az elszámolt amortizáció, az értékesítés és selejtezés kivezetése, valamint a befejezetlen beruházások állományváltozása csökkentette a nettó értéket.

Nyitó érték:	1.904.071 ezer Ft
Aktiválás:	+ 216.962 ezer Ft
Befejezetlen beruházások állományváltozása:	- 61.884 ezer Ft
Értékcsökkenés:	- 128.387 ezer Ft
Értékesítés, selejtezés kivezetése:	- 63.279 ezer Ft
Záró érték:	1.867.483 ezer Ft

A **beruházások, felújítások** 2019. évi összege 157.408 ezer Ft. Tárgyi eszköz aktiválás 216.962 ezer Ft értékben történt.

A fejlesztések részletesebb ismertetését a IV. pont tartalmazza.

Befektetett pénzügyi eszközök között került kimutatásra a társaság által adott kölcsön éven túl esedékes összege, mely a teljesített törlesztések következtében 2.727 ezer Ft-ról 910 ezer Ft-ra csökkent.

A **forgóeszközök** értéke 498.925 ezer Ft, melynek 59,8 %-át a követelések, 29,6 %-át a pénzeszközök, 10,6 %-át pedig a készletek alkotják.

A forgóeszközök értékének és összetételének alakulása

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	2017.12.31. (2)	2018.12.31. (3)	2019.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Készletek	55 712	95 409	52 708	171,3	55,2
Követelések	288 733	318 044	298 563	110,2	93,9
Pénzeszközök	64 051	106 973	147 654	167,0	138,0
Forgóeszközök összesen	408 496	520 426	498 925	127,4	95,9

A beszámolási időszak végén fennálló **követelések** összege 298.563 ezer Ft, melynek 35,0 %-át a vevőkkel szembeni követelések, 65,0 %-át egyéb követelések, többnyire költségvetési kiutalási igények képezik.

A követelések értéke a bázisidőszakhoz képest 6,1 %-kal csökkent. Oka az **egyéb követelések** jelentős, 16,9%-os csökkenése, melyen belül a költségvetési kiutalási igények (levonható és visszajáró általános forgalmi adó) csökkentek nagymértékben.

A **vevőkkel szembeni követelések** értéke a mérlegben 104.578 ezer Ft, a nyitó állományhoz képest 23,4 %-kal emelkedett. A mérlegben szereplő érték a vevőtartozások teljes összegének és az elszámolt értékvesztésnek a különbözete. A vevőállomány nyilvántartott értéke a nyitó 186.128 ezer Ft-ról 174.527 ezer Ft-ra csökkent. Ebből a lejárt követelések összege 8,9 %-kal, 184.868 ezer Ft-ról 168.428 ezer Ft-ra csökkent, melynek eredményeképpen 31.463 ezer Ft értékvesztés visszairása vált lehetővé. A lejárt vevőállomány egyedi értékelése alapján az elszámolt értékvesztés összege 101.411 ezer Ft-ról 69.949 ezer Ft-ra csökkent.

A forgóeszközök között a **készletek** aránya 10,6 %, értéke 52.708 ezer Ft, nagymértékben csökkent az előző évhez képest. A raktári anyagkészlet értéke 22.028 ezer Ft, az előző évhez képest 1,5 %-kal csökkent. A készletek értékének jelentősebb csökkenése az áruk csoportjában nyilvántartott CO2 kvóta változásának köszönhető.

Az **aktív időbeli elhatárolások** összege 34.742 ezer Ft, mely többségében a számlázási rendszer sajátosságaiból adódó távhődíj elhatárolás (29.609 ezer Ft). Szintén elhatárolt bevételként jelenik meg a beszámolási időszakra még visszaigényelhető energiaadó összege (2.516 ezer Ft). Sor került a jövő évet terhelő költségek, ráfordítások elhatárolására is 2.617 ezer Ft értékben.

A források értékének és összetételének alakulása

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	2017.12.31. (2)	2018.12.31. (3)	2019.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Saját tőke	1 426 814	1 421 327	1 421 763	99,6	100,0
Céltartalékok	12 000	12 000	28 500	100,0	237,5
Kötelezettségek	378 514	511 640	416 863	135,2	81,5
Passzív időbeli elhatárolások	551 214	548 576	548 424	99,5	100,0
Források összesen	2 368 542	2 493 543	2 415 550	105,3	96,9

A források több mint felét a **saját tőke** biztosítja, részaránya 58,9 %. Értéke – két tényező hatására – kismértékben, 436 ezer Ft-tal emelkedett. A beszámolási időszakban realizált adózott eredmény elszámolása 30.436 ezer Ft-tal növelte, az önkormányzat részére fizetett osztalék pedig 30.000 ezer Ft-tal csökkentette a saját tőke értékét.

A társaság 210.490 ezer Ft jegyzett tőke mellett jelentős, 678.708 ezer Ft tőketartalékkal, és 502.129 ezer Ft eredménytartalékkal rendelkezik.

A saját tőke mellett a működéshez és a fejlesztésekhez szükséges források 17,3 %-át a **rövid és hosszúlejáratú kötelezettségek** biztosították, melyek összege a beszámolási időszak végére 18,5 %-kal csökkent.

Kötelezettségek alakulása

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	2017.12.31. (2)	2018.12.31. (3)	2019.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Hosszú lejáratú hitelek	2 276	42 790	14 489	1880,1	33,9
Rövid lejáratú hitelek	2 401	2 034	28 301	84,7	1391,4
Hitelek összesen	4 677	44 824	42 790	958,4	95,5
Szállítói tartozások	247 566	326 786	247 548	132,0	75,8
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	126 271	140 030	126 525	110,9	90,4
Kötelezettségek összesen	378 514	511 640	416 863	135,2	81,5

A beszámolási időszak végén a társaság **hitelállománya 42.790 ezer Ft**. A folyamatos likviditás biztosítása érdekében a társaság 130 millió Ft értékű **folyószámla-hitel kerettel** rendelkezett. A fordulónapon folyószámla-hitelt nem vettünk igénybe.

A Beszterce lakótelepi távhőrendszer fejlesztési projektjének finanszírozását a megítélt 133.340 ezer Ft összegű KEHOP támogatás és saját forrás felhasználása mellett fejlesztési kölcsönrel biztosítjuk. Az OTP Bank Nyrt-vel 168.277 ezer Ft **fejlesztési kölcsön** folyósítására kötöttünk szerződést, melynek törlesztése 2020.01.31. és 2024.12.31. között válik esedékessé. A kölcsön első részletének lehívása 2018-ban megtörtént, összege 42.539 ezer Ft, fennmaradó részét 2020-ban veszi igénybe a társaság.

A kötelezettségek legjelentősebb tételét a **szállítói tartozások** alkotják. Értéke az év végén 247.548 ezer Ft, a bázisidőszakhoz képest 24,2 %-kal csökkent.

Az **egyéb rövid lejáratú kötelezettségek** értéke 126.525 ezer Ft. Tartalmazza többek között a különféle adó- és járulékfizetési kötelezettségeket, melyek teljesítése a következő év elején válik esedékessé, valamint a munkavállalók felé fennálló, január hónapban rendezésre kerülő munkabérek összegét.

Ebben a sorban szerepel 61.670 ezer Ft-tal a KEHOP pályázatban elnyert támogatás előlege.

A **passzív időbeli elhatárolások** képezik a források értékének 22,7 %-át, értéke 548.424 ezer Ft. A véglegesen kapott fejlesztési támogatások még el nem számolt összege 419.291 ezer Ft, feloldása a támogatásból beszerzett eszközök értékcsökkenési leírásával arányosan, fokozatosan történik. A halasztott bevételek között szerepel az ingyenesen kapott CO2 kvóta 24.732 ezer Ft értékkel. A passzív időbeli elhatárolásokat növeli a költségek és az árbevétel számviteli törvény által előírt elhatárolása.

II.

A 2019. évi üzleti terv teljesítése

A 2019. évi üzleti terv készítése során a tervezést nagymértékben nehezítették a külső gazdasági környezetben rejlő bizonytalanságok, melyek hatására az egyes árbevételi és költségtelek 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 31.103 ezer Ft adózás előtti nyereséget értünk el, amellyel üzleti tervünket jelentősen túlteljesítettük.

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

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Nettó árbevétel	1 444 454	1 344 888	1 344 039	93,0	99,9
Aktivált saját teljesítmények értéke	38 662	21 258	24 176	62,5	113,7
Egyéb bevételek	429 324	596 733	623 532	145,2	104,5
Pénzügyi műveletek bevételei	24	96	115	479,2	119,8
Bevételek összesen	1 912 464	1 962 975	1 991 862	104,2	101,5

A realizált bevételek összege 1.991.862 ezer Ft, mely a bázisidőszaki összegtől 4,2 %-kal, a tervezett értéktől 1,5 %-kal magasabb. A bevételek 67,5 %-a a **tevékenységek nettó árbevételéből**, 31,3 %-a **egyéb bevételből** képződött. A nettó árbevétel a tervezett szinten alakult, a tervteljesítés indexe 99,9 %, a bázishoz képest 7,0 %-kal csökkent.

A nettó árbevétel alakulása tevékenységenként

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Hőszolgáltatás árbevétele	1 073 240	1 083 843	1 033 168	96,3	95,3
Önkormányzati megbízási díj	68 429	68 429	68 430	100,0	100,0
Bérleti díjak	30 356	24 652	26 128	86,1	106,0
Egyéb vagyonkezelési bevétel	22 702	10 609	36 031	158,7	339,6
Felújítási, karbantartási tevékenység árbevétele	28 682	25 035	25 742	89,7	102,8
Áruértékesítés árbevétele	16 440	360	561	3,4	155,8
Közvetített szolg. bevétele	204 541	131 900	153 974	75,3	116,7
Egyéb árbevétel	64	60	5	7,8	8,3
Összesen:	1 444 454	1 344 888	1 344 039	93,0	99,9

A nettó árbevétel alakulásában meghatározó szerepe van a távhőszolgáltatási tevékenységnek, ebből keletkezett az árbevétel 76,9 %-a. A **hőszolgáltatás árbevétele** az előző évhez képest 3,7 %-kal csökkent, a tervteljesítés indexe 95,3 %.

Az értékesített hőmennyiség az előző évhez képest kismértékben csökkent a beszámolási időszakban tapasztalt enyhébb téli időjárásnak köszönhetően.

Az értékesített mennyiség alakulása:

2017-ben:	258.823 GJ
2018-ban:	240.590 GJ
2019-ben:	239.359 GJ

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

Hőszolgáltatás nettó árbevételének alakulása (eFt)

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Alapidíjak	271 195	271 020	268 757	99,1	99,2
lakossági	139 319	139 020	139 228	99,9	100,1
közületi	131 876	132 000	129 529	98,2	98,1
Hődíjak	802 045	812 823	791 907	98,7	97,4
lakossági	396 380	385 914	394 618	99,6	102,3
közületi	405 665	426 909	397 289	97,9	93,1
Összesen	1 073 240	1 083 843	1 060 664	98,8	97,9

A nettó árbevétel 5,1 %-a realizálódott az **önkormányzati ingatlankezelési tevékenység bonyolítási díjából**, értéke az előző évekkkel egyezően 68.430 ezer Ft.

A saját ingatlanok **bérleti díj** bevétele, az **ipari park üzemeltetési díja, lekötött villamos energia kapacitás értékesítés** és egyéb vagyonkezeléssel, hasznosítással kapcsolatos szolgáltatások eredményeképpen együttesen 62.159 ezer Ft árbevétel keletkezett. A megrendelésre végzett **felújítási, karbantartási munkák** árbevétele 25.742 ezer Ft, melyből 22.124 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 3.618 ezer Ft.

Anyag- és áruértékesítésből csupán 561 ezer Ft árbevétel realizálódott. Ellentétben a bázisidőszakkal ipari parki földterület értékesítésére a tárgyévben nem került sor, ennek köszönhető a nagymértékű csökkenés.

A **közvetített szolgáltatások** továbbszámlázása 153.974 ezer Ft-tal növelte árbevételünket. Az összeg az önkormányzati megbízás alapján végzett felújítási, üzemeltetési feladatok ellátásába bevont külső vállalkozások szolgáltatásainak ellenértékét tartalmazza.

A társaság összes bevételeiben a nettó árbevétel mellett jelentős részarányt képviselnek az **egyéb bevételek**. A beszámolási időszakban ilyen címen **623.532 ezer Ft-ot** realizáltunk, mely a bevételek **31,3 %-át** képezi.

Egyéb bevétel alakulása

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Távhő támogatás	390 304	500 364	492 857	126,3	98,5
Tárgyi eszköz értékesítés	2 425	58 100	61 959	2555,0	106,6
Fejlesztési támogatások elszámolása	14 681	23 857	23 867	162,6	100,0
CO2 kvóta elszámolás	8 884	9 000	7 505	84,5	83,4
Köv. értékvesztés visszairás	10 667	-	31 463	295,0	-
Kapott késedelmi kamat	326	3 607	3 575	1096,6	99,1
Egyéb	2 037	1 805	2 306	113,2	127,8
Egyéb bevételek összesen	429 324	596 733	623 532	145,2	104,5

2019-ben **492.857 ezer Ft távhőszolgáltatási támogatásban** részesültünk, mely a bázis időszakinál 26,3 %-kal magasabb, a tervezettnél 1,5 %-kal alacsonyabb.

Mértékét a támogatási rendszert szabályozó 51/2011.(IX.30.) NFM rendelet határozza meg, módosítására– összhangban a gáz- és hőenergia hatósági árának változásával - minden évben október 1-től kerül sor. A magasabb támogatás a beszerzési árak és egyéb indokolt üzemeltetési kiadások növekedését kompenzálja, többlet eredmény nem származik belőle.

A korábbi években kapott vissza nem térítendő fejlesztési támogatások amortizációval arányos elszámolása 23.867 ezer Ft-tal növelte az egyéb bevételek összegét. A tárgyidőszakban pénzügyileg realizálódott a Beszterce lakótelepi kazánház fejlesztésére nyert támogatás, ennek arányos elszámolása következtében jelentősen emelkedett az összeg.

A határidőn túli, lejárt vevői tartozások csökkenése következtében 31.463 ezer Ft értékvesztés visszairása vált lehetővé. Emellett 3.575 ezer Ft késedelmi kamat folyt be számlánkra.

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

Pénzügyi műveletek bevételei címen mindössze 115 ezer Ft elszámolására került sor.

A tárgyidőszakban a **költségek és ráfordítások** összege **1.960.557 ezer Ft**, a bázisidőszakhoz viszonyítva 4,0 %-kal, a tervezetthez képest 0,4 %-kal emelkedett.

A ráfordítások alakulását az alábbi táblázat mutatja:

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Anyagjellegű ráfordítások	1 302 780	1 326 163	1 302 791	100,0	98,2
Személyi jellegű ráfordítások	399 309	421 454	417 305	104,5	99,0
Értékcsökkenési leírás	138 030	115 507	131 093	95,0	113,5
Egyéb ráfordítások	43 567	87 537	108 307	248,6	123,7
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 293	1 250	1 061	82,1	84,9
Ráfordítások összesen	1 884 979	1 951 911	1 960 557	104,0	100,4

A kiadások meghatározó eleme a **66,4 %-os** részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások, összege 1.302.791 ezer Ft.** Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek összege 1.001.413 ezer Ft** értékkel, melynek **99,2 %-át,** azaz **903.775 ezer Ft**-ot a hőszolgáltatás ellátásához szükséges **gáz- és hőenergia** vásárlására fordítottuk.

Az anyagköltségek között került elszámolásra még a közüzemi díjakra kifizetett 46.041 ezer Ft, a saját munkavállalókkal végzett felújítási, fenntartási tevékenység anyagigényének 29.842 ezer Ft értékű beszerzési költsége, valamint az üzemanyagra, nyomtatványokra, védőruha beszerzésre és egyéb anyagokra felhasznált 21.755 ezer Ft.

Az anyagjellegű ráfordítások kisebb részarányát, mintegy 11,4 %-át képezik az igénybevett szolgáltatások és az egyéb szolgáltatások.

Az **igénybevett szolgáltatások** értéke 127.943 ezer Ft, melyből a legnagyobb tételek a biztonsági őrzés, takarítás költsége 35.627 ezer Ft, valamint a karbantartási, üzemeltetési kiadások 17.188 ezer Ft összeggel. Az ipari park üzemeltetés fenntartási költsége 10.000 ezer Ft-tal, az informatikai költségek 11.459 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, szemetszállítás, csatornadíj, szakértői költségek, valamint egyéb kiadások.

Az **egyéb szolgáltatások** értéke 20.411 ezer Ft, ennek 71,5 %-át, 14.601 ezer Ft-ot a bankköltségek alkotják. A fennmaradó 5.810 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 (153.024 ezer Ft).

A **személyi jellegű ráfordítások** összege 417.507 ezer Ft, mely az előző évhez képest 4,6 %-kal emelkedett, a tervezett összegtől kismértékben, 0,9 %-kal elmaradt.

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Béreköltség	299 247	316 155	315 423	105,4	99,8
Személyi jellegű egyéb kifizetések	35 474	33 613	36 789	103,7	109,4
Bérfelrakások	64 588	71 686	65 295	101,1	91,1
Személyi jellegű ráfordítások össz.	399 309	421 454	417 507	104,6	99,1

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

2019. évben az előző évihez képest cégünknel nagyobb mértékű fluktuáció volt tapasztalható. 10 fő munkaviszonya szűnt meg, közülük 3 fő nyugdíjazás miatt. 9 fő volt az új belépők száma, és év közben 2 főre változott a gyeden lévő kismamák létszáma.

Év végére 39 fő fizikai, 3 fő részmunkaidős fizikai, 39 fő szellemi, és 2 fő részmunkaidős szellemi állományú létszámmal rendelkezett a társaság. Az **éves átlagos statisztikai állományi létszám** részmunkaidősökkel együtt **82 fő.**

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

A bérköltség összege: **315.423 ezer Ft**, a bázisidőszakit 5,4%-kal meghaladja, a tervtől 0,2 %-kal elmarad.

A teljes munkaidős foglalkoztatottak havi átlagkeresete **330.795 Ft/fő**, az előző évhez képest 5,3%-kal emelkedett.

A teljes munkaidős fizikaiak bruttó átlagbére **277.996 Ft/fő**, a növekedés **6,4%-os**.

A teljes munkaidős szellemi állományban a bruttó átlagkereset **383.594 Ft/fő**, ami 5,98% emelkedést mutat.

Értécsökkenési leírás címén 131.093 ezer Ft terv szerinti amortizációt számoltunk el, mely a bázisidőszakhoz képest csökkent, a tervezett értéket pedig meghaladta.

Egyéb ráfordítások között az előírások szerint az értékesítés nettó árbevételéhez közvetlenül, vagy közvetetten nem kapcsolódó kifizetéseket szerepeltetjük. Az egyéb ráfordítások összege 108.307 ezer Ft, melyből 58.297 ezer Ft az értékesített ingatlan (Építők pálya) kivezetési értéke. Ez a tétel okozza az egyéb ráfordítások nagymértékű növekedését az előző évhez képest. Emellett jelentős tétel a helyi adók és egyéb, ráfordításként elszámolható adók, melynek összege 17.038 ezer Ft, valamint a CO2 kvóta visszaadási kötelezettség elszámolása (7.505 ezer Ft). A CO2 kvóta jövőbeni biztosítása érdekében 16.500 ezer Ft értékben céltartalékot képeztünk. Az egyéb ráfordítások összegét növelte még 2.489 ezer Ft terven felüli értécsökkenés, 1.805 ezer Ft behajthatatlan követelés leírás, és egyéb kisebb tételek.

Pénzügyi műveletek ráfordításai címen a tervezettnél 15,1 %-kal alacsonyabb összeget, 1.061 ezer Ft-ot könyveltünk el. A rendelkezésre álló folyószámlahitel igénybevétele a tervezettnél kisebb mértékben vált szükségessé, ebből keletkezett költség megtakarítás.

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

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Üzemi tevékenység eredménye	28 754	12 218	32 049	111,5	262,3
Pénzügyi műveletek eredménye	-1 269	-1 154	-946	74,5	82,0
Adózás előtti eredmény	27 485	11 064	31 103	113,2	281,1
Adózott eredmény	24 512	10 514	30 517	124,5	290,3

A realizált adózás előtti eredmény 31.103 ezer Ft. A távhőszolgáltatási tevékenységből 33.240 ezer Ft nyereség keletkezett, az egyéb tevékenység eredménye – 2.137 ezer Ft.

III.

Kintlévőségek alakulása, követeléskezelés

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

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

2019. évben 128 db fizetési megállapodást kezeltünk (előző évről áthúzódó + új megállapodás) 14.710 eFt beszedésére. Tárgyévben a követelés 37 %-a, 5.499 eFt térült meg, 29 %, azaz 4.264 eFt beszedése még folyamatban van, a nem teljesült megállapodások aránya 34 % 4.948 eFt.

Sikertelen fizetési megállapodás esetén, illetve fizetési hajlandóságot nem mutató felhasználóink tartozását jogi úton kíséreljük meg beszédni. 2019. évben 79 fő (a lakossági fogyasztók 1,8 %-a) ellen 144 db jogi eljárás volt folyamatban 31.081 eFt tőke beszedésére. Ebből tárgyévben 5.706 eFt, azaz a jogi eljárás alatti lakossági követelésállomány 18,4%-a térült meg, 4 fogyasztó 1.588 eFt tartozása pedig behajthatatlanság miatt leírásra került.

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

Lakosság 2019.	fő	ügyszám	Induló tőke eFt	Megtérült tőke eFt	Megtérült ktg. és kamat eFt	Összes megtérülés eFt	Maradvány tőke eFt
FMH	15	16	3 077	1 162	103	1 266	1 915
PER	2	2	336	129	0	129	207
VH	58	121	26 079	4 414	2 000	6 414	21 665
LEÍRÁS	4	5	1 588	1 588	0	0	0
összesen	79	144	31 081	7 294	2 103	7 809	23 787

A távhőszolgáltatás közfeladat-ellátás kockázatának csökkentésére kiadott **157/2016. (VIII.30.) Öh. sz. határozat 2.sz. mellékletében** foglalt **követeléskezelési intézkedési tervnek** megfelelően ismételten meghirdettük a „Távhődíj tartozásrendezési akciót” 2019.03-2019/12. időszakra. Az akcióba bevont 41.644 eFt lakossági követelésállománynak a 20,4 %-a 8.584 eFt térült meg.

2019. évben tovább folytattuk az ügyfélközpontú, fogyasztóbarát követeléskezelési gyakorlatunkat, melynek keretében két napot - előjegyzés alapján - kizárólag az adósokkal történő személyes egyeztetésre, egyedi fizetési megállapodás kötésére biztosítottunk. A 2019. évi ügyfélelégedettségi mérésünk szerint a lakossági fogyasztóknak a Társaság követeléskezelési tevékenységével való elégedettsége 91%-os (kiváló) volt.

A díjfizetés könnyítése érdekében 44 fogyasztóval kötöttünk „Távhőszolgáltatási átalány” fizetési megállapodást, valamint 33 fővel - szociális helyzetének figyelembevételével - egyénre szabott részletfizetési megállapodást. A 2018/2019. évi hődíjelszámolást követően további 18 felhasználónak biztosítottunk részletfizetési lehetőséget.

2019. december 31-én a **lakossági távhődíj követelésállomány** 71.069 eFt volt, ami az előző évihez képest 8,3 mFt növekedést mutat. A látszólagos növekedés oka, hogy az évvégi banki napok átszervezése miatt a 2019/12. havi számlák GIRO beszedésének banki teljesítése (9,3 mFt) átcsúszott 2020.01.02-re. Ténylegesen a lakossági záró követelésállományunk **61.769 eFt**, ami a 2018. évihez képest további 1 mFt csökkenést jelent.

2016-2017-2018-2019. években a lakossági távhődíj követelésállomány az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31
Lakossági hátralék eFt.	84 955	76 739	62 764	61 769
90 napon túli hátralék eFt.	58 717	50 421	45 366	34 406
360 napon túli hátralék eFt.	46 804	34 418	30 631	26 771
Jogi eljárás alatt folyamatban eFt.	54 182	22 875	27 177	23 787

A **KÖZÜLETI** felhasználók hátralékának alakulására a Társaságnak csak részben van ráhatása. Az intézményi követelésállományt az állami finanszírozás befolyásolja, a gazdálkodó szervezetek esetében pedig a csődeljárás, illetve felszámolási eljárás „soha meg nem térülő” követelésállományt eredményez.

Gazdálkodó szervezetekkel 2019. évben 8 db fizetési megállapodás volt érvényben 150.131 eFt beszedésére, amiből 2019. december 31-ig 117.140 eFt (78 %) teljesült.

A távhő és egyéb szolgáltatásból keletkezett **közületi hátralék** 2019. december 31-én **97.796eFt** volt. Felszámolási eljárás alatt 9 gazdálkodó szervezet áll, összes tartozásuk mértéke 31.677eFt, ami a teljes közületi követelésállomány 32,4 %-a. A 2019. december 31-i közületi jogi eljárások típusait és szerkezetét az alábbi táblázat mutatja be:

Közület 2019.	fő	ügyszám	Induló tőke eFt	Megtérült tőke eFt	Megtérült ktg. eFt	Összes megtérülés eFt	Maradvány tőke eFt
FMH	1	1	83	73	7	80	10
PER*	1	1	353	177	0	177	176
VH	5	6	1 539	135	29	164	1 404
Felszámolás alatt	9	9	31 677	0	0	0	31 677
LEÍRÁS*	1	1	153	153	0	153	0
Összesen	16	17	33 805	538	36	574	33 267

A közületi követelésállomány a 2018-as bázis évhez (120.020 eFt) viszonyítva 22.224 eFt-tal csökkent.

2016-2017-2018-2019. években a közületi követelésállomány az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2016.12.31.	2017.12.31.	2018.12.31.	2019.12.31.
KÖZÜLETI HÁTRALÉK eFt	95 069	133 311	120 020	97 796
TÁVHŐ Intézményi hátralék eFt	27 204	26 323	15 191	50 485
TÁVHŐ Közületi hátralék eFt	51 553	85 777	85 156	31 944
Egyéb vevők eFt	16 312	21 211	19 673	15 367

IV.

Beruházási, fejlesztési tevékenység értékelése

A 2019. évben jelentős, összességében 169,54 millió Ft értékű beruházást valósítottunk meg, melyből 157,408 millió Ft a tárgyi eszközök, 12,132 millió Ft az immateriális javak értékét növeli. A 2019. 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: 309 ezer Ft

A kiemelt beruházás a strandi vezeték cseréjét, valamint a Beszterce lakótelepen több mint 300 lakás távhőre csatlakoztatását jelenti. A beruházások KEHOP pályázat keretében valósulnak meg. A 2019. évben a közbeszerzés kiírása valósult meg, a munkavégzés 2020-ban várható. A költségek banki költségekből tevődtek össze.

Hőtermelés

A megvalósult beruházás értéke: 29.667 ezer Ft

A legjelentősebb költséget a Távhő I. rendszer Salgó úti telephelyén a nyomástartó rendszer bővítése volt, minek során új tartályok beépítésével a pótvízrendszer kapacitását növeltük. További jelentős beruházást a Salgó úti telephelyre és a Beszterce lakótelepi kazánházba beépített vízlágyítók, valamint a Salgó úti telephely 2. sz. téli, valamint nyári keringető szivattyújának tárgyevi költségei jelentették. A szivattyúk az ellátás biztonságának növelésén túlmenően a villamos energia költségeinek csökkenését is eredményezik.

Hőszállítás

A megvalósult beruházás értéke: 19.028 ezer Ft

A 2019. évben kicserélt vezetékszakaszok legnagyobb része a Báthori úti lakótelepen és az Arany János úton történt.

A vezetékek cseréjét az előre tervezettekén kívül a meghibásodások határozzák meg, egy-egy meghibásodásnál - a hiba jellegétől és a vezeték állapotától függően - megpróbálunk hosszabb szakaszokat cserélni. A korszerűbb vezetékhalózat kisebb veszteséggel és nagyobb üzembiztonsággal üzemeltethető.

A vezetékeken kívül jelentős mennyiségű és jórészt nagy átmérőjű szerelvény cseréje is megvalósult. A szerelvények beépítésével a szakaszolások megbízhatóbbá válnak, egy-egy szakasz kizárása-cseréje kevesebb vízvesztéssel valósítható meg.

Hőátadás

A megvalósult beruházás értéke: 9.090 ezer Ft

A hőátadás feladatain belül a három legjelentősebb költségelem, a hőcserélők, szabályzók és szivattyúk cseréje. A döntően H MV, részben fűtési célú hőcserélők cseréjét 2018-ban megkezdtük, amit 2019-ben fejeztünk be. Ennek keretében 16 új hőcserélőt építünk be. A hőcserélők cseréjével az elöregedett, és már nem gyártott SKR-X típusok kiváltása történik meg.

A hőközponti szabályzók, 14 hőközpontban újultak meg, itt is a korábbi évben megkezdett munkákat fejeztük be.

A hőközponti szivattyúk cseréjében jelentős villamos energia megtakarítási potenciál rejlik, ami a beruházási költségek megtakarításából történő megtérülését eredményezik.

További beruházások

A megvalósult beruházás értéke: 13.444 ezer Ft

A legjelentősebb költségelem a gépjárműpark megújítása keretében egy kisteherautó cseréje, és a Salgó út 52. sz. alatti telephely fejlesztése (épületfelújítások) volt. A szerszám és gép állomány fejlesztése, meghibásodott darabjainak cseréje ebben az évben is történt.

2. Vagyonkezelési divízió

A megvalósult beruházás értéke: 83.869 ezer Ft

A legnagyobb összegű beruházás az Ipari parki területszerzés volt, ezen túlmenően az Ipari Parki, és a Munkásotthon téri irodaházakban, valamint a ceredi ingatlanon történtek építészeti felújítások, eszköz és bútor beszerzések.

3. Központi irányítás

A megvalósult beruházás értéke: 14.133 ezer Ft

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

V.

Hőszolgáltatási Divízió tevékenységének értékelése

A Hőszolgáltatási Divízió feladata Salgótarján távhőellátásba bekapcsolt felhasználóinak biztonságos, gazdaságos fűtési és HMV szolgáltatással történő ellátása. A divízió legfontosabb feladata 2019.-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. Felépítését tekintve a divízió két részre, az üzemvitelre és az üzemfenntartásra osztható. Az üzemfenntartási csoport a távhőszolgáltatáson belül jelentkező feladatokon kívül a vagyonkezelési divíziótól érkező feladatokat is ellát, valamint külső megrendeléseket is teljesít. A Hőszolgáltatási Divízió feladatait 39 fős jól képzett, nagy gyakorlattal rendelkező szakember gárdával látja el.

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

A legnagyobb, a városközponti rendszer energiával való ellátása saját termelésből és vásárolt hőből történik. A saját hőt földgáztüzelésű kazánokban állítjuk elő, a vásárolt hő gázmotoros erőműből és biomassza kazánból történik. A többi ellátási területen gázkazánok biztosítják a szükséges energiát.

A piaci pozíciók és a vevőkapcsolatok értékelése

A piaci helyzetünk javítása érdekében célul tűztük ki újabb fogyasztók távhőrendszerre csatlakoztatását. Az Alba Üzletházzal tárgyalásokat folytattunk a távhőre csatlakoztatásról, melynek eredményeképpen 2020-ban csatlakoztatásuk megtörténik. A 2017. évben indított Beszterce lakótelepi távhőfejlesztési projekt előreláthatóan 2020-ban befejeződik, melynek eredményeként öt toronyház csatlakozása válik lehetővé.

A távhőszolgáltatás három részre, hőtermelésre, hőszállításra és hőátadásra osztható.

A hőtermelés kazánházakban történik. Az Ady E. úti kazánházban egy kazán cseréje, valamint az irányítástechnikai rendszer és a keringető szivattyú cseréje 2018-ban megtörtént, a kazánház rekonstrukciójának következő lépcsője (újabb kazán cseréje) az idei évben nincs tervbe véve.

A Beszterce lakótelepi kazánház 2017-ben 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 üzemként működik. A kazánház eredetileg a teljes hőigény biztosítására épült meg, ezért ebben az üzemeltetési formában jelentős tartalékkapacitással rendelkezik. A kazánok már itt sem fiatalok, de a kevesebb üzemóra és a nagyobb tartalékkapacitás miatt kellő ellátási biztonságot nyújtanak, folyamatos karbantartás, odafigyelés mellett.

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

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

A hőátadás a hőközpontokban történik melyek technikai színvonala - elsősorban a lakossági hőközpontokban kiváló. A hőközpontokban időjárás függő, automatikus, távfelügyelt hőközponti szabályozók működnek. További megtakarítási lehetőséget biztosít a ~ 12.000 db fűtési költségosztó azon fogyasztóink részére, akik annak beszerelését igényelték. 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

2019. évben a saját termelésű hőt földgáztüzelésű kazánokkal állítottuk elő. A legnagyobb - városközponti - rendszerünkön történt a termelt és vásárolt hő ~ 90 %-ának felhasználása. Ezen a rendszeren a szükséges hőmennyiség 46,5 %-át (121.472GJ) szerződéses partnereinktől vásároltuk. Saját termeléssel a Távhő I. rendszeren 139.729 GJ hőt állítottunk elő.

2019-ben földgáz ellátásunkat az NKM Zrt.-vel kötött gázszolgáltatási szerződés keretében biztosítottuk. Villamos energia felhasználásunk teljes mennyiségét a szabadpiacról, az ELMŰ-ÉMÁSZ Nyrt. kereskedő cégén keresztül vásároltuk.

A nagyobb fenntartási munkák - pl. vezetékcsere 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 berendezésben (pl.: gázkonvektor) történik, hanem koncentráltan a sűrűn lakott területektől távolabb, korszerű technológiai berendezésekben, részben villamos energiával kapcsolatosan történik.

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

Az Salgó Vagyon Kft. 2019.-ben is folyamatosan működtette a minőségirányítási, környezetirányítási és energiairányítási rendszerből álló integrált irányítási rendszerét.

2019. évben a távhőszolgáltató által az összes rendszerén kiadott hő ~ 10,39 %-a megújuló energiahordozóból (biomassza), ~ 31,5 % kapcsolt termelésből származik, mely szintén környezetbarátnak tekinthető.

Az EU-ETS rendszer hatálya alá tartozó Salgó úti telephelyén az ingyenes kvótakiosztás és a meglévő tartalékállomány fedezte a 2019. évi kibocsátást, de 2020-ban vásárlásra kényszerülünk. 2019-ben a Salgó úti, Huta úti, Ady E. úti és Ybl M. úti kazánházaink pontforrás engedélyeinek megújítása megtörtént.

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 2019.-es év munkavégzésének alapját az elfogadott éves fejlesztési terv, és az ebben foglalt feladatok végrehajtása jelentette.

Az első félévben a 2018. évről áthúzódott beruházási feladatok megvalósítása történt meg. Ennek keretében kicseréltünk 19 db hőközponti fűtési keringető szivattyút, 14 db HMV hőcserélőt, 7 db IWKA szabályozót, 6 db Telekont szabályozót. Új, korszerű téli és nyári keringető szivattyút építettünk be a Salgó úti telephelyre.

A nyár folyamán a távhővezeték rendszer működése érdekében több helyen elzáró cserét hajtottunk végre: A Huta úton a városi elosztó rendszer osztó – gyűjtőjén, a Megyeháza melletti Aü-sz, Aü-1/a, Aü-2 jelű aknában, a Megyei Rendőrkapitányság feletti AH-4 jelű aknában, a Pitypang óvoda udvarán lévő A-19 jelű aknában. Az A-8 aknában, Anb-4 aknában, az Any-5 aknában szintén történtek szerelvénycserék.

Rendkívüli hibaelhárítást végeztünk az Arany János úton az A-8 és az AN-1 aknák között, az SZMT székház bekötő vezetékén, a Beszterce téren az Ybl M. út 86 szám mellett.

A távhőszolgáltatási közszolgáltatási tevékenység mérésére alkalmas kritériumrendszer mutatószámainak alakulása

1./1 Rendelkezésre állási mutató

Definíció: Egy időszakon belül a szünetmentes szolgáltatási idő részaránya

Számítás:

Ü_i: i sorszámú üzemszünet hossza órában

F_i: i üzemszünet által érintett felhasználók száma

F: összes felhasználó darabszáma

T: vizsgált szolgáltatási időszak órában

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

A mutatószám értékei:

2018	2019
99,89 %	99,82 %

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:

2018	2019
91,65 %	87,11 %

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

1./3 Hőközponti meghibásodások száma

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

Számítás:

Mi: fenti definíció szerinti meghibásodás

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

A mutatószám értékei:

2018	2019
16 db	24 db

A hőközpontok és a bennük lévő fődarabok számát figyelembe véve a mutatószám értéke némileg nőtt, összességében azonban jónak mondható. Az idei évben hőközponti szivattyúcsere és lemezes hőcserélő programmal tovább szeretnénk a mutatószámot javítani.

1./4 Végszámla elkészítésének ideje

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

Számítás:

Fi: i végszámla által érintett felhasználók száma

F: összes felhasználó darabszáma

Ti: i végelszámolás ideje napban

Végszámla elkészítésének ideje = $\frac{\sum_{i=1}^n FiTi}{F}$ (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 elszámolás ig	Szakaszok					
		Melegvíz elszámolás szakaszai		Fűtés elszámolás szakaszai			
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*	Adatok összeállítása, továbbítása ktgosztáshoz*	Költségosztás időtartama Méréstechnika	Társasházi jóváhagyás időtartama	Elszámolás elkészítése adat-beérkezést követően*
2017/2018.	Víz: 127 Hő: 77	101	26	11	28	22	16
2018/2019.	Víz: 101 Hő: 81	73	28	5	35	23	18

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

A beszámolási időszakban a többi - költségosztóval rendelkező – fogyasztó esetében is csökkent a fordulónaptól az elszámolás kiküldéséig eltelt napok száma.

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

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolásig	Szakaszok					
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*	Módosítási igények miatti kivárás*	Költségosztás időtartama Méréstechnika	Társasházi jóváhagyás időtartama	Elszámolás elkészítése adatbeérkezést követően*
2017/2018.	114	31	12	9	26	28	8
2018/2019.	106	16	25	5	28	23	9

A léghőmérő elszámolású fogyasztók végszámlája átlagosan 43 nap alatt készült el. 27 napot igényelt a melegvíz fogyasztási adatok beérkezése, ezt követően az adatok feldolgozása, a vízmelegítési és fűtési hő elszámolása átlagosan 16 nap alatt készült el.

Léghőmérő elszámolású épületek átlagos elszámolási ideje (nap)

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolásig	Szakaszok	
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*
2017/2018.	49	41	8
2018/2019.	43	27	16

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

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

	2018			2019		
	Vásárolt Gáz GJ	Termelt hő GJ	Hatásfok %	Vásárolt Gáz GJ	Termelt hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	148105	136425	92%	154070	139736	91%
Ady	5047	4837	96%	4567	4195	92%
Ybl	22202	19382	87%	22241	18573	84%

2./2 Hőszállítás hatásfoka

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

Számítás:

Q_i : i sorszámú felhasználó által felhasznált hőenergia

Q_b : a hőszállító rendszerbe betáplált hőenergia

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

	2018			2019		
	Kiadott hő GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %	Kiadott hő GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	262836	220728	84%	261191	217889	83%
Ady	4837	3899	81%	4195	3614	86%
Ybl	19382	15101	78%	18573	15224	82%

Kiadott hő= Termelt hő+ vásárolt hő

2./3 Rendszerhatásfok

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

Számítás:

Q_i : i sorszámú felhasználó által felhasznált hőenergia

Q_v : a vásárolt hő energiatartalma

Q_{eh} : a vásárolt energiahordozó energiatartalma

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

	2018			2019		
	Vásárolt gáz+vásárolt hő GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %	Vásárolt gáz+vásárolt hő GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	274516	220728	77%	275542	217889	79%
Ady	5047	3900	77%	4567	3614	79%
Ybl	22202	15099	68%	22241	15103	68%

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

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

2018. évivillamos energia felhasználás 1.197.820 kWh/év

2019. évi villamos energia felhasználás 1.102.521 kWh/év

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	
	2018	2019	m ³	%
Salgó út 52.	2 000	2 908	+ 908	+ 45,40
Beszterce ltp	187	152	- 35	- 18,72
Ady E. út	9	42	+ 33	+ 367
Gorkij krt.	1	4	+ 3	+ 300
Fáy A. Krt.	0	2	+ 2	-
Összesen:	2 197	3 108	+ 911	+ 41,46

A legjelentősebb vízfelhasználás a legnagyobb rendszeren jelentkezett. A felhasználás magasabb volt a tavalyinál, amit hosszú időn keresztül jelentkező, de kisebb mértékű – így szakaszolással nem meghatározható helyen lévő – vízvesztés okozott. Javuláshoz a vezetékcsereket folytatása, valamint a hálózaton lévő szerelvények további cseréje, esetleg új szakaszoló szerelvények beépítése szükséges.

A Beszterce lakótelepi rendszeren a strandi ág rossz állapota miatti meghibásodások, a strand rövid idejű, csak nyári hőfelhasználása növelték a felhasznált mennyiséget.

Az Ady E. úti kazánháznál jelentősen nőtt a vízfelhasználás. A közvetlen rendszer miatt itt az ellátott épületek szekunder rendszereinek hibája okozta a vízvesztés megnövekedését.

A további kazánházak vízfelhasználása egyik évben sem jelentős.

Az összes vízfelhasználás jelentős mértékben nőtt, köszönhetően a Távhő I. rendszeren történt változásnak, ami meghatározó az összes felhasználás tekintetében.

A Vagyonkezelési Divízió tevékenységének értékelése

A Vagyonkezelési Divízió feladatát képezi:

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

A divízió állományi létszáma 18 fő, a vagyonkezelési és fenntartási vezetők, valamint az előadók, ügyintézők, gondnokok és takarítók tevékenységét a divízióvezető irányítja. Az állomány létszámában és képzettségében alkalmas a divízióhoz rendelt feladatok ellátására. A Vagyonkezelési divízió az ügyfélszolgálat működtetésével biztosítja az ügyfelekkel való közvetlen kapcsolattartást. Célunk az ügyfeleink részére teljes körű szolgáltatás biztosítása.

Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása:

A Munkásotthon téri székházban lévő irodák hasznosításából 12.562 eFt, a Salgó úti nagykémény bérletéből 11.021 eFt bevétel származott.

A székhelyépületben lévő konferenciaterem és tárgyalók, valamint egyéb ingatlanok bérbeadásából 1.712 eFt realizálódott.

Ipari Park hasznosítása:

Az Ipari Parkba betelepült és működő vállalkozások használati díjat fizetnek az Ipari Park fenntartási, üzemeltetési kiadásainak fedezésére, melyből az év során 8.403 eFt folyt be, valamint villamos energia kapacitás lekötés értékesítéséből 24.536 eFt.

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

B.

Önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenységek

A Salgó Vagyon Kft. megbízásos vagyonkezelői tevékenységét a 150/2001. (VI.25.) Öh. számú határozattal elfogadott és többször módosított megbízási szerződés alapján látja el.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vagyonkezelésének területei a korábbi évekhez hasonlóan az alábbiak:

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

I. Tulajdonváltással járó vagyonhasznosítás

A jogcímen megtervezett bevételi nemek az önkormányzat tulajdonát képező üzleti vagyoni körbe tartozó elemek hasznosításából származnak, melyek 2019. évi alakulása a következő.

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

A jogcímen előirányzott 98.100.000 Ft-ból 70.000.000 Ft pénzügyi befektetések bevételi előirányzata, amely osztalék befizetésből keletkezik. Az év folyamán a Salgótarjáni Csatornamű Kft. 40.000.000 Ft, a Salgó Vagyon Kft. pedig 30.000.000 Ft osztalékot utalt át az önkormányzat számlájára. Az önkormányzat tulajdonát képező vagyonelemek értékesítéséből keletkező 28.100.000 Ft éves bevételi előirányzat teljesítése kedvezően alakult, a befolyt bevétel összege 139.853.847 Ft, az alábbi részletezés szerint:

1. Tárgyi eszköz értékesítése

a) Idegen tulajdonú építmények alatti földterület értékesítés

Az idegen tulajdonú felépítmények alatti földterületek értékesítéséből származó bevételek előirányzata **100.000 Ft** összegben lett meghatározva, a beszámolási időszakban ezen a jogcímen **4.595.000 Ft** bevétel folyt be.

Az év során értékesített ingatlanok: Salgótarján, Acélgyári úton és az Úttörők útján található garázssor alatti földingatlan részek, illetve a Salgótarján, Pécskő út 3/A. szám alatt található 4150 hrsz.-on nyilvántartott földingatlan a rajta álló üzletház (volt CBA) tulajdonosának. 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.

b) Földterület értékesítés

A jogcímen bevételi **előirányzatot nem terveztünk**. Földterületek elidegenítéséből összesen bruttó **4.051.716 Ft bevétel** származott.

A Salgótarján-Rónafalu, 11422/2 hrsz.-on nyilvántartott „beépítetlen terület” megnevezésű forgalomképes ingatlan értékesítését 9/2019. (I.29.) számú határozatával jóváhagyta Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az értékbecslésben megállapított forgalmi értéken.

A Salgótarján, Károlyi településrészen található 23231 hrsz.-on nyilvántartott zártkerti ingatlan, a Salgóbanya településrészen található 12229/2 hrsz.-on nyilvántartott „udvar” megnevezésű ingatlan 4/64 tulajdoni hányada, a Rónafalu településrészen található 11602 hrsz.-on nyilvántartott „kopárság”, a 11563 hrsz.-on nyilvántartott „beépítetlen terület” és 11422/1 hrsz.-on nyilvántartott „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok, a Zagyvaróna településrészen található 8863 hrsz.-on nyilvántartott „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, valamint a Pitypang úton 3145 hrsz.-ú „gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan 447 m²-es terület részének 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, Nagy-Sándor József út megnevezésű 3991 hrsz-ú közterületből 567m² területrész értékesítését 99/2019. (I.29.) számú határozatával jóváhagyta Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az értékbecslésben megállapított forgalmi értéken.

A Salgótarján, 3688 hrsz.-on nyilvántartott „beépítetlen terület” megnevezésű forgalomképes ingatlan pályáztatás útján került értékesítésre, melyet a polgármester az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) számú önkormányzati rendelet 15.§ b) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyott.

c) Ipari Parki építési telek értékesítés

A jogcímen bevételi **előirányzatot nem terveztünk**. Földterületek elidegenítéséből összesen bruttó **95.631.000 Ft bevétel** származott.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata a Salgótarján, 6225/14 hrsz.-ú építési telekként nyilvántartott ingatlan értékesítésére pályázatot írt ki, mely felhívást Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 177/2018.(XI.30.) határozatával jóváhagyott. A pályázati felhívásra érvényes pályázat érkezett. A Közgyűlés 10/2019.(I.29.) számú határozata alapján jóváhagyta a nyertes ajánlattevővel a pályázati ajánlatban vállalt bruttó 96.631.000,- Ft vételáron az adásvételi szerződés megkötését.

d) Termőföld értékesítés

A jogcímen bevételi **előirányzatot nem terveztünk**. Földterületek elidegenítéséből összesen bruttó **180.414 Ft bevétel** származott.

A Salgótarján, Zagyvaróna településrészen található 082/7 hrsz.-on nyilvántartott „legelő” megnevezésű termőföld 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.

2. Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése

a) Lakásértékesítés

A jóváhagyott éves előirányzat **4.000.000 Ft**, melyből terveink szerint 3.000.000 Ft a korábbi években megkötött adásvételi szerződések részleteinek törlesztéséből, további 1.000.000 Ft bérlakás értékesítésből keletkezik.

A beszámolási időszakban 6 db lakásértékesítés történt az alábbiak szerint:

- a Salgótarján, Vár út 17/C. (hrsz: 12257) szám alatti szórványlakást és a hozzá tartozó 12236 hrsz-ú melléképületet a Közgyűlés 46/2019.(III.28.) határozatával kijelölte értékesítésre a szomszéd ingatlan tulajdonosának részére lakásbővítés jogcímen áfamentes 350.000 Ft együttes forgalmi vételáron, melyből a melléképület értéke 10.000,- Ft volt.
- a Salgótarján, Munkácsy út 8. 2/4. (hrsz: 4498/A/14) alatti lakást a Közgyűlés 41/2019.(III.28.) határozatával kijelölte értékesítésre pályáztatás nélkül a vételi

szándékot bejelentő részére, a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével áfamentes 2.400.000 Ft vételáron.

- a Salgótarján, Forgách Antal út 16. szám (hrsz.: 4684) alatti 4 lakásos lakóépületet a Közgyűlés 21/2019.(II.21.) határozatával kijelölte értékesítésre. Az ingatlan értékesítésére nyílt pályázat útján került sor. Az ingatlan vételára áfa mentes 5.400.000,- Ft.

A lakásértékesítésből befolyt vételár összesen 8.150.000 Ft volt.

A beszámolási időszakban a **vételártörlesztésből** befolyt bevétel **2.550.274 Ft** volt, így a **bevétel összesen 10.700.274 Ft**, a teljesítés **267,51 %-os**.

A korábbi években értékesítésre került lakásállomány esetében jelenleg még **91 db lakás vételárának törlesztése** van folyamatban. A hátralékkal rendelkezők száma 2019. 12. 31-én 46 fő. A hátralék összege 8.486.906 Ft.

Az egy szerződésre jutó hátralék összege átlagosan 184.498 Ft.

2019. évben 11 ügyfél rendezte végtörlesztéssel a korábban megvásárolt önkormányzati lakás vételárát.

b) Egyéb helyiségek értékesítése

A jogcímen **24.000.000 Ft bevételi előirányzat** került megtervezésre. A beszámolási időszakban **befolyt összeg 24.695.443 Ft**, így a teljesítés 102,9 %-os.

A Közgyűlés 209/2018.(XII.20.) számú határozatával értékesítésre kijelölte a Salgótarján, Erzsébet tér 1. szám alatti 3893/A/7 hrsz.-on nyilvántartott üzlethelyiséget áfa mentes 24.000.000,- Ft vételáron. Az ingatlan értékesítésre 2019. év 1 hónapjában került sor.

A Salgótarján, Budapesti út 58/b. (hrsz: 6578/A/50) szám alatti „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant a Közgyűlés 73/2019.(IV.25.) számú határozatával értékesítésre jelölte ki pályázat útján a vételi szándékot bejelentő Bérő részére, a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével áfamentes 1.900.000 Ft vételáron azzal, hogy a vételárba beszámít a Bérő által korábban elvégzett és jóváhagyott 810.709 Ft értéknövelő beruházás összege. Az értékesítésből 1.089.291,- Ft bevétel fog származni, melynek első részlete (544.645,- Ft) az I. félévben realizálódott. A fennmaradó összeg 24 havi részletben kerül megfizetésre, melyből az év során 6 havi részlet, azaz 150.798,- Ft folyt be az önkormányzat számlájára.

Vagyonhasznosítási, kezelési kiadások (2. sz. melléklet)

A kiemelt előirányzat 23.280.000 Ft, mely a beszámolási időszakban 22.370.283 Ft összegben 96,09 %-on teljesült.

Ezen kiadási nem kerül elszámolásra az önkormányzati vagyon értékesítésével, beépítetlen területek fenntartásával kapcsolatos kiadások, épületbontások és azok előkészítésének költsége, tartószerkezeti szakvélemények, valamint az önkormányzat és társaságunk között megkötött megbízási szerződés szerinti díj (5.080 eFt). Itt kerül elszámolásra a városgondnoki feladatok ellátásához kapcsolódó anyagköltségek, területgondozási kiadások.

A beszámolási időszakban bontásra került a Salgótarján, Teréztáró út 2. szám alatti 7 lakásos, a Teréztáró út 4. szám alatti 4 lakásos és Somlyói út 31. szám alatti 6 lakásos lakóház (15602/3 hrsz, 7.122.184,- Ft), valamint a Petőfi út 178. szám alatti épületrész (447 hrsz, 1.943.506,- Ft) a Közgyűlés 145/2019.(IX.12.) , illetve 187/2019.(XI.26.) határozatai szerint.

II. Tulajdonváltással nem járó vagyonhasznosítás

Ingatlankezelés (3.sz. melléklet)

Lakásgazdálkodás(4.sz. melléklet)

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásából keletkező bevétel tervezett összege 157.000.000 Ft. A beszámolási időszakban **165.845.452 Ft** folyt be, a teljesítés **105,63 %**. A befolyt bevételből **1.191.500 Ft** a szociális támogatás összege.

Lakáscélú helyiségek karbantartására, üzemeltetésére a költségvetésben előirányzott összeg **200.000.000 Ft**. A felhasználás **194.683.820 Ft**, a teljesítés **97,34%**.

Társaságunk 2019. január 1-jén 929 db önkormányzati tulajdonú lakás kezelésével kezdte meg a működési évet. **2019. évben az önkormányzati lakásállomány 903 db-ra csökkent**, mert 6 db lakás értékesítésre, 17 db lakás szanálására került sor, illetve a Salgó út 32-40 szám alatti épületek átalakítása során a lakások száma további 3 db-al csökkent.

2019. december 31-én a 903 db lakásból:

- 590 db lakás bérbeadott,
- 96 db lakás üres,
- 217 db lakás falazott

A lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2019. évben a következő:

Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint	
Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	446
Komfortos	137
Félkomfortos	16
Komfortnélküli	303
Szükséglakás	1
Összesen:	903

Az önkormányzati tulajdonú lakások szociális, piaci és költségelvű bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes, kedvezményes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2019. december 31-ig** az alábbiak szerint:

• Szociális bérleti/használati díj:	229 db
• Piaci bérleti/használati díj:	216 db
• Költségelvű bérleti/használati díj:	12 db
• Bérletkijelölési jogos: (HM;BM;MANK; SZGYF)	22 db
• Ingyenes/kedvezményes használat közgyűlési döntés alapján:	49 db
• Kedvezményes használat „Szakemberek Salgótarjánba”:	11 db
• Áthelyezett:	18 db
• Garzon 1. épület 15-17. emelet bérbeadása	12 db
• EFOP és TOP pályázat keretében	13 db
• önkényes	5 db
• <u>Nem lakásként hasznosított közgyűlési döntés alapján:</u>	<u>3 db</u>
Összesen:	590 db

Az **590** db szerződésből **424** bérlő rendelkezett **érvényes szerződéssel**, **166** db használó pedig **lejárt szerződéssel** a beszámolási időszakban.

2019. évben **340 db lakásbérleti szerződés került megkötésre**.

A Közgyűlés Népjóléti Bizottsága 2019. évben három hagyta jóvá az érvényes bérbevételi ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. 2019. évben 13 db érvényes lakásigénylési ajánlatot vettünk nyilvántartásba, akik egyben névjegyzékre kerültek.

A 2019. évi beszámolási időszakban a névjegyzékről összesen 1db nagycsaládos és 1 db egyedülálló lakásigénylőknek sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítani. A névjegyzékről 2 lakásigénylő került levételre, mivel időközben lejárt az ajánlatuk, és nem kérték annak megújítását. 2019.12.31. napjával bezárólag még 8-an várnak bérlakásra.

2019. évben 22 db bérletkijelölési joggal érintett önkormányzati tulajdonú lakást tartottunk nyilván, melyből bérbeadott 14 db lakás.

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 504 alkalommal végeztünk munkát.

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

Erzsébet tér 1-2.	155 db
Rákóczi út 184.	49 db
Gorkij krt. 83-85.	56 db
Budapesti út 39.	13 db
Hősök út 22.	75 db
Egyéb	150 db

Üres lakások nyílászáróinak befalazására, újrafalazására a beszámolási időszakban 14 alkalommal került sor. Az újrafalazásokra értékbecslés, közmű vagy kéményhozzáférés miatt került sor.

A karbantartási tevékenység az Erzsébet tér 1-2-ben az új bérlők beköltözéséből adódó tisztasági festésre, burkolatok cseréjére terjed ki, valamint a vízellátási rendszer hibáinak javítására. A Garzon épületek felszálló vízvezetékei már műanyagra lettek cserélve, de a lakások belső vezetékei még horganyzott acélcsőből készültek. Ezeknek idomai napi rendszerességgel átrozsdásodnak, szivárognak. Az épületvillamossági-, épületgépészeti-, (víz- és fűtési csövek, szerelvények) hibák elhárítása a Garzonon kívül többnyire a Gorkij krt. 83-85-ben, Hősök út 22 és a Rákóczi út 184-ben jelentkezik. A lejárt vízmérők cseréje folyamatosan történik a lakásokban.

A hibaelhárítási tevékenység jelentős részét továbbra is az esőzéseket követő beázások tető javításai (ácsmunkák, héjazatok pótlása), a leázásból adódó javítások, festések (Forgách telep), valamint a kémények javításai (Forgách telep, Salgó út, Liget út) teszik ki. A nyílászárók javításainak többségét, valamint zárcseréket, kisebb asztalos munkákat többnyire a Hősök út 22. és a Rákóczi út 184. és az Erzsébet Tér 1-2. szám alatti ingatlanokban végeztük. Az alapszigetelés hiánya miatti falvizesedés valamennyi kolónialakásban jellemző. Az üresen maradt kolónialakások esetében a mérőhelyeket megszüntettük, a további rongálások és közüzemi szolgáltatások jogtalan igénybevételének megakadályozása céljából a kolónialakásokat lefalaztuk, a kéményeket betömedékeltek.

Lakásfelújítás önkormányzati forrásból

A költségvetésben a bérlakás felújításra jóváhagyott eredeti előirányzat **58.811.400 Ft**, a módosított előirányzat **58.804.797 Ft**, melynek felhasználása a módosított előirányzattal egyező összegben, az alábbi részletezés szerint történt:

Erzsébet tér 1-2. erkély mellvéd felújítása:	5.000.000 Ft
Erzsébet tér 2. tetőfelújítás:	1.126.297 Ft
Rákóczi út 184. tetőfelújítás:	7.586.315 Ft
Gorkij krt 83-85. tetőfelújítás:	11.823.317 Ft
Hősök út 22. elektromos hálózat szabv.:	2.690.610 Ft
Bérlakás felújítás:	16.649.444 Ft

Ennek keretében 2 lakásban ablakcserére került sor, 9 lakás felújításra került, illetve lépcsőházfestések (Garzon II., Hősök út 22.), és a Salgó út 26. alatt közműfejlesztés valósult meg.

Rákóczi út 184. felújítás:	13.928.814 Ft
----------------------------	---------------

Nem lakáscélú helyiségek (5.számú melléklet)

Nem lakáscélú helyiségek bérbeadásából keletkező bevétel eredeti előirányzata **124.000.000 Ft**, a módosított előirányzat összege **125.721.040 Ft**. A beszámolási időszakban **144.414.163 Ft** folyt be, a teljesítés **114,87 %**.

A nem lakáscélú helyiségek karbantartására, üzemeltetésére felhasználható eredeti előirányzat **82.000.000 Ft**, módosítást követően ennek összege **83.721.040 Ft**-ra emelkedett. A módosított előirányzatot teljes egészében felhasználtuk, a teljesítés **100,0 %-os**.

Nem lakáscélú ingatlan vásárlása

Salgótarján, Rónai utca 49. szám alatti „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan bruttó 4.500.000,- Ft vételáron került megvételre, annak érdekében, hogy a Salgótarján, Rónai út 28. szám alatti életveszélyessé vált kultúrházban megtartott tevékenységek ellátása továbbra is biztosított legyen.

Nem lakáscélú helyiségek hibaelhárítása, karbantartása

A nem lakáscélú helyiségek vonatkozásában az általános hibaelhárítási, karbantartási munkákat a beszámolási időszakban is a Vagyonkezelési divízió fenntartási csoportjának szakembereivel és külső vállalkozó bevonásával végezte társaságunk. A beszámolási időszakban 66 esetben volt szükség javítási/karbantartási munkákra. Jellemzőek az állagmegóvással kapcsolatos feladatok, új bérlők esetében a kisebb asztalos munkák, tisztasági festések, burkolások, átalakítások, zárcserék.

Nem lakáscélú helyiségek felújítása önkormányzati forrásból

A költségvetésben a nem lakáscélú helyiségek felújítására jóváhagyott eredeti előirányzat 15.400.000,- Ft, melynek módosítására került sor. A módosított előirányzat és a teljesítés összege egyaránt 15.359.894 Ft az alábbi részletezés szerint:

Mérleg út 2. tetőfelújítás: 2.370.992 Ft

Mérleg út 2. költségmegosztók felszerelése: 279.400 Ft

Nem lakáscélú ingatlan felújítás: 12.709.502 Ft

Az előirányzat 3 üzlethelyiség felújítására (Tanács út 9., Március 15. út 14. sz. és 28. sz. üzlet), valamint a Barátság út 1. sz. alatti (Gerelyes Műv.ház) gázvezeték cseréjére adott lehetőséget.

III. Kintlévőségek alakulása, követeléskezelés

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

2019.12.31-én 424 bérlő rendelkezett érvényes lakásbérleti szerződéssel, 166 lakásban laktak jogcím nélküli lakáshasználók, akiknek a szerződése a határozott idő letelte vagy felmondás miatt szűnt meg, és fennálló tartozásukra tekintettel bérlői jogviszonyuk helyreállítására nem került sor.

2019. december 31-én a lakásbérlemények vonatkozásában fennálló lakbér és közüzemi díjhátralék összege **117.573 eFt** volt. Ez az előző év hasonló időszakához viszonyítva (2018.12.31-én nyilvántartott követelésünk: **137.384 eFt**) **19.811 eFt csökkenést** mutat. A hátralék 90 %-át (105.347 eFt) a 365 napon túli tartozások teszik ki.

A lakbér és közüzemi díjhátralékkal rendelkezők többségével szemben a jogi eljárásokon kívüli intézkedések, így a **szóbeli és írásbeli fizetési emlékeztetők, írásbeli fizetési felszólítások** eredményesek.

A beszámolási időszakban jogi eljárásokon kívüli intézkedésként **5** bérleti szerződés került felmondásra összesen **487 e Ft** díjtartozás miatt.

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

A lakbér és közüzemi díjtartozás beszedésére tett - jogi eljárásokon kívüli - intézkedések				
Megnevezés	2018. I-IV. n.év		2019. I-IV. n.év	
	db	ügyérték (eFt)	db	ügyérték (eFt)
Fizetési felszólítás	291	20.118	246	19.399
Részletfizetési megállapodás	45	10.174	45	7.225
Bérleti jogviszony tartozás miatti felmondása	2	217	5	487

A felmondási határidő lejártá után – önkéntes teljesítés hiányában – bírósági eljárást kezdeményezünk.

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

Lakbér és közüzemi díjtartozás beszedésére, jogcím nélkül használt lakás kiürítésére tett jogi intézkedések		
Megnevezés	2018. I-IV. n.év (db)	2019. I-IV. n.év (db)
kereset	12	4
lakás kiürítésére, tartozás megfizetésére	12	4
önkéntesen elfoglalt lakás kiürítésére	-	-
ítélet/bírósági meghagyás	13	3
közjegyzői fizetési meghagyás	25	12
végrehajtási eljárás lakás kiürítésére, tartozás beszedésére jogerős ítélet/bírósági mh./fmh alapján	35	22
bíróság által kiszabott pénzbírság	3	2
bíróság által elrendelt kilakoltatás	4	3
ebből önkényes lakásfoglaló	-	-

kilakoltatás időpontjának végrehajtó általi kitűzése	4	1
ebből önkényes lakásfoglaló	-	-
megvalósult kilakoltatás	3	1
ebből önkényes lakásfoglaló	-	-
önkéntes kiköltözés	5	1
kilakoltatás kitűzése előtt	5	1
kilakoltatás kitűzése után	-	-
önkéntes lakásfoglaló	-	-
végrehajtói letiltás (munkabérre, egyéb járandóságra)	69	41

A beszámolási időszakban az 1 M Ft-ot meghaladó mértékű bérleti és közüzemi díjtarozással rendelkező adósok száma 19 fő, össztarozásuk 30.848 eFt, amely a lakásbérlemények vonatkozásában nyilvántartott lejárt díjkövetelések 26 %-át teszi ki.

A beszámolási időszakban 18 db, 2005 és 2019 között indult végrehajtási eljárás szűnt meg teljesítés miatt. Az eljárásokban a pénzkövetelés munkabér- illetve nyugdíjletiltásból teljes mértékben megtérült.

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

A beszámolási időszak végén 120 helyiségbérlő rendelkezett érvényes bérleti szerződéssel, az előző év hasonló időszakához viszonyítva csekély mértékű csökkenés volt tapasztalható.

2019. december 31-ig **33** db bérleti jogviszony szűnt meg a határozott idő lejártával, 3 db bérleti jogviszony került díjtarozás miatt felmondásra.

2019. december 31-én a lejárt esedékességű helyiségbérlési díjhátralék összege **31.468 eFt** volt. Az előző év hasonló időszakához képest (2018.12.31-én nyilvántartott követelésünk: **32.366 eFt**) a hátralék összege **1.173 eFt forintos csökkenést** mutat.

A jogi eljáráson kívüli intézkedések alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

Bérleti és közüzemi díjtarozás beszedésére tett – jogi eljáráson kívüli - intézkedések				
Megnevezés	2018. I-IV. n.év		2019. I-IV. n.év	
	db	ügyérték (eFt)	db	ügyérték (eFt)
Fizetési felszólítás	52	10.754	82	14.014
Részletfizetési megállapodás	4	1.506	3	1.785
Bérleti jogviszony tartozás miatti felmondása	1	80	3	389

A beszámolási időszakban három adós bérlő helyiségbérlési szerződését mondtuk fel bérleti és/vagy közüzemi díjtarozás miatt. Ők a felmondás határnapjáig a díjhátralékot megfizették, és a bérleti jogviszony helyreállítását kezdeményezték.

Bérleti és közüzemi díjtartozás beszedésére, valamint a jogcím nélkül használt helyiség kiürítésére tett jogi intézkedések		
Megnevezés	2018. I-IV. n.év (db)	2019. 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 1 adóssal szemben kezdeményeztünk fizetési meghagyás kibocsátására **új közjegyzői eljárást**, a pénzkövetelés mértéke 1.365 eFt volt.

A beszámolási időszak végén a 365 napon túli díjtartozás (27.199 eFt) a teljes közületi követelésállomány 86 %-át teszi ki.

Az 1 MFt díjhátralékot meghaladó adóssággal rendelkezők száma 7, össztartozásuk 25.030 eFt, amely a helyiségbérlethez kapcsolódó követelés 80%-át teszi ki.

1. sz. melléklet

2019. évi üzleti terv teljesítése						
Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.tény ezer Ft	2019. terv ezer Ft	2019.tény ezer Ft	Index %	
					Tény/ Bázis	Tény/ Terv
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 444 454	1 344 888	1 344 039	93,0	99,9
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	38 662	21 258	24 176	62,5	113,7
III.	Egyéb bevételek	429 324	596 733	623 532	145,2	104,5
1.	Anyagköltség	956 582	1 058 169	1 001 413	104,7	94,6
2.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	113 814	114 320	127 943	112,4	111,9
3.	Egyéb szolgáltatások értéke	21 457	21 549	20 411	95,1	94,7
4.	Eladott áruk beszerzési értéke	6 169	225	0	0,0	0,0
5.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	204 758	131 900	153 024	74,7	116,0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 302 780	1 326 163	1 302 791	100,0	98,2
6.	Béreköltség	299 247	316 155	315 423	105,4	99,8
7.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	35 474	33 613	36 789	103,7	109,4
8.	Bérf járulékok	64 588	71 686	65 295	101,1	91,1
V.	Személyi jellegű ráfordítások	399 309	421 454	417 507	104,6	99,1
VI.	Értékcsökkenési leírás	138 030	115 507	131 093	95,0	113,5
VII.	Egyéb ráfordítások	43 567	87 537	108 307	248,6	123,7
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	28 754	12 218	32 049	111,5	262,3
9.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	24	96	96	400,0	-
10.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	-	-	19	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	24	96	115	479,2	-
11.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 232	1 250	1 061	86,1	84,9
12.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	61	-	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 293	1 250	1 061	82,1	84,9
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-1 269	-1 154	-946	74,5	82,0
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	27 485	11 064	31 103	113,2	281,1
XII.	Adófizetési kötelezettség	2 973	550	667	22,4	121,3
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-XII)	24 512	10 514	30 436	124,2	289,5

2. számú. melléklet

Tőke és felhalmozás jellegű bevételek, vagyонkezelési kiadások 2019.			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2019. évi Terv	2019. évi Tény	I (%)
Bevételek			
1. Tárgyi eszköz értékesítés	100 000	104 458 130	-
- Idegen felépítmény alatti terület értékesítése	100 000	4 595 000	4 595,00
- Ipari Parki építési telek értékesítés	-	95 631 000	-
- Egyéb telek	-	4 051 716	-
- Termőföld értékesítés	-	180 414	-
2. Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése	28 000 000	35 395 717	126,41
- Lakásértékesítés	4 000 000	10 700 274	267,51
- Nem lakáscélú helyiségek értékesítése	24 000 000	24 695 443	102,90
3. Privatizációs bevétel	-	2 456	-
4. Pénzügyi befektetések bevétele	70 000 000	70 000 000	100,00
Összesen	98 100 000	209 856 303	213,92
Vagyonkezelési kiadások			
1. Épületek bontása	10 000 000	9 185 330	91,85
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)	8 200 000	8 104 953	98,84
Összesen	23 280 000	22 370 283	96,09

3. sz. melléklet

Ingyenkezes 2019.			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2019. évi Terv	2019. évi Tény	I (%)
Bevételek			
Lakbér bevétel	157 000 000	165 845 452	105,63
Közületi díjbevétel	125 721 040	144 414 163	114,87
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	58 804 797	58 804 797	100,00
Nem lakás célú felhalmozás önkormányzati forrásból	15 359 894	15 359 894	100,00
Összesen:	356 885 731	384 424 306	107,72
Kiadások			
Lakásfenntartási kiadások	200 000 000	194 683 820	97,34
Lakásfelújítási kiadások önkormányzati forrásból	58 804 797	58 804 797	100,00
Nem lakás célú helyiségek fenntartási kiadásai	83 721 040	83 721 040	100,00
Nem lakás célú felhalmozás önkormányzati forrásból	15 359 894	15 359 894	100,00
Összesen:	357 885 731	352 569 551	98,51
Maradvány	-1 000 000	31 854 755	-

4. sz. melléklet

Bérlakáskezelés 2019.			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2019. évi Terv	2019. évi Tény	I (%)
Bevételek			
Lakossági díjbevételek	156 240 000	164 653 952	105,39
Szociális támogatás	760 000	1 191 500	156,78
Egyéb bevétel (költségek visszatérítése)	0		
Felújítás Önkormányzati forrásból	58 804 797	58 804 797	100,00
Összesen	215 804 797	224 650 249	104,10
Kiadások			
Üzemeltetés	95 077 000	92 687 741	97,49
Megbízási díj	51 943 000	51 943 000	100,00
Karbantartás	30 480 000	28 558 079	93,69
Erzsébet tér 1-2, adósság szolgálat	22 500 000	21 495 000	95,53
Felújítás önkormányzati forrásból	58 804 797	58 804 797	100,00
Összesen	258 804 797	253 488 617	97,95
Bérlakáskezelés hiány	-43 000 000	-28 838 368	67,07
Nem lakás díjbevételekből kiegészítés	42 000 000	28 838 368	68,66
Egyenleg	-1 000 000	0	0,00

Nem lakás célú helyiségek kezelése 2019.			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2019. évi Terv	2019. évi Tény	I (%)
Bevételek			
Közületi díjbevételek	125 721 040	144 414 163	114,87
Felhalmozás önkormányzati forrásból (beruházás, felújítás)	15 359 894	15 359 894	100,00
Összesen	141 080 934	159 774 057	113,25
Kiadások			
Üzemeltetés	48 710 921	48 710 921	100,00
Megbízási díj (az éves összeget tartalmazza)	29 882 000	29 882 000	100,00
Karbantartás	5 128 119	5 128 119	100,00
Felhalmozás önkormányzati forrásból (beruházás, felújítás)	15 359 894	15 359 894	100,00
Összesen	99 080 934	99 080 934	100,00
Maradvány	42 000 000	60 693 123	144,51
Lakás fennt. kieg.	42 000 000	28 838 368	68,66
Egyenleg	0	31 854 755	-

IV. Könyvvizsgálói hitelesítő záradék



Susán Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai igazolvány száma: 000214

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

Független könyvvizsgálói jelentés

A Salgó Vagyon Kft tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztem a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft - 3104 Salgótarján, Park út 12. Cg 12-09-001893 - mellékelt 2019. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 2.415.550 ezer Ft, az adózott eredmény 30.436 ezer Ft nyereség - és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Salgó Vagyon Kft 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Salgó Vagyon Kft 2019. 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** 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **Salgó Vagyon Kft** 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló 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 Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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

Bevezetés

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény („Törvény”) 18/B. paragrafusában foglalt követelménynek eleget téve, a Törvény által előírt jelentéstételi kötelezettségemnek az alábbiak szerint teszek eleget.

Elvégeztem a **Salgó Vagyon Kft** mint távhőszolgáltató vállalkozás 2019. december 31-i fordulónapra vonatkozó éves beszámolójának a kiegészítő mellékletében közzétett, az egyes számvitelileg elkülönített tevékenységekre vonatkozó önálló mérlegek és önálló eredménykimutatások (a „Tevékenységi Kimutatások”) átvilágítását. Az egyes tevékenységek számviteli szétválasztási szabályainak kidolgozása és alkalmazása a Törvénnyel összhangban, valamint az egyes tevékenységek közötti tranzakciók árazásának az ide vonatkozó jogszabályok és belső szabályzatok szerinti elvégzése, valamint a Tevékenységi Kimutatásoknak a Törvény 18/A. paragrafusában foglaltak szerinti elkészítése a Társaság vezetésének felelősége. Az én felelősségem a Tevékenységi Kimutatásokra vonatkozó következtetés megfogalmazása az elvégzett átvilágítás alapján.

Az átvilágítás hatóköre

Átvilágításomat a 2410. témaszámú, „Az évközi pénzügyi információknak a gazdálkodó független könyvvizsgálója által végrehajtott átvilágítása” című magyar Nemzeti Átvilágítási Megbízásokra Vonatkozó Standard alapján hajtottam végre. Pénzügyi kimutatásoknak az e

standarddal összhangban végzett átvilágítása korlátozott bizonyosságot nyújtó következtetéshez nyújt alapot. A Tevékenységi Kimutatások átvilágítása elsősorban a pénzügyi és számviteli ügyekért felelős vezető személyektől és más munkatársaktól való információkérésből, valamint elemző és egyéb átvilágítási eljárások alkalmazásából áll. Az átvilágítás során végrehajtott eljárások a hatókörükben lényegesen szűkebbek, mint a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban végzett könyvvizsgálati eljárások, és ennek következtében nem teszik lehetővé számomra, hogy könyvvizsgálattal egyenértékű bizonyosságot szerezzek a Tevékenységi Kimutatásokkal kapcsolatos valamennyi olyan jelentős ügyről, amelyet egy könyvvizsgálat során azonosítanék. Ennek megfelelően a Tevékenységi Kimutatásokról nem bocsátok ki könyvvizsgálói véleményt.

Következtetés

Átvilágításom alapján nem jutott a tudomásomra olyan tény, amely arra a meggyőződésre vezetett volna engem, hogy a mellékelt Tevékenységi Kimutatások nem a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 18/A. paragrafusában foglaltakkal összhangban kidolgozott, megfelelő számviteli szétválasztási szabályok alkalmazásával készültek volna, valamint, hogy az alkalmazott számviteli szétválasztási szabályok és az egyes tevékenységek közötti tranzakciók árazása ne biztosítaná az egyes üzletágak szerinti tevékenységek közötti keresztfinanszírozás-mentességet.

Karancslapujtó, 2020. március 20.

SUSÁN PÁL
kamarai tag könyvvizsgáló
1182 Karancslapujtó, Kossuth út 8.
Ig. 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. 2019. évi éves beszámolójáról**

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2020. június 18-i ülésén megtárgyalta a Társaság 2019. évi beszámolóját, mérleg- és eredmény-kimutatását, megismerte tevékenységével kapcsolatos üzleti jelentését, valamint a könyvvizsgáló által készített záradék tartalmát.

A Felügyelő Bizottság egyhangúlag megállapította, hogy a mérlegbeszámoló és az üzleti jelentés a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetét részletesen elemző, valós és megbízható képet ad a gazdálkodásról, a beszámolási időszakban megvalósult feladatokról, az elért eredményekről.

A Társaság 2019. évben végzett tevékenységét a jól szervezett munkavégzés, magas színvonalú, költségtakarékos, hatékony gazdálkodás jellemezte, melynek eredményeképpen a likviditási helyzet stabil. A folyamatos működés finanszírozása mellett a fejlesztési feladatok pénzügyi háttere is biztosított volt.

Az alapító Önkormányzattal kötött megbízási szerződés szerint felelősséggel kezelte és működtette a város ingatlanvagyonát.

A beszámolási időszakban megvalósult beruházások értéke 169,54 millió Ft. A Hőszolgáltatásnál megvalósult fejlesztések kapacitásbővítést, biztonságos üzemeltetést és jelentős energiamegtakarítást eredményeznek. A kiemelt „Beszterce lakótelep távhőrendszer fejlesztés” projekt beruházásának közbeszerzési kiírása történt meg 2019. évben, a megvalósítás 2020-ban várható 5 toronyház TÁVHŐ rendszerére csatlakozásával, valamint a strandi vezetékek cseréjével. Bővült az Ipari Park területe, a szükségessé vált irodai felújítások, eszköz- és bútorbeszerzések, informatikai fejlesztések valósultak meg.


Kiemelt figyelmet fordítottak a kintlévőségek kezelésére, a követelésállomány csökkentése és a likviditási helyzet javítása érdekében. A személyi jellegű ráfordítások előző évhez képest 4,6 %-os növekedése indokolt volt a képzett és elkötelezett szakemberek megtartása érdekében.

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. 2019. évi éves beszámolóját 2.415.550 eFt mérlegfőösszeggel és 30.436 eFt adózott eredménnyel fogadja el.

A Felügyelő Bizottság egyhangú szavazattal támogatja és egyetért azzal, hogy a Társaság szabad rendelkezésű eredménytartaléka terhére 2020. november 30-ig 50.000 eFt osztalék kerüljön kifizetésre Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

Salgótarján, 2020. június 18.


Szarvas Istvánné
FEB elnök