

SV/1659-1/25.

2024. évi Beszámoló

Javaslat a Salgó Vagyon Kft. 2024. évi beszámolójának elfogadására

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. 2024. 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 2024. évben is fenntartotta és audittal megerősítette az MSZ EN ISO 9001:2015, valamint a 14001:2015 szabvány követelményeinek megfelelő minőségirányítási és környezetközpontú irányítási rendszert. Emellett eleget tett az MSZ EN ISO 50001:2019 energiai irányítási rendszer szabványkövetelményeinek is. Ezzel biztosítja a szervezet dokumentált folyamatainak ellenőrzését és kézben tartását.

A 2024. évi üzleti tervben megfogalmazott célt a társaság teljesítette. Az értékesítés nettó árbevétele 1.965.275 eFt, a terv teljesítés indexe 104,1%. Az egyéb bevételek összege 6,9 %-kal alacsonyabb a tervezettnél, 2.257.528 eFt. A bevételek összeségében 1,9 %-kal alacsonyabb szinten realizálódtak, a tervhez viszonyítva. A költségek és ráfordítások a bevételekkel közel azonos mértékben 2,3 %-kal a terv alatt maradtak. Az erőforrások optimális felhasználásával 2024. évben 40.432 eFt adózott eredményt könyvelhettünk el.

A beszámolási időszakban megvalósított beruházások értéke 92.225 eFt.

A társaság pénzügyi helyzete, a megtett intézkedéseknek köszönhetően, és a rendelkezésre álló folyószámla-hitel szükség esetén történő felhasználásával, egész évben stabil volt. A kintlévőségek csökkentése érdekében a korábbi évekhez hasonlóan folyamatos körültekintő lépéseket tettünk.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem, hogy a Salgó Vagyon Kft. 2024. 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. 2024. évi beszámolóját a melléklet szerint 2.829.646 eFt mérlegfőösszeggel és 40.432 eFt adózott eredménnyel elfogadja.
2. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 40.432 eFt adózott eredmény eredménytartalékba történő helyezését jóváhagyja.
3. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése elrendeli az 1. pont szerinti adózott eredménnyel kiegészített szabad rendelkezésű eredménytartalék terhére 30.000 eFt osztalék kifizetését.

Felelős: Lőrincz Gyula

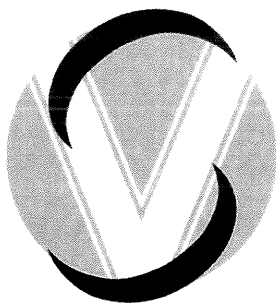
Határidő: 2025. november 30.

Salgótarján, 2025. március 17.

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



Lőrincz Gyula
ügyvezető igazgató



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

I.

A SALGÓ VAGYON KFT.

2024. ÉVI

ÉVES BESZÁMOLÓJA

TARTALOM

I. A SALGÓ VAGYON KFT. 2024. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓJA.....	3
A. MÉRLEGBESZÁMOLÓ.....	5
B. KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET	12
C. ÜZLETI JELENTÉS	35
1. SZ. FÜGGELÉK KÖNYVVIZSGÁLÓI HITELESÍTŐ ZÁRADÉK.....	78
2. SZ. FÜGGELÉK FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG VÉLEMÉNYE.....	83

A. Mérlegbeszámoló



Salgó Vagyon Kft. 2024. évi Beszámoló

Statistikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

1	1
---	---

Üzleti év mérlegfordulónapja: 2024. 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	1 948 151	-	1 839 505
	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	12 637	-	11 250
01.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-		-
02.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-		-
03.	Vagyoni értékű jogok	12 637		11 250
04.	Szellemi termékek	-		-
05.	Üzleti vagy cégérték	-		-
06.	Immateriális javakra adott előlegek	-		-
07.	Immateriális javak értékhelyesbítése	-		-
	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 935 514	-	1 828 255
01.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 686 734		1 620 933
02.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	201 422		153 858
03.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	45 813		33 746
04.	Tenyészállatok	-		-
05.	Beruházások, felújítások	1 545		19 718
06.	Beruházásokra adott előlegek	-		-
07.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-		-
	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-	-	-
01.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	-		-
02.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-		-
03.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-		-
04.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-		-
05.	Egyéb tartós részesedés	-		-
06.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-		-
07.	Egyéb tartósan adott kölcsön	-		-
08.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-		-
09.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-		-
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-		-
	IV. Halasztott adókövetelés	-		-

Keltetés: Salgótarján, 2025. március 17.

SALGÓ VAGYON KFT.
3100 Salgótarján,
Munkásotthon tér 1.
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statistikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

1	2
---	---

Üzleti év mérlegfordulónapja:

2024. december 31.

(év/hó/nap)

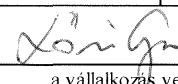
**MÉRLEG "A" típus
Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
	B Forgóeszközök	1 313 662	-	892 775
	I. KÉSZLETEK	208 787	-	131 558
01.	Anyagok	35 400		39 960
02.	Beféjezetlen termelés és félkész termékek	-		-
03.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-		-
04.	Késztermékek	-		-
05.	Áruk	173 387		91 598
06.	Készletekre adott előlegek	-		-
	II. KÖVETELÉSEK	861 580	-	562 340
01.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	190 390		151 638
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	671 190		410 702
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	243 295	-	198 877
01.	Pénztár, csekkek	1 634		1 379
02.	Bankbetétek	241 661		197 498
	C. Aktív időbeli elhatárolások	103 275	-	97 366
01.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	90 538		78 750
02.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	12 737		18 616
03.	Halasztott ráfordítások	-		-
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	3 365 088	-	2 829 646

Keltezés: Salgótarján, 2025. március 17.

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


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statisztikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

1	3
---	---

Üzleti év mérlegfordulónapja:

2024. december 31.

(év/hó/nap)

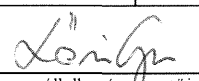
MÉRLEGE "A" változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
	D. Saját tőke	1 404 972	-	1 420 404
	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	480 528		490 774
	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-		-
	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	-		-
01.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-		-
02.	Valós értékelés értékelési tartaléka	-		-
	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	35 246		40 432
	E. Céltartalékok	71 495	-	73 080
01.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	34 052		34 052
02.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	37 443		39 028
03.	Egyéb céltartalék	-		-
	F. Kötelezettségek	1 328 370	-	553 346
	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, 2025. március 17.

SALGÓ VAGYON KFT.
3100 Salgótarján,
Munkásotthoz 1.
1.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

Működési - 2024. évi Beszámoló

Statistikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

1	2	—	0	9	—	0	0	1	8	9	3	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Üzleti év mérlegfordulónapja: 2024. december 31. (év/hó/nap)

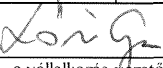
MÉRLEGE "A" változat
Források (passzívák)

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	74 147	-	43 477
01.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
02.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-		-
03.	Tartozások kötvénykibocsátásból	-		-
04.	Beruházási és fejlesztési hitelek	71 527		43 477
05.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 620		-
06.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
07.	Tartós kötelezettségek jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-		-
08.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
09.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
10.	Halasztott adókötelezettség			
	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 254 223	-	509 869
01.	Rövid lejáratú kölcsönök			
02.	81. sorból: az átváltoztatható kötvények			
03.	Rövid lejáratú hitelek	29 055		28 050
04.	Vevőktől kapott előlegek	81 409		
05.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 043 656		350 838
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	100 103		130 981
12.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-		-
13.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-		-
	G. Passzív időbeli elhatárolások	560 251	-	782 816
01.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	45 364		26 807
02.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	10 097		307 496
03.	Halasztott bevételek	504 790		448 513
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	3 365 088	-	2 829 646

Kelteszés: Salgótarján, 2025. március 17.

SALGÓ VAGYON KFT.
3100 Salgótarján,
Munkásotthon tép.H.
1.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

Működési - 2024. 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:

2024. december 31.

(év/hó/nap)

Összköltség eljárással készített eredmény-kimutatás

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 218 238		1 965 275
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	-		-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02 sor)	2 218 238	-	1 965 275
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-		-
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	27 525		27 486
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04 sor)	27 525	-	27 486
III.	Egyéb bevételek	3 788 435	-	2 257 528
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	9 916		1 866
05.	Anyagköltség	4 419 664		2 449 996
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	145 910		162 948
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	30 100		32 558
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	175		-
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	479 063		497 545
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	5 074 912	-	3 143 047
10.	Béreköltség	438 226		608 731
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	78 806		69 605
12.	Bérráulékok	64 801		84 333
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12 sor)	581 833	-	762 669
VI.	Értékcsökkenési leírás	142 535		148 541
VII.	Egyéb ráfordítások	177 331		145 494
	VII. sorból: értékvesztés	-		67
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII sor)	57 587	-	50 538

Keltezés: Salgótarján, 2025. március 17.

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

a vállalkozás vezetője
(képviselője)



Melléklet - 2024. 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	2
---	---

Üzleti év mérlegfordulónapja:

2024. december 31.

(év/hó/nap)

Összköltség eljárással készített eredmény-kimutatás

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	-		-
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-		-
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapír, kölcsön) származó bevételek, árfolyamnyereségek	-		-
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	-		301
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	36		11
	17. sorból értékelési különbözet	-		-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	36	-	312
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-		-
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-		-
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapír, kölcsön) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-		-
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-		-
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamtjellegű ráfordítások	20 905		9 689
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	-		-
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 458		58
	21. sorból: értékelési különbözet	-		-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	22 363	-	9 747
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	- 22 327	-	- 9 435
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	35 260	-	41 103
X.	Adófizetési kötelezettség	14		671
X/1.	Halasztott adókülönbözet			
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-X)	35 246	-	40 432

Keltetés: Salgótarján, 2025. március 17.

SALGÓ VAGYON KFT.

P.H.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

B. Kiegészítő melléklet

6

I. Általános információk

1. A társaság általános jellemző adatai:

Alapítás időpontja: 1993. augusztus 01.

Alapító: Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
Képviselő-testülete 100 %

Jegyzett tőke: 210.490 E Ft

Cégjegyzékszám: 12-09-001893

Cégforma: Egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság

A cég elnevezése: Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati
Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató
Korlátolt Felelősségű Társaság

A cég rövid elnevezése: Salgó Vagyon Kft.

A cég székhelye: 3100 Salgótarján, Munkásotthon tér 1.

A kft. honlapjának címe: www.svagyon.hu

A cég tevékenységi köre:

A társaság alapvetően szolgáltatási tevékenységeket végez. Fő tevékenysége a vagyonkezelés (ingatlanhasznosítás), valamint kiemelt tevékenysége a távhőszolgáltatás.

A vállalkozás egyéb tevékenységei is jellemzően szolgáltatások, fenntartási, karbantartási tevékenység, megrendelésre végzett szolgáltatások.

A cég jogelődje: Salgótarjáni Ingatlankezelő és Szolgáltató Vállalat
3100 Salgótarján, Bajcsy-Zs. út 16-18.
1999. augusztus 16-i beolvadásra tekintettel, a Városkapu Salgótarján Ingatlanhasznosító és Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 12-09-0030027) 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
2012. június 30-i beolvadásra tekintettel, a Tarjánhő Szolgáltató-Elosztó Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 12-09-001857) 3100 Salgótarján, Salgó út 52.

Cégjegyzésre jogosult: Lőrincz Gyula ügyvezető igazgató
3100 Salgótarján, Löwy Sándor út 7. 2/9.

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 megbízásos ingatlankezeléssel kapcsolatos pénzeszközök felhasználásának elszámolása – alapszerű elkülönítés mellett – részben saját teljesítményként, részben közvetített szolgáltatásként történik.

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

Az önkormányzati tulajdonban lévő vagyonhasznosítás a megbízóval egyeztetett módon kerül elszámolásra, így mind a bevétel, mind a kiadás a bruttó elszámolási elv betartásával közvetlenül megjelenik a város költségvetésében.

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

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

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

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

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

A 200 eFt egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értékét használatba vételkor egy összegben számoljuk el.

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

A beszámolót összeállította Karnis Erika, Pénzügyminisztériumnál nyilvántartott mérlegképes regisztrációs száma 131068.

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

II.

Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó információk

1. Az immateriális javak bruttó értékének és halmozott értékcsökkenésének változását az *3. számú melléklet tartalmazza.*
2. A tárgyi eszközök bruttó értékének és halmozott értékcsökkenésének változását a *4. számú melléklet tartalmazza.*
3. Készletek
A készletek értéke 131.558 eFt, 77.229 eFt-tal csökkent a beszámolási időszakban. A karbantartási és egyéb raktári anyagok mellett az áruk csoportjában tartjuk nyilván a CO₂ kvótát (88.393 eFt).
4. Követelések
A beszámolási időszak végén fennálló követelések összege 562.340 eFt, melyből a levonható, valamint a visszajáró ÁFA 151.453 eFt. Emellett további 206.424 eFt az év utolsó hónapjára járó lakossági ártámogatás.
A vevőállomány értéke a mérlegben 151.638 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 125 eFt behajthatatlan követelés leírására került sor.
5. Aktív időbeli elhatárolások bemutatása
Az aktív időbeli elhatárolások összege 97.366 eFt.
Bevételek időbeli elhatárolása:
A teljesítménydíjas fogyasztóknak kibocsátott előlegszámlák és a tényleges hőfogyasztás közötti különbséget mutatja, valamint a visszaigényelhető energia adót összesen 78.750 eFt értékben.

A költségelhatárolás tartalma biztosítási díjak, közüzemi díjak, szoftverkövetési díjak, valamint a rendszerhasználati díjak 2025. évre áthúzódó költségei, 18.616 eFt összegben.

6. A saját tőke változása, annak okai

A társaság saját tőkéje a 2023. évi elfogadott mérleghez viszonyítva **15.432 eFt**-tal nőtt.

Megnevezés	Összeg (eFt)
2023. évi saját tőke	1.404.972
Tárgyévi adózott eredmény(+)	40.432
Fizetett osztalék(-)	25.000
2024. évi saját tőke	1.420.404

A saját tőke értékét a 2024. évben realizált 40.432 eFt pozitív adózott eredmény növelte, a tulajdonos részére fizetett osztalék pedig 25.000 eFt-tal csökkentette.

A saját tőke összetétele

Megnevezés	2023.évi állapot (eFt)	2024.évi állapot (eFt)
Jegyzett tőke	210.490	210.490
Tőketartalék	678.708	678.708
Eredménytartalék	480.528	490.774
Lekötött tartalék	0	0
Adózott eredmény	35.246	40.432
Saját tőke összesen	1.404.972	1.420.404

7. Céltartalék

A céltartalék mérlegben szereplő értéke 73.080 eFt, mely 1.585 eFt-tal nőtt a beszámolási időszakban.

Feloldásra került 37.443 eFt céltartalék a CO₂-kvóta elszámolása miatt, míg a 2025. évi elszámolásra 39.028 eFt összegben került megképzésre, továbbá a CO₂ kibocsájtás miatti jövőbeni kötelezettségre képzett céltartalék 34.052 eFt maradt.

8. A zálogjoggal biztosított kötelezettségek bemutatása

Hitel célja	Bank	Lejárat	2024.12.31. egyenleg eFt	Törlesztés 2024-ben eFt
Folyószámlahitel	OTP Bank Nyrt.	2024.12.31. Évente ismétlődő	0	lehívástól függően
Fejlesztési kölcsön	OTP Bank Nyrt.	2027.08.31.	71.527	28.050
Összesen:			71.527	28.050

A hitelállomány a 2023-es évhez viszonyítva 28.050 eFt-tal csökkent, év végi értéke 71.527 eFt. 168.277 ezer Ft **fejlesztési kölcsön** folyósítására kötöttünk szerződést, melyből 2024-ben törlesztettünk 28.050 ezer Ft-ot.

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

Jelzálog terheli a Salgó és a Huta úti telephelyeket.

9. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)

A szállítói kötelezettségek értéke 350.838 E Ft, mely jelentősen eltér a korábbi évitől, mert a cég döntése alapján a tárgyévet követően beérkező szállítói számlákat, nem szállítói kötelezettségként, hanem időbeni elhatárolásként mutatjuk ki.

10. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke 130.981 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.

11. Passzív időbeli elhatárolások bemutatása

Passzív időbeli elhatárolások soron 782.816 eFt jelenik meg, melyből 423.553 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 23.570 eFt összegben, egyéb halasztott bevétel összege 1.390 eFt. A költségek elhatárolása 307.496 eFt, az árbevétel elhatárolás 26.807 eFt.

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

12. A nettó árbevétel alakulása főbb tevékenységenként

Üzleti tevékenység bevételei:

A belföldi értékesítés nettó árbevétele 1.965.275 eFt, tevékenységek közötti megoszlását az alábbi táblázat mutatja be:

Tevékenységek	Árbevétel eFt
Hődíj + vízmelegítés árbevétele	1.023.509
Alapdíj árbevétele	258.236
Megbízási díj (önk.)	78.351
Megrendelésre végzett tevékenység árbev.	45.429
Bérleti díjak árbevétele	33.493
Egyéb árbevétel	23.216
Közvetített szolgáltatás árbevétele	503.041
- ebből önkormányzati bérbeadás árbevétele	349.912
Összes nettó árbevétel	1.965.275

A **közvetített szolgáltatások** árbevétele 503.041 ezer Ft. Ebben a tételben feltüntetésre kerül az önkormányzati ingatlanok kiszámlázott bérleti díja, melynek összege 349.912 ezer Ft. Az egyéb közvetített szolgáltatások továbbszámlázása során keletkezett bevétel 153.129 ezer Ft.

13. Egyéb bevételek

Egyéb bevételek címen tárgyévben 2.257.528 eFt-ot könyveltünk. Ebből 2.054.582 eFt a hőszolgáltatás lakossági ártámogatása, a fejlesztési célra kapott vissza nem térítendő támogatások értékcsökkenéssel arányosan, tárgyévben elszámolt bevételei 22.305 eFt, szén-dioxid kvóta felhasználás miatt képzett céltartalék feloldása 37.443 eFt.

Tárgyi eszköz, értékesítés bev. 87.801 eFt.

A kapott, vissza nem térítendő támogatások bemutatását a 7. számú melléklet tartalmazza.

A végleges, fejlesztési célú támogatásokat különböző pályázatokon nyerte társaságunk. Elszámolása az értékcsökkenéssel arányosan, illetve értékesítéskor, átadáskor az eszköz kivezetett értékével arányosan történik.

14. Anyagjellegű ráfordítások

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

Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek** összege 2.449.996 eFt értékkel, melyből 2.276.773 eFt-ot a hőszolgáltatás ellátásához szükséges **gáz- és hőenergia** vásárlására fordítottunk. Az anyagköltségek között került elszámolásra még a közüzemi díjakra kifizetett 108.487 eFt, a saját munkavállalókkal végzett felújítási, fenntartási tevékenység anyagigényének 37.699 eFt értékű beszerzési költsége, valamint az üzemanyagra, nyomtatványokra, védőruha beszerzésre és egyéb anyagokra felhasznált 27.037 eFt.

Az anyagjellegű ráfordítások összegét növelte még a továbbszámlázott közvetített szolgáltatások költsége (497.545 eFt).

15. Az **igénybevett szolgáltatások** értéke 162.948 eFt, melyből a legnagyobb tételek a biztonsági őrzés, takarítás költsége 34.626 eFt, szakértői díjak 18.707 eFt, az informatikai költségek 24.076 eFt, valamint a karbantartási kiadások 14.327 e Ft összeggel. Az ipari park üzemeltetés fenntartási költsége 18.690 eFt.

16. Az **egyéb szolgáltatások értéke** 32.558 eFt, melyből 23.478 eFt a bankköltség.

17. A **személyi jellegű ráfordítások** összege 762.669 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 145.494 eFt.

Jelentős tétel a céltartalék képzés miatti 39.028 eFt, melynek részletezése a 7. Céltartalék pontban olvasható. A helyi adók és egyéb ráfordításként elszámolható adók fizetési kötelezettsége 15.340 eFt. Az egyéb ráfordítások összegét növelte még a CO₂ kvóta visszaadási kötelezettség elszámolása (88.071 eFt), a behajthatatlan követelések leírása (125 eFt) és egyéb kisebb tételek.

20. **Pénzügyi műveletek** ráfordításai címen 9.747 eFt-ot könyveltünk el.

A fentiekben részletezett bevételek és ráfordítások egyenlegeként az éves **adózás előtti eredmény** 41.103 ezer Ft, az **adózott eredmény** 40.432 ezer Ft.

21. A társasági adó alapját módosító tételek (eFt)

Adózás előtti eredmény	41.103
Előző évek elhatárolt vesztesége	24.842
Céltartalék felhasználás	37.443
Társasági adó szerinti értékcsökkenés	210.829
Behajthatatlanná vált követeléshez kapcs., visszaírt értékvesztés	1.866
Csökkentő jogcímek összesen:	274.980

Céltartalék képzés	39.028
Szttv. szerinti értékesökkenés, terven felüli értékesökkenés	217.914
Nem a váll-i tevékenységgel összefüggő költségek, ráfordítások	1.209
Bírság	500
Elszámolt értékvesztés	67
Növelő jogcímek összesen	258.718
Társasági adóalap	24.841
Társasági adó 9 %	2.236
Igénybe vett adókedvezmény	1.565
Adófizetési kötelezettség	671
Adózott eredmény	40.432

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

2024. évben az előző évihez hasonló mértékű fluktuáció volt tapasztalható cégünknel. 8 fő munkaviszonya szűnt meg, közülük 2 fő nyugdíjazás miatt. 9 fő volt az új belépők száma és 1 fő kismama tért vissza GYED-ről, így a gyeden lévő kismamák létszáma 1 főre csökkent.

Év végére 37 fő fizikai, 3 fő részmunkaidős fizikai, 38 fő szellemi, és 2 fő részmunkaidős szellemi állományú létszámmal rendelkezett a társaság, így a 2024.12.31-i létszám 80 fő. Az éves átlagos statisztikai állományi létszám részmunkaidősökkel együtt 81 fő.

A megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak száma 7 fő, a tiszteletdíjas választott tisztségviselők száma 5 fő.

Melléklet - 2024. évi Beszámoló

Mérleg tevékenységenként 2023.

1. sz. melléklet/1. oldal

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

Mérleg tevékenységenként 2023.

I.sz.melléklet/2.oldal

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

Melléklet - 2024. évi Beszámoló

Mérleg tevékenységenként 2024.

1. sz. melléklet/3. oldal

Sor- szá m	A tétel megnevezése	Távhőszol- gáltatási tevékenység	2024. (adatok eFt-ban)							Hő termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vagyon Kft.
			Hő- és kapcsolt villamos energia termelés										
			Salgó út	Ady	Ybl Beszterce	Fáy Kemerovó	Huta út	Idősek Gorkij	Szobabér- lők+Diego				
			Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés				
01.	A. Befektetett eszközök (02+10+18.sor)	819 734	108 116	20 876	85 625	-	57 131	-	-	271 748	1 091 482	748 023	1 839 505
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	5 013	661	128	524	-	349	-	-	1 662	6 675	4 575	11 250
05.	Vagyoni értékű jogok	5 013	661	128	524	-	349	-	-	1 662	6 675	4 575	11 250
06.	Szellemi termékek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	814 721	107 455	20 748	85 101	-	56 782	-	-	270 086	1 084 807	743 448	1 828 255
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	753 385	89 147	6 811	12 910	-	56 782	-	-	165 650	919 035	701 898	1 620 933
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	54 394	13 168	13 937	72 191	-	-	-	-	99 296	153 690	168	153 858
13.	Egyéb berendezések,felszerelések,járművek	4 042	140	-	-	-	-	-	-	140	4 182	29 564	33 746
15.	Beruházások, felújítások	2 900	5 000	-	-	-	-	-	-	5 000	7 900	11 818	19 718
15.	Beruházásra adott előleg	-								-	-	-	-
18.	II I. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21.	Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26.	B Forgóeszközök (27+34+40+45 sor)	548 665	113 832	4 911	20 145	-	13 443	-	-	152 331	700 996	191 779	892 775
27.	I. KÉSZLETEK	17 808	90 742	453	1 860	-	1 241	-	-	94 296	112 104	19 454	131 558
28.	Anyagok	17 808	2 349	453	1 860	-	1 241	-	-	5 903	23 711	16 249	39 960
32.	Áruk	-	88 393	-	-	-	-	-	-	88 393	88 393	3 205	91 598
33.	Készletekre adott előlegek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34.	II. KÖVETELÉSEK	442 231	11 401	2 201	9 029	-	6 025	-	-	28 656	470 887	91 453	562 340
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	149 365	-	-	-	-	-	-	-	-	149 365	2 273	151 638
39.	Egyéb követelések	292 866	11 401	2 201	9 029	-	6 025	-	-	28 656	321 522	89 180	410 702
40.	III ÉRTÉKPAPÍROK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	88 626	11 689	2 257	9 256	-	6 177	-	-	29 379	118 005	80 872	198 877
46.	Pénztár, csekkek	615	81	16	63	-	43	-	-	203	818	561	1 379
47.	Bankbetétek	88 011	11 608	2 241	9 193	-	6 134	-	-	29 176	117 187	80 311	197 498
48.	C. Aktív időbeli elhatárolások	83 053	2 682	518	2 125	-	1 418	-	-	6 743	89 796	7 570	97 366
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	74 759	1 588	307	1 258	-	838	-	-	3 991	78 750	-	78 750
50.	Költségek, ráford. aktív időbeli elhatárolása	8 294	1 094	211	867	-	580	-	-	2 752	11 046	7 570	18 616
52.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01+26+48 sor)	1 451 452	224 630	26 305	107 895	-	71 992	-	-	430 822	1 882 274	947 372	2 829 646

Melléklet - 2024. évi Beszámoló

Mérleg tevékenységenként 2024.

1. sz. melléklet/4. oldal

Sor- szá m	A tétel megnevezése	Távhőszol- gáltatási tevékenység	2024. (adatok eFt-ban)										
			Hő- és kapcsolt villamos energia termelés							Hő termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vagyon Kft.
			Salgó út	Ady	Ybl Beszterce	Fáy Kemerovó	Huta út	Idősek Gorkij	Szobabér- lők+Diego				
			Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés				
53.	D. Saját tőke	804 203	11 517	5 748	415	-	733	-	-	18 413	822 616	597 788	1 420 404
54.	I. JEGYZETT TŐKE	118 966	1 757	877	63	-	112	-	-	2 809	121 775	88 715	210 490
57.	III. TŐKETARTALÉK	383 598	5 664	2 827	204	-	360	-	-	9 055	392 653	286 055	678 708
58.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	277 380	4 096	2 044	148	-	261	-	-	6 549	283 929	206 845	490 774
59.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	24 259	-	-	-	-	-	-	-	-	24 259	16 173	40 432
62.	E. Céltartalékok	-	73 080	-	-	-	-	-	-	73 080	73 080	-	73 080
63.	Céltartlék a várható kötelezettségekre	-	34 052	-	-	-	-	-	-	34 052	34 052	-	34 052
64.	Céltartlék jövőbeni költségekre	-	39 028	-	-	-	-	-	-	39 028	39 028	-	39 028
66.	F. Kötelezettségek	331 492	36 983	7 141	77 454	-	19 543	-	-	141 121	472 613	80 733	553 346
67.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-	43 477	-	-	-	-	43 477	43 477	-	43 477
75.	Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-	-	43 477	-	-	-	-	43 477	43 477	-	43 477
76.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
79.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	331 492	36 983	7 141	33 977	-	19 543	-	-	97 644	429 136	80 733	509 869
81.	Rövid lejáratú kölcsönök	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83.	Rövid lejáratú hitelek	-	-	-	28 050	-	-	-	-	28 050	28 050	-	28 050
	Vevőktől kapott előlegek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	286 027	30 987	5 983	1 178	-	16 374	-	-	54 522	340 549	10 289	350 838
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	45 465	5 996	1 158	4 749	-	3 169	-	-	15 072	60 537	70 444	130 981
90.	G. Passzív időbeli elhatárolások	315 757	103 050	13 416	30 026	-	51 716	-	-	198 208	513 965	268 851	782 816
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	26 807	-	-	-	-	-	-	-	-	26 807	-	26 807
92.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	144 580	72 061	11 983	24 150	-	47 795	-	-	155 989	300 569	6 927	307 496
93.	Halszott bevételek	144 370	30 989	1 433	5 876	-	3 921	-	-	42 219	186 589	261 924	448 513
94.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53+62+66+90 sor)	1 451 452	224 630	26 305	107 895	-	71 992	-	-	430 822	1 882 274	947 372	2 829 646

Melléklet - 2024. évi Beszámoló

Eredménykimutatás tevékenységenként 2023.

2.sz. melléklet/1. oldal

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

Eredménykimutatás tevékenységenként 2024.

2.számú melléklet/2. oldal

Kód	Név	Távhő- szolgáltatás	Salgó úti kazánház hőtermelés	Ady kazánház hőtermelés	Beszterce kazánház hőtermelés	Kemerovó kazánház hőtermelés	Huta úti kazánház hőtermelés	Gorkij krt. kazánház hőtermelés	Rákóczi út 184.+ Diego üzlet kazánház	Hőtermelés	Távhő tev. Összesen	Egyéb tevékenység	összes tevékenység
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 281 745	0	0	0	0	0	0	0	0	1 281 745	683 530	1 965 275
04.	Saját előáll.eszk.aktiv.értéke	20 363	4 356	0	0	0	0	0	0	4 356	24 719	2 767	27 486
III.	Egyéb bevételek	2 067 547	88 071	0	4 876	0	0	0	0	92 947	2 160 494	97 034	2 257 528
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	1 746	0	0	0	0	0	0	0	0	1 746	120	1 866
05.	Anyagköltség	1 219 881	306 564	24 250	299 685	3 268	534 931	24 599	14 613	1 207 910	2 427 791	22 205	2 449 996
06.	Igénybevett szolgáltatások értéke	69 483	19 193	1 799	13 273	346	20 465	1 037	737	56 850	126 333	36 615	162 948
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	16 327	3 511	290	3 371	49	5 975	278	172	13 646	29 973	2 585	32 558
08.	Eladott áruk beszerz.értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
09.	Eladott (közv.) szolgáltatások értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	497 545	497 545
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 305 691	329 268	26 339	316 329	3 663	561 371	25 914	15 522	1 278 406	2 584 097	558 950	3 143 047
10.	Béreköltség	257 013	51 812	12 388	47 893	8 953	78 281	5 609	8 419	213 355	470 368	138 363	608 731
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	32 497	6 494	599	6 221	153	10 975	526	364	25 332	57 829	11 776	69 605
12.	Bérjárulékok	36 158	7 554	1 665	7 032	1 178	11 602	791	1 138	30 960	67 118	17 215	84 333
V.	Személyi jellegű ráfordítások	325 668	65 860	14 652	61 146	10 284	100 858	6 926	9 921	269 647	595 315	167 354	762 669
VI.	Értécsökkenési leírás	82 761	14 940	4 979	15 946	64	7 326	287	187	43 729	126 490	22 051	148 541
VII.	Egyéb ráfordítások	3 487	129 189	254	626	9	2 835	37	25	132 975	136 462	9 032	145 494
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67	67
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	1 652 048	-446 830	-46 224	-389 171	-14 020	-672 390	-33 164	-25 655	-1 627 454	24 594	25 944	50 538
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	164	36	3	35	0	62	3	2	141	305	7	312
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 127	1 135	91	1 091	13	1 935	89	54	4 408	9 535	212	9 747
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-4 963	-1 099	-88	-1 056	-13	-1 873	-86	-52	-4 267	-9 230	-205	-9 435
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	1 647 085	-447 929	-46 312	-390 227	-14 033	-674 263	-33 250	-25 707	-1 631 721	15 364	25 739	41 103

Az immateriális javak részletező táblája 2024.12.31 (E Ft)

3. sz. melléklet

MEGNEVEZÉS	Nyitó Bruttó érték	BRUTTÓ ÉRTÉK					NETTÓ ÉRTÉK	
		Növekedés	Átsorolás		Csökkenés	Záró	Nyitó	Záró
1. Alapítás átszervezés aktivált értéke								
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke								
3. Vagyoni értékű jogok	81 388	5 933			9	87 312	6 704	6 210
4. Szellemi termékek	0					0	0	0
5. Vagyoni értékű jogok befejezetlen	5 933	5 040			5 933	0	5 933	5 040
6. Imateriális javakra adott előlegek								
7. Imateriális javak értékhelyesbítése								
Imateriális javak:	87 321	10 973	0		5 942	87 312	12 637	11 250

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKCSÖKKENÉS					ZÁRÓ
		Tervszerinti écs	Átsorolás	Kivezetés-selejtezés	Terven felüli kivezetés tájékoztató adat	Visszaírás	
1. Alapítás átszervezés aktivált értéke							
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke							
3. Vagyoni értékű jogok	74 684	6 427		9			81 102
4. Szellemi termékek		0			0		0
5. Üzleti vagy cégérték							
Imateriális javak:	74 684	6 427	0	9			81 102

A tárgyi eszközök részletező táblája 2024.12.31 (E Ft)

4. sz. melléklet

MEGNEVEZÉS	Nyitó Bruttó érték	BRUTTÓ ÉRTÉK						NETTÓ ÉRTÉK	
		Növekedés	Értékesítés	Selejtezés	Aktiválás	Átsorolás	Záró	Nyitó	Záró
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 418 515	67 698	67 871			0	2 418 342	1 686 734	1 620 933
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	889 984	5 674	0	636		0	895 022	201 422	153 858
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	136 528	5 442	206	1 295		0	140 469	45 813	33 746
4. Tenyészállatok	0						0		
5. Beruházások, felújítások	1 545	104 228		1 545	84 510	0	19 718	1 545	19 718
6. Beruházásokra adott előlegek									
7. Kisértékű tárgyi eszköz	26 949	5 695	1 596	1 143		0	29 905	0	0
8. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése									
Tárgyi eszközök:	3 473 521	188 737	69 673	4 619	84 510	0	3 503 456	1 935 514	1 828 255

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKCSÖKKENÉS					ZÁRÓ
		Tervszerinti		Értékesítés, selejtezés	Terven felüli kivetés tájékoztató adat	Visszairás	
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	731 781	65 672		43			797 410
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	688 562	53 238		636			741 164
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	90 714	17 509		1 501			106 722
4. Tenyészállatok	0						0
5. Kisértékű tárgyi eszk.	26 949	5 695		2 739			29 905
5. Beruházások, felújítások	0						0
Tárgyi eszközök:	1 538 006	142 114		4 919	0		1 675 201

Értécsökkenés állományváltozása 2024.12.31 (E Ft)

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKCSÖKKENÉS					ZÁRÓ
		Tervszerinti		Értékesítés, selejtezés	Terven felüli kivezetés tájékoztató adat	Visszaírás	
1. Immateriális javak	74 684	6 427		9			81 102
2. Tárgyi eszközök	1 538 006	142 114		4 919			1 675 201
Eszközök összesen:	1 612 690	148 541		4 928	0		1 756 303

Passzív időbeli elhatárolások kimutatása (E Ft) 2024.12.31

Megnevezés	2024. évi nyitó	2024. évi változás	2024. évi elsz. bevétel (96)	2024. évi záró
Inkubátorház és építményei	130 452		1 821	128 631
Ipari Park I.	93 191		3 703	89 488
Ipari Park II.	46 467		2 662	43 805
Támogatás GM I. beruházás	1 593		22	1 571
Támogatás GM II. beruházás	2 074		137	1 937
Támogatás Hők.rek. I. beruházás	225		84	141
Térítés nélk. átv. Spaar csővezeték	878		68	810
Támogatás Hők.rek. II. beruházás	1 350		53	1 297
Támogatás KEOP	18 217		1 368	16 849
ÉMOP támogatás Munkásotthon tér	11 535		384	11 151
Retrospektív fejl. Támogatás	43 585		3 019	40 566
Térítés nélkül kapott CO2 kvóta	57 928	16 270	50 628	23 570
Támogatás Beszterce ltp-i távhő fejlesztéshez	37 543		4 876	32 667
Támogatás Beszterce vez.hkp.	59 626		4 177	55 449
Egyéb halasztott bevétel	126	532	77	581
Passzív időbeli elhatárolás árbevétel	45 364			26 807
Passzív időbeli elhatárolás költségek	10 097			307 496
Összesen: 48	560 251	16 802	73 079	782 816

Halasztott bevételek 2024.12.31 (E Ft)

Megnevezés	2024. nyitó	2024. évi változás	2024. egyéb bevétel (968)	2024. záró
Inkubátorház és építményei	130 452		1 821	128 631
Ipari Park I.	93 191		3 703	89 488
Ipari Park II.	46 467		2 662	43 805
Támogatás GM I. beruházás	1 593		22	1 571
Támogatás GM II. beruházás	2 074		137	1 937
Támogatás Hők.rek. I. beruházás	225		84	141
Térítés nélk. átv. Spaar csővezeték	878		68	810
Támogatás Hők.rek. II. beruházás	1 350		53	1 297
Támogatás KEOP	18 217		1 368	16 849
Támogatás ÉMOP Munkásotthon tér	11 535		384	11 151
Támogatás retrospektív	43 585		3 019	40 566
Támogatás Beszterce ltp-i távhő fejlesztéshez	37 543		4 876	32 667
Támogatás Beszterce vez.hkp.	59 626		4 177	55 449
Egyéb halasztott bevétel	126	532	77	581
Térítés nélkül kapott CO2 kvóta (96)	57 928	16 270	50 628	23 570
Összesen:	504 790	16 802	73 079	448 513

8.sz. melléklet

Salgó Vagyon Kft. Cash-Flow kimutatás (eFt)

Megnevezés	Előjel	2023. év	2024. év
I. Működési cash flow (1-13. sorok)		-458 838	-151 438
1a. Adózás előtti eredmény	(+/-)	35 260	41 103
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		3 634 399	2 054 582
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben	(+/-)	0	0
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b)	(+/-)	35 260	41 103
2. Elszámolt amortizáció	(+)	142 535	148 541
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás	(+/-)	-26 052	-50 554
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+/-)	-40 210	1 585
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	(+/-)	-12 294	-87 801
6. Szállítói kötelezettség változása	(+/-)	-576 699	-698 721
7. Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	(+/-)	-62 498	30 207
8. Passzív időbeli elhatárolás változása	(+/-)	-99 065	188 127
9. Vevőkövetelések változása	(+/-)	-11 580	-42 551
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	(+/-)	145 420	337 717
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	(+/-)	46 345	5 909
12. Fizetett adó (nyereség után)	(-)	0	0
13. Fizetett osztalék, részesedés	(-)	0	-25 000
II. Befektetési cash flow (14-18.sorok)		-809 051	58 611
14. Befektetett eszközök beszerzése	(-)	-824 946	-97 018
15. Befektetett eszközök eladása	(+)	15 895	155 629
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	(+)	0	0
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	(-)		
18. Kapott osztalék, részesedés	(+)		
III. Finanszírozási cash flow (19-26.sorok)		9 752	48 409
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	(+)		
20. Kötvény és hitelviszonyt megtest. értékp. kibocs. bevétele	(+)		
21. Hitel és kölcsön felvétele	(+)	0	0
22. Véglegesen kapott pénzeszköz	(+)	38 641	73 079
23. Részvénybevonás, tőke kivonás(tőkeleszállítás)	(-)		
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafiz.	(-)		
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	(-)	-28 889	-24 670
26. Véglegesen átadott pénzeszközök	(-)		
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	(+/-)	-1 258 137	-44 418
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése	(+/-)	0	0
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27.sorok)	(+/-)	-1 258 137	-44 418

9. sz. melléklet

Követelésekre elszámolt értékvesztés változása 2024.12.31. (E Ft)

Megnevezés	2023.	2024.	Állományváltozás 2023-2024.
Távhő	23 720	11 989	-11 731
Egyedi minősítés nélkül elszámolt értékvesztés közület 300 eFt alatti	873	185	-688
Egyedi minősítéssel elszámolt értékvesztés közület	9 192	606	-8 586
Egyedi minősítés nélkül elszámolt csoportos értékvesztés lakosság	13 655	11 198	-2 457
Egyéb tevékenység	3 938	67	-3 871
Egyedi minősítés nélkül elszámolt csoportos értékvesztés lakosság	0	0	0
Egyedi minősítéssel elszámolt értékvesztés lakosság	0	0	0
Egyedi minősítés nélkül elszámolt értékvesztés közület 300 eFt alatti	120	0	-120
Egyedi minősítéssel elszámolt értékvesztés közület	3 818	67	-3 751
Összes követelés értékvesztése	27 658	12 056	-15 602

10. számú melléklet

MUTATÓSZÁMOK MÉRLEG 2024.

Mutatók	Bázis időszak (%)	Tárgy időszak (%)	Index (%)
1. Tőkefeszültségi mutató			
<u>Kötelezettségek</u>	94,55	38,96	41,2
Saját tőke			
2. Saját tőke aránya			
<u>Saját tőke</u>	41,75	42,21	101,1
Összes forrás			
3. Saját tőke és a befektetett eszközök aránya			
<u>Saját tőke</u>	72,12	77,22	107,1
Befektetett eszközök			
4. Tartós források és befektetett eszközök aránya			
<u>Saját tőke+hosszú lej. köt.</u>	75,92	79,58	104,8
Befektetett eszközök			
5. Likviditási mutató			
<u>Forgóeszközök</u>	98,89	161,34	163,1
Kötelezettségek			
6. Forgóeszközök és a rövid lejáratú kötelezettségek aránya (likviditásiráta)			
<u>Forgóeszközök</u>	104,74	175,10	167,2
Rövid lejáratú kötelezettségek			
7. Eladósodottsági mutató			
<u>Kötelezettségek</u>	39,48	16,44	41,7
Összes forrás			
8. Hitel fedezettségi mutató			
<u>Követelések</u>	68,69	110,29	160,6
Rövid lejáratú kötelezettségek			
9. Adósságszolgálati fedezeti mutató			
<u>Adózott nyereség+amortizáció</u>	615,39	650,40	105,7
Hitelek, kölcsönök törlesztése			
10. Árbevétel arányos nyereség			
<u>Adózás előtti eredmény</u>	1,59	2,09	131,6
Értékesítés nettó árbevétele			
11. Sajáttőke-arányos nyereség			
<u>Adózás előtti eredmény</u>	2,51	2,89	115,3
Saját tőke			
12. Eszközarányos jövedelem			
<u>Adózott eredmény</u>	1,05	1,20	114,7
Összes eszköz			

11. sz. melléklet

Létszám és bér adatok

Megnevezés	2023. év átlagosan			2024. év átlagosan		
	Átlagos éves statisztikai létszám (fő)	Bérek költség eFt-ban	Személyi jell. egyéb kifizetés eFt-ban	Átlagos éves statisztikai létszám (fő)	Bérek költség eFt-ban	Személyi jell. egyéb kifizetés eFt-ban
Fizikai foglalkozású	38	175 333	33 263	38	239 216	24 959
Szellemi foglalkozású	37	241 364	33 374	38	344 711	24 952
Teljes munkaidős állomány összesen	75	416 697	66 637	76	583 927	49 911
Részmunkaidős fizikai foglalkozású	3	4 422	1 399	3	6 839	956
Részmunkaidős szellemi foglalkozású	2	5 975	1 086	2	6 446	808
Nem teljes munkaidőben fogl. munkavállalók összesen	5	10 397	2 485	5	13 285	1 764
Állományba nem tartozó bérek költségek (tiszteletdíj, megbízási díj)		11 132	0		11 519	0
Állományba nem tartozó bérek költségek (Szakmai gyakorlat)		0	0		0	0
Egyéb személyi jellegű ráfordítások		0	9 346		0	17 930
Mindösszesen:	80	438 226	78 468	81	608 731	69 605

VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐ ÉS FELÜGYELŐBIZOTTSÁG JÁRANDÓSÁGAI

Megnevezés	2023. év összesen		2024. év összesen	
	Bérktg. (eFt)	Szem jell. egyéb kif. (eFt)	Bérktg. (eFt)	Szem jell. egyéb kif. (eFt)
Vezető tisztségviselő	12 000	700	32 933	700
Felügyelőbizottság	4 032	0	4 016	0
Könyvvizsgáló	1 373	0	1 373	0
Összesen:	17 405	700	38 322	700

C. Üzleti jelentés

A. A Salgó Vagyon Kft. 2024. évi tevékenysége

- I. A társaság vagyoni, pénzügyi helyzetének értékelése**
- II. A 2024. évi üzleti terv teljesítése**
- III. Kintlévőségek alakulása, követeléskezelés**
- IV. Beruházási, fejlesztési tevékenység**
- V. Hőszolgáltatási Divízió tevékenysége**
- VI. Vagyongazdálkodási Divízió tevékenysége**

B. Önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenységek

- I. Tulajdonváltással járó vagyongazdálkodás**
- II. Tulajdonváltással nem járó vagyongazdálkodás**

A.**A Salgó Vagyon Kft. 2024. évi tevékenysége**

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

- Fő tevékenysége: 68.32 Ingatlankezelés

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

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

- Kiemelt tevékenysége: 35.30 Gőzellátás, légkondicionálás

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

Jelen Üzleti Jelentés a társaság gazdálkodásának, vagyoni és pénzügyi helyzetének, fejlesztési tevékenységének általános értékelése mellett tartalmazza a Hőszolgáltatási Divízió és a Vagyonkezelési Divízió 2024. évi tevékenységének bemutatását is.

I.**A társaság vagyoni, pénzügyi helyzetének értékelése**

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

Az eszközök értékének és összetételének alakulása

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	2021.12.31. (2)	2022.12.31. (3)	2023.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Befektetett eszközök	1 965 505	1 948 151	1 839 505	99,1	94,4
Forgóeszközök	2 695 723	1 313 662	892 775	48,7	68,0
Aktív időbeli elhatárolások	149 620	103 275	97 366	69,0	94,3
Eszközök összesen	4 810 848	3 365 088	2 829 646	69,9	84,1

A társaság eszközállományának értéke 15,9 %-kal alacsonyabb az előző évi záró állomány értékénél.

A **befektetett eszközök** képezik az eszközállomány értékének 65 %-át, nettó értékük a mérlegben 5,6 %-kal csökkent.

Ezen belül az **immateriális javak** nettó értéke 12.637 ezer Ft-ról 11.250 ezer Ft-ra csökkent.

A befektetett eszközök 99,4 %-át képező **tárgyi eszközök** nettó értéke 1.828.255 ezer Ft, 5,5 %-kal csökkent a nyitó értékhez képest. Az aktiválások, valamint a befejezetlen beruházások állományváltozása növelték, az elszámolt amortizáció csökkentette a nettó értéket.

Nyitó érték:	1.935.514 ezer Ft
Aktiválás:	+ 84.510 ezer Ft
Értékesítés:	- 69.674 ezer Ft
Selejtezés:	- 4.618 ezer Ft
Befejezetlen beruházások állományváltozása:	+ 19.718 ezer Ft
Értécsökkenés:	- 142.114 ezer Ft
Értécsökkenés visszairás értékesítés, selejtezés miatt:	+ 4.919 ezer Ft
Záró érték:	1.828.255 ezer Ft

A beruházások, felújítások 2024. évi összege 19.718 ezer Ft. Tárgyi eszköz aktiválás 84.510 ezer Ft értékben történt. Befejezetlen állomány nagy részét a cég Munkásotthon téri székházának elektromos főelosztó cseréjével kapcsolatos munkák jelentik, e mellett áthúzódó hőközponti felújítások is szerepelnek benne.

A fejlesztések részletes ismertetését a IV. pont tartalmazza.

A **forgóeszközök** értéke 892.775 ezer Ft, melynek 63 %-át a követelések, 14,7 %-át a készletek, 22,3 %-át pedig a pénzeszközök alkotják.

A forgóeszközök értékének és összetételének alakulása

Adatok: ezer Ft					
Megnevezés (1)	2021.12.31. (2)	2022.12.31. (3)	2023.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Készletek	203 435	208 787	131 558	102,6	63,0
Követelések	990 856	861 580	562 340	87,0	65,3
Pénzeszközök	1 501 432	243 295	198 877	16,2	81,7
Forgóeszközök összesen	2 695 723	1 313 662	892 775	48,7	68,0

A beszámolási időszak végén fennálló **követelések** értéke 34,7%-kal csökkent, összege 562.340 ezer Ft, melynek 27 %-át a vevőkkel szembeni követelések, 73 %-át egyéb követelések, többnyire költségvetési kiutalási igények képezik.

Az **egyéb követelések** összege 38,8 %-kal, 671.190 eFt-ról 410.702 eFt-ra csökkent.

A **vevőkkel szembeni követelések** értéke a mérlegben 151.638 ezer Ft, a nyitó állományhoz képest 20,4 %-kal csökkent. A mérlegben szereplő érték a vevőtartozások teljes összegének és az elszámolt értékvesztésnek a különbözete. A vevőállomány nyilvántartott értéke a nyitó 218.047 ezer Ft-ról 163.694 ezer Ft-ra csökkent. Ebből a lejárt követelések összege 185.926 ezer Ft-ról 154.106 ezer Ft-ra csökkent, melynek döntő része (141.285 ezer Ft) intézményi és közületi vevőkkel szembeni követelés. Intézményi követelésekből 90.674 ezer Ft a REMEK Kft. tartozása, melynek rendezésére 2025-ben megállapodás készül. Ugyanakkor 1.866 ezer Ft értékvesztés visszairása vált lehetővé. A lejárt vevőállomány egyedi értékelése alapján az elszámolt értékvesztés összege 27.658 ezer Ft-ról 12.056 ezer Ft-ra csökkent.

A forgóeszközök között a **készletek** aránya 14,7 %, értéke 131.558 ezer Ft, az előző évhez képest 37 %-os csökkenés tapasztalható. A raktári anyagkészlet értéke 39.960 ezer Ft, 12,9%-os növekedést mutat a nyitó értékhez.

Az **aktív időbeli elhatárolások** összege 97.366 ezer Ft, mely többségében a számlázási rendszer sajátosságaiból adódó távhődíj elhatárolás (74.759 ezer Ft). Szintén elhatárolt bevételként jelenik meg a beszámolási időszakra még visszaigényelhető energiaadó összege (3.991 ezer Ft). Sor került a jövő évet terhelő költségek, ráfordítások elhatárolására is 18.616 ezer Ft értékben.

A források értékének és összetételének alakulása

Megnevezés (1)	Adatok: ezer Ft				
	2021.12.31. (2)	2022.12.31. (3)	2023.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Saját tőke	1 369 726	1 404 972	1 420 404	102,6	101,1
Céltartalékok	111 705	71 495	73 080	64,0	102,2
Kötelezettségek	2 682 713	1 328 370	553 346	49,5	41,7
Passzív időbeli elhatárolás	646 704	560 251	782 816	86,6	139,7
Források összesen	4 810 848	3 365 088	2 829 646	69,9	84,1

A források egy részét a **saját tőke** biztosítja, részaránya 50.2 %. Értéke 1,1 %-kal, 15.432 ezer Ft-tal nőtt. A beszámolási időszakban realizált adózott eredmény elszámolása növelte a saját tőke értékét.

A társaság 210.490 ezer Ft jegyzett tőke mellett jelentős, 678.708 ezer Ft tőketartalékkal, és 490.774 ezer Ft eredménytartalékkal rendelkezik.

A saját tőke mellett a működéshez és a fejlesztésekhez szükséges források 19,5 %-át a **rövid és hosszúlejáratú kötelezettségek** biztosították, melyek összege a beszámolási időszak végére 41,7 %-kal csökkent, döntően a szállítói kötelezettségek csökkenése miatt.

Kötelezettségek alakulása

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	2021.12.31. (2)	2022.12.31. (3)	2023.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Hosszú lejáratú hitelek	103 202	74 147	43 477	71,8	58,6
Rövid lejáratú hitelek	28 889	29 055	28 050	100,6	96,5
Hitelek összesen	132 091	103 202	71 527	78,1	69,3
Vevőtől kapott előlegek	63 092	81 409	0		0,0
Szállítói tartozások	2 322 763	1 043 656	350 838	44,9	33,6
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	164 767	100 103	130 981	60,8	130,8
Kötelezettségek összesen	2 682 713	1 328 370	553 346	49,5	41,7

A beszámolási időszak végén a társaság **hitelállománya 71.527 ezer Ft**. A folyamatos likviditás biztosítása érdekében a társaság 180 millió Ft értékű **folyószámla-hitel kerettel** rendelkezett. A fordulónapon folyószámla-hitelt nem vettünk igénybe.

A Beszterce lakótelepi távhőrendszer fejlesztési projektjének finanszírozását a megítélt 133.340 ezer Ft összegű KEHOP támogatás és saját forrás felhasználása mellett fejlesztési kölcsönrel biztosítottuk. Az OTP Bank Nyrt-vel 168.277 ezer Ft **fejlesztési kölcsön** folyósítására kötöttünk szerződést, melyből a teljes kölcsön összeg lehívásra került. A beszámolási időszakban törlesztettünk 28.050 ezer Ft-ot.

A kötelezettségek legjelentősebb tételét a **szállítói tartozások** alkotják. Értéke az év végén 350.838 ezer Ft, a bázisidőszakhoz képest 66,4 %-kal csökkent.

Az **egyéb rövid lejáratú kötelezettségek** értéke 130.981 ezer Ft. Tartalmazza többek között a különféle adó- és járulékfizetési kötelezettségeket, melyek teljesítése a következő év elején válik esedékessé, valamint a munkavállalók felé fennálló, január hónapban rendezésre kerülő munkabérek összegét.

A **passzív időbeli elhatárolások** képezik a források értékének 27.7 %-át, értéke 782.816 ezer Ft. A véglegesen kapott fejlesztési támogatások még el nem számolt összege 424.943 ezer Ft, feloldása a támogatásból beszerzett eszközök értékcsökkenési leírásával arányosan, fokozatosan történik. A halasztott bevételek között szerepel az ingyenesen kapott CO2 kvóta 23.570 ezer Ft értékkel. A passzív időbeli elhatárolásokat 307.496 ezer Ft-tal növelik a költségek, és 26.807 ezer Ft-tal az árbevétel számviteli törvény által előírt elhatárolása.

II.

A 2024. évi üzleti terv teljesítése

A 2024. évi üzleti terv készítése során a tervezést nagymértékben nehezítették a külső gazdasági környezetben rejlő bizonytalanságok, melyek hatására az egyes árbevétel és költség tételek a tervezettől eltérést mutatnak. Igyekeztünk kihasználni minden lehetőséget – a külső adottságok kedvező hatását és a hatékonyságot javító belső intézkedéseket egyaránt – a nyereséges működés érdekében. Mindezek eredményeképpen 41.103 ezer Ft adózás előtti nyereséget értünk el, amellyel üzleti tervünket túlteljesítettük.

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

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Nettó árbevétel	2 218 238	1 887 079	1 965 275	88,6	104,1
Aktivált saját teljesítmények értéke	27 525	20 000	27 486	99,9	137,4
Egyéb bevételek	3 788 435	2 425 219	2 257 528	59,6	93,1
Pénzügyi műveletek bevételei	36	0	312	866,7	-
Bevételek összesen	6 034 234	4 332 298	4 250 601	70,4	98,1

A realizált bevételek összege 4.250.601 ezer Ft, mely a bázisidőszaki összegtől 29,6 %-kal alacsonyabb, a tervezett értéktől 1,9 %-kal marad el. A bevételek 46,2 %-a a **tevékenységek nettó árbevételéből**, 53,1 %-a **egyéb bevételből** képződött. A nettó árbevétel a bázistól 11,4 %-kal marad el, a tervet 4,1 %-kal haladja meg.

A nettó árbevétel alakulása tevékenységenként:

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Hőszolgáltatás árbevétele	1 541 874	1 146 878	1 281 745	83,1	111,8
Önkormányzati megbízási díj	68 429	78 351	78 351	114,5	100,0
Saját ingatlanok bérleti díj bevétele	33 856	36 000	33 493	98,9	93,0
Egyéb vagyonkezelési bevétel	39 083	21 050	22 420	57,4	106,5
Felújítási, karbantartási tevékenység árbevétele	47 864	39 600	42 964	89,8	108,5
Önkormányzati ingatlanok bérleti díja	332 771	380 800	349 912	105,2	91,9
Közvetített szolg. bevétele	153 914	184 200	155 594	101,1	84,5
Egyéb árbevétel	447	200	796	178,1	398,0
Összesen:	2 218 238	1 887 079	1 965 275	88,6	104,1

A nettó árbevétel alakulásában meghatározó szerepe van a távhőszolgáltatási tevékenységnek, ebből keletkezett az árbevétel 65,3 %-a. A **hőszolgáltatás árbevétele** az előző évhez képest 16,9 %-kal csökkent, a tervteljesítés indexe 111,8 %.

Az értékesített hőmennyiség az előző évhez képest 7,1 %-kal nőtt.

Az értékesített mennyiség alakulása:

2022-ben:	229.700 GJ
2023-ban:	192.657 GJ
2024-ben:	206.325 GJ

Az értékesített hőmennyiség növekedését döntően egy nagy fogyasztó (Kórház) visszatérése okozta.

Az árbevétel 20 %-a az alapidíjakból, 80 %-a a hődíjakból keletkezett.

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Alapidíjak	254 652	249 000	258 236	101,4	103,7
lakossági	143 472	140 288	143 212	99,8	102,1
közületi	111 180	108 712	115 024	103,5	105,8
Hődíjak	1 287 222	897 878	1 023 509	79,5	114,0
lakossági	387 174	270 066	380 251	98,2	140,8
közületi	900 048	627 812	643 258	71,5	102,5
Összesen	1 541 874	1 146 878	1 281 745	83,1	111,8

A nettó árbevétel 4%-a realizálódott az **önkormányzati ingatlankezelési tevékenység bonyolítási díjából**, összege az 14,5% os emelkedést mutat.

A saját ingatlanok **bérleti díj** bevétele, az **ipari park üzemeltetési díja** és egyéb vagyonkezeléssel, hasznosítással kapcsolatos szolgáltatások eredményeképpen együttesen 55.913 ezer Ft árbevétel keletkezett. A megrendelésre végzett **felújítási, karbantartási munkák** árbevétele 42.964 ezer Ft, melyből 38.515 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 4.449 ezer Ft.

Az önkormányzati ingatlanok kiszámlázott bérleti díja 349.912 ezer Ft. Ebben a tételben – a számviteli elszámolás rendjének megváltoztatása következtében – 2020. évtől feltüntetésre kerül az önkormányzati ingatlanok kiszámlázott bérleti díja, mely 5,2%-os növekedést mutat a bázis időszak tekintetében.

A közvetített szolgáltatások bevétele 155.594 ezer Ft, amelynek része az önkormányzati megbízás alapján végzett felújítási, üzemeltetési feladatok ellátásába bevont külső vállalkozások szolgáltatásainak ellenértéke.

Egyéb árbevétel címén 796 ezer Ft bevételt realizáltunk.

A társaság összes bevételeiben a nettó árbevétel mellett jelentős részarányt képviselnek az **egyéb bevételek**. A beszámolási időszakban ilyen címen **2.257.528 ezer Ft-ot** realizáltunk, mely a bevételek **53,1 %-át** képezi.

Egyéb bevétel alakulása

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Távhő támogatás	3 634 339	2 230 692	2 054 582	56,5	92,1
Tárgyi eszköz értékesítés	8 915	83 143	87 801	984,9	105,6
Káresem. kapcs. bevétel	15 280	0	189	1,2	-
Fejlesztési támogatások elszámolása	22 415	22 305	22 305	99,5	100,0
CO2 kvóta elszámolás	16 134	50 628	50 628	313,8	100,0
Céltartalék feloldás CO2	77 653	37 443	37 443	48,2	100,0
Köv. értékvesztés visszairás	9 916	0	1 866	18,8	-
Kapott késedelmi kamat	2 562	165	1 656	64,6	1003,6
Egyéb	1 221	843	1 058	86,7	125,5
Egyéb bevételek összesen	3 788 435	2 425 219	2 257 528	59,6	93,1

2024-ben **2.054.582 ezer Ft távhőszolgáltatási támogatásban** részesültünk, mely a bázis időszaknál 43,5 %-kal alacsonyabb, a tervezettől 7,9%-kal marad el.

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

Tárgyi eszköz értékesítéséből realizált eredmény 87.801 ezer Ft. A korábbi években kapott vissza nem térítendő fejlesztési támogatások amortizációval arányos elszámolása 22.305 ezer Ft-tal növelte az egyéb bevételek összegét. A határidőn túli, lejárt vevői tartozások csökkenése következtében 1.866 ezer Ft értékvesztés visszairása vált lehetővé. Emellett 1.656 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 312 ezer Ft elszámolására került sor.

A tárgyidőszakban a **költségek és ráfordítások** összege **4.209.498 ezer Ft**, a bázisidőszakhoz viszonyítva 29,8 %-kal csökkent, a tervezetthez képest 2,3 %-kal alacsonyabb. A ráfordítások alakulását az alábbi táblázat mutatja:

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Anyagjellegű ráfordítások	5 074 912	3 371 394	3 143 047	61,9	93,2
Személyi jellegű ráfordítások	581 833	675 359	762 669	131,1	112,9
Értékcsökkenési leírás	142 535	142 034	148 541	104,2	104,6
Egyéb ráfordítások	177 331	102 862	145 494	82,0	141,4
Pénzügyi műveletek ráfordításai	22 363	18 581	9 747	43,6	52,5
Ráfordítások összesen	5 998 974	4 310 230	4 209 498	70,2	97,7

A kiadások meghatározó eleme a **74,7 %-os** részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások, összege 3.143.047 ezer Ft**. Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek összege 2.449.996 ezer Ft** értékkel, melynek **92,9 %-át**, azaz **2.276.773 ezer Ft**-ot a hőszolgáltatás ellátásához szükséges **gáz- és hőenergia** vásárlására fordítottuk.

Az anyagköltségek között került elszámolásra még a közüzemi díjakra kifizetett 108.487ezer Ft, a saját munkavállalókkal végzett felújítási, fenntartási tevékenység anyagigényének 37.699 ezer Ft értékű beszerzési költsége, valamint az üzemanyagra, nyomtatványokra, védőruha beszerzésre és egyéb anyagokra felhasznált 27.037 ezer Ft.

Az anyagjellegű ráfordítások kisebb részarányát, mintegy 6,2 %-át képezik az igénybevett szolgáltatások és az egyéb szolgáltatások.

Az **igénybevett szolgáltatások** értéke **162.948 ezer Ft**, melyből a legnagyobb tételek a biztonsági őrzés, és takarítás költsége 34.626 ezer Ft, valamint a karbantartási, üzemeltetési kiadások 27.964 ezer Ft összeggel. Az ipari park üzemeltetés fenntartási költsége 18.689 ezer Ft-tal, az informatikai költségek 24.076 ezer Ft-tal terhelték eredményünket. A cégre vonatkozó előírások betartása miatt egyre nagyobb hangsúlyt kap a külső szakértő igénybevétele, és ennek költségei ennek megfelelően évről évre nő, tárgyévben 18.707 ezer Ft. Emellett itt jelennek meg többek között a posta, telefon, internet költségei, az ügyvédi és könyvvizsgálói díjak, a hirdetési és reklám kiadások, személyszállítás, csatornadíj valamint egyéb kiadások.

Az **egyéb szolgáltatások** értéke 32.558 ezer Ft, ennek 72,1 %-át, 23.478 ezer Ft-ot a bankköltségek alkotják. A fennmaradó 9.080 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 (497.545 ezer Ft).

A **személyi jellegű ráfordítások** összege 762.669 ezer Ft, mely az előző évhez képest 31,1 %-kal magasabb, a tervezett összeget 12,9 %-kal haladja meg.

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Bérköltség	438 226	543 435	608 731	138,9	112,0
Személyi jellegű egyéb kifizetések	78 806	44 905	69 605	88,3	155,0
Bérráfordítások	64 801	87 019	84 333	130,1	96,9
Személyi jellegű ráfordítások össz.	581 833	675 359	762 669	131,1	112,9

2024. évben az előző évihez hasonló mértékű fluktuáció volt tapasztalható cégünknel. 8 fő munkaviszonya szűnt meg, közülük, 2 fő nyugdíjazás miatt. 9 fő volt az új belépők száma, és 1 fő kismama tért vissza GYED-ről, így a gyeden lévő kismamák létszáma 1 főre csökkent.

Év végére 37 fő fizikai, 3 fő részmunkaidős fizikai, 38 fő szellemi, és 2 fő részmunkaidős szellemi állományú létszámmal rendelkezett a társaság, így a 2024.12.31-i létszám 80 fő. Az **éves átlagos statisztikai állományi létszám** részmunkaidősökkel együtt **81 fő**.

Az állományon kívüliek létszáma kismértékben változott. A megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak száma 7 fő, a tiszteletdíjas választott tisztségviselők száma 5 fő, de új választott tisztségviselők kerültek megválasztásra.

A bérköltség összege: **608.731 ezer Ft**, a bázisidőszakhoz képest 38,91 %-kal emelkedett, a tervezetthez képest 12 %-kal magasabb.

A teljes munkaidős foglalkoztatottak havi átlagkeresete **555.294/fő**, az előző évhez képest 19,93 %-kal nőtt.

A teljes munkaidős fizikaiak bruttó átlagbére **454.669 Ft/fő**, 18,25 %-os növekedés.

A teljes munkaidős szellemi állományban a bruttó átlagkereset **655.919 Ft/fő**, ami 20,66 %-os növekedést mutat.

Az értékeket torzítja a nyugdíjba vonuló ügyvezető igazgatónak kifizetett, 12 havi bérének megfelelő jutalom, és annak járulékai.

Értékcsökkenési leírás címén 148.541 ezer Ft terv szerinti amortizációt számoltunk el, mely a bázis értéknél 4,2%-kal, a tervezettnél 4,6 %-kal magasabb.

Egyéb ráfordítások között az előírások szerint az értékesítés nettó árbevételéhez közvetlenül, vagy közvetetten nem kapcsolódó kifizetéseket szerepeltetjük. Az egyéb ráfordítások összege 145.494 ezer Ft. Legjelentősebb tétele a 2023 évi széndioxid kvóta visszaadási kötelezettség 2024 évben ráfordításként elszámolt összege 88.071 ezer Ft. Jelentős tételt képez a 2024. évi CO₂-kvóta elszámoláshoz szükséges céltartalék képzés 39.028 ezer Ft, mely 2025 év során kerül elszámolásra. Másik jelentős tétel a helyi adók és egyéb ráfordításként elszámolható adók, melynek összege 13.256 ezer Ft. A 2024. évben 517 ezer Ft-ot fizettünk ki kötbér, késedelmi kamat, kártérítés címén. Az egyéb ráfordítások összegét növelték egyéb kisebb tételek.

Pénzügyi műveletek ráfordításai címen a tervezettnél 47,5 %-kal alacsonyabb összeget, 9.747 ezer Ft-ot könyveltünk el, mely az mutatja, hogy stabil likviditás miatt a folyószámlahitel a tervezettnél kisebb mértékben lett igénybevéve.

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

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Üzemi tevékenység eredménye	57 587	40 649	50 538	87,8	124,3
Pénzügyi műveletek eredménye	-22 327	-18 581	-9 435	42,3	50,8
Adózás előtti eredmény	35 260	22 068	41 103	116,6	186,3
Adózott eredmény	35 246	21 068	40 432	114,7	191,9

III.

Kintlévőségek alakulása, követeléskezelés

A távhőszolgáltatási és egyéb saját tevékenységek területén nyilvántartott lejárt tartozások kezelése, behajtása a társaság kiemelt feladatát képezi. A követeléskezelés során célunk a határidőre pontosan és folyamatosan 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 felhasználóknak egyedi, személyre szabott – az adós szociális helyzetét is figyelembe vevő - fizetési egyezséget ajánlunk.

2024. évben 65 db fizetési megállapodást kezeltünk (előző évről áthúzódó + új megállapodás) 10.924 eFt tőke tartozás beszedésére. Tárgyévben a követelés 43,7 %-a, 4.778 eFt térült meg, 36,6 %, azaz 3.997 eFt beszedése még folyamatban van. A nem teljesült megállapodások aránya 19,7 %, összesen 2.148 eFt mértékben.

A fizetési hajlandóságot nem mutató felhasználók, valamint a fizetési megállapodást nem teljesítők tartozását jogi úton kíséreljük meg beszedni.

2024. évben 47 fő (a lakossági fogyasztók 1,2 %-a) ellen 73 db jogi eljárás volt folyamatban 14.721 eFt tőketartozás beszedésére. Ebből tárgyévben 4.150 eFt, azaz a jogi eljárás alatti lakossági követelésállomány 28,19 %-a térült meg, 4 „nagyadós” felhasználó végrehajtási eljárással érintett **555 eFt tőketartozása** pedig behajthatatlanság miatt **leírásra került**.

2024. évben 901 eFt késedelmi kamatot szedtünk be a lejárt esedékességű számlák teljesítése után.

A 2024. évi lakossági jogi eljárások típusait, illetve szerkezetét az alábbi táblázat mutatja be:

Lakosság 2024.	fő	ügyszám /db/	Induló tőke /eFt/	Megtérült tőke /eFt/	Megtérült ktg. és kamat /eFt/	Összes megtérülés /eFt/	Marad- vány tőke /eFt/**
közjegyzői fizetési meghagyás	7	7	1 147	329	133	462	818
bírószági eljárás	0	0	0	0	0	0	0
végrehajtási eljárás	36	61	12 733	3 536	1 671	5 207	9 197
LEÍRÁS*	4	5	840	285	91	376	0
Összesen	47	73	14 721	4 150	1 895	6 045	10 015

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

A távhőszolgáltatás közfeladat-ellátás kockázatának csökkentésére kiadott **157/2016. (VIII.30.) Öh. sz. határozat 2. sz. mellékletében foglalt követeléskezelési intézkedési tervnek** megfelelően 2024. évben is meghirdettük a „Távhődíj tartozásrendezési akciót”. Az akcióba bevont 31.280 eFt lakossági követelésállománynak a 69 %-a, 21.678 eFt térült meg. Az ügyfélszolgálati elégedettségmérés alapján a résztvevők 100%-a elégedett volt a 2024. évi tartozásrendezési akcióval, a Társaság ezen tevékenységének megítélése kiváló.

2024. évben tovább folytattuk ügyfélközpontú, fogyasztóbarát követeléskezelési gyakorlatunkat. Ügyfélszolgálatunk 2024. évben 615 db hátralékközeléssel kapcsolatos ügyintézés bonyolított. Egyedi – adós szociális helyzetét maximálisan figyelembe vevő - új

megállapodást 2024. évben 7 fogyasztóval kötöttünk 2.719 eFt távhődíjtartozás beszedésére. A díjfizetés könnyítése érdekében a „Távhőszolgáltatási átalány” fizetési megállapodást 80 fő vette igénybe. Az előre tervezhető költségű fizetési mód a lakossági felhasználók körében továbbra is népszerű. 2024. évben a teljes lakossági felhasználói kör 25%-a 1 064 fő vette igénybe. A 2023/2024. évi hődíjszámlást követően további 5 felhasználó élt az 50 eFt feletti végszámlára biztosított részletfizetési lehetőséggel.

A 2024. évi ügyfélelégedettség mérésünk szerint a lakossági fogyasztók a Társaság követeléskezelési tevékenységével 100 %-ban voltak elégedettek (kiváló értékelés).

2024. december 31-én a **lakossági távhődíj követelésállomány 33.290 eFt volt**, ami a 2023. évi 31.280 eFt bázis állományhoz képest 2 mFt növekedést mutat (a növekményt teljes egészében a 2024/12. hóban elmaradt és csak 2025.01.07-én beérkezett lakossági GIRO beszedés okozza, melynek eredményeként 15.502 eFt térült meg), ebből behajthatatlan követelésként leírt (jogi eljárás alatti és azon kívüli) tőkehátralék 555 eFt volt.

2021-2022-2023-2024 években a lakossági távhődíj követelésállomány az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2024.12.31
Lakossági hátralék eFt.	69 979	45 500	31 280	33 290
90 napon túli hátralék eFt.	29 781	20 495	14 031	10 739
- ebből 360 napon túli hátralék eFt.	21 404	14 409	11 253	11 210
Jogi eljárás alatt folyamatban eFt.	20 313	12 448	10 443	10 015

A **KÖZÜLETI** felhasználók távhődíj hátralékának alakulására a Társaságnak csak részben van ráhatása. Az intézményi követelésállományt az állami finanszírozás befolyásolja, a gazdálkodó szervezetek esetében pedig a csődeljárás, illetve felszámolási eljárás „soha meg nem térülő” követelésállományt eredményez. Közületi felhasználókkal 2024. évben 8 db fizetési megállapodás volt érvényben 110.484 eFt beszedésére, amiből 2024. december 31-ig 19.810 eFt (17,9 %) teljesült.

A gazdálkodó szervezetek közül - a felszámolási eljárás alatt álló társaságokon kívül – jelentős (10 mFt feletti) tartozással a 2024.12.31-i fordulónapon a **REMEK Salgótarjáni Rendezvény- és Médiaközpont Nonprofit Kft. (90.674 eFt/365 napon túli követelés)** rendelkezett.

A távhő és egyéb szolgáltatásból keletkezett **közületi hátralék** 2024. december 31-én **111.160 eFt** volt. Felszámolási eljárás alatt 2 gazdálkodó szervezet áll, összes tartozásuk mértéke 753 eFt, ami a 365 napon túli (75.262 eFt) közületi követelésállomány 1 %-a.

Felszámolási eljárásban négy nagyadós **13.083 eFt tőke tartozása** behajthatatlanság miatt **leírásra került**.

A 2024. évi közületi jogi eljárások típusait és szerkezetét az alábbi táblázat mutatja be:

Közület 2024.	fő	ügyszám /db/	Induló tőke /eFt/	Megtérült tőke /eFt/	Megtérült ktg. /eFt/	Összes megtérülés /eFt/	Marad- vány tőke /eFt/
közjegyzői fizetési meghagyás	2	2	1 577	1 577	77	1 654	0
bíróági eljárás	2	2	1 577	1 577	77	1 654	0
végrehajtási eljárás	2	3	660	390	199	589	270
Felszámolás alatt	2	3	753	0	0	0	753
LEÍRÁS	4	6	13 083	0	0	0	0
Összesen	12	16	17 650	3 544	353	3 897	1 023

2024. december 31-én a társaság KÖZÜLETI hátralékos követelésállománya **111.160 eFt** volt. A közületi követelésállomány a 2023.12.31-i bázis évhez (154 647 eFt) 43,5 eFt-tal csökkent. **2021-2022-2023-2024. években a „közületi” követelésállomány az alábbiak szerint alakult:**

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.	2023.12.31.	2024.12.31.
KÖZÜLETI HÁTRALÉK eFt:	55 426	176 140	154 647	111 160
melyből - TÁVHŐ Intézményi hátralék eFt	9 048	44 868	5 145	12 821
- TÁVHŐ Közületi hátralék eFt	30 563	115 348	144 102	97 990
Egyéb vevők eFt:	15 815	15 924	5 400	349

IV.

Beruházási, fejlesztési tevékenység értékelése

A 2024. évben a korábbi évhez képest alacsonyabb, összességében 92,225 millió Ft értékű beruházást valósítottunk meg.

A 2024. 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: 5.000 ezer Ft

A kiemelt beruházás keretében a hőtermelés szerkezetének átalakítását, a megújuló részarány növelését, egy biomassza projekt előkészítését céloztuk meg. Az elmúlt időszak megerősítette, hogy a termelés diverzifikációja, a földgázfelhasználás arányának csökkentése nem csak környezetvédelmi, de gazdasági érdek is, ezért ezt nem lehet figyelmen kívül hagyni. 2024-ben elkészült egy tanulmányterv mely nem csak a beépíthető kazánteljesítményt, a projekt gazdaságosságát elemzi, de egy – remélhetőleg – megjelenő pályázati kiírás esetén a pályázati anyag alapja lehet.

Hőtermelés

A megvalósult beruházás értéke: 501 ezer Ft

A korábbi években a hőtermelés terén jelentős fejlesztések valósultak meg elsősorban az Ybl M. úti és az Ady E. úti kazánház területén, így 2024-ben itt jelentősebb fejlesztéseket nem terveztünk. Megvalósult a Huta úti nyomástartó rendszer távfelügyeletbe kötése, valamint a Gorkj. krt.-i napkollektoros rendszer esetében egy hőmennyiségmérő beépítés.

Hőszállítás

A megvalósult beruházás értéke: 17.899 ezer Ft

A vezetékcserék esetében a feltárás – helyreállítás költsége az építőipari árak utóbbi időszakban bekövetkezett növekedésével jelentősen megrágult. Egy-egy meghibásodásnál - a hiba jellegétől és a vezeték állapotától függően - megpróbálunk hosszabb szakaszokat cserélni. A korszerűbb vezetékhálózat kisebb veszteséggel és nagyobb üzembiztonsággal üzemeltethető. 2024-ben a fentebb ismertetett okok miatt, előre tervezetten egy jelentős vezetékszakasz cseréje valósult meg a Pécskő úton, ezen kívül a rendszeren keletkező meghibásodás miatt bekövetkezett, vezetékszakasz cseréje történt meg.

Hőátadás

A megvalósult beruházás értéke: 21.935 ezer Ft

A hőátadás feladatain belül a három legjelentősebb költségelem, a hőcserélők, szabályzók és tartályok cseréje. HMV célú hőcserélők cseréjét 2024-ben 7 hőközpontban végeztük el.

A legnagyobb költséget a távfelügyeleti rendszer rekonstrukciója jelentette.

A több mint két évtizeddel ezelőtt kiépített rendszer megújításra szorult, melynek keretében I. ütemként a felügyeleti szoftver beszerzése történt meg 2023-ban. 2024-ben a szoftvercserével összefüggő hardveres átalakítások, felprogramozások, átépítések történtek meg.

További beruházások

A megvalósult beruházás értéke: 4.626 ezer Ft

A szerszám és gép állomány fejlesztése, irodai eszközök és kisebb irodai fejlesztések mellett megtörtént a Salgó úti telephely öltöző-fürdőjének hideg- meleg és cirkulációs hálózatának részleges felújítása.

2. Vagyonkezelési divízió

A megvalósult beruházás értéke: 35.809 ezer Ft

2023 januárjára a Salgó Vagyon Kft. az Ipari Parkban lévő irodaházból a Munkásotthon téri székházba költözött át. Az átköltözés hosszú távra szól, ezért mindenképp szükséges az épület folyamatos fejlesztése, felújítása, a megfelelő munkakörülmények kialakítása érdekében szükséges átalakítása. A munkákat 2024-ben is folytattuk, megvalósult a lépcsőházi nyílászárók cseréje, a földszinti öltöző-fürdő felújítása, az első emeleti tető legrosszabb állapotú részének felújítása, elkezdődött a villamos főelosztó felújítása, a táncteremként bérbeadott helyiség világításának korszerűsítése.

Jelentős munka volt az Ipari Park közvilágításának részleges felújítása a Patak úton. A beruházás nem csak a korábbi földkábel hibákra lett megoldás, de a világítótestek korszerű, energiatakarékos LED fényforrásra való cseréje környezetvédelmi és gazdasági szempontból is előnyös.

Fentieken túl kisebb gép és eszköz beszerzések valósultak meg.

3. Piacüzemeltetési divízió

A megvalósult beruházás értéke: 260 ezer Ft

A Piac és Vásárcsarnok üzemeltetése 2025. januárjától került a Salgó Vagyon Kft. feladatai közé. Ezzel kapcsolatban 2024-ben pénztárgépek beszerzése történt meg.

4. Központi irányítás

A megvalósult beruházás értéke: 6.195 ezer Ft

A beruházások egyik legjelentősebb része informatikai jellegű, valamint megvalósult egy fedett tároló kialakítása a Salgó úti telephelyen. Ezeken kívül néhány bútor és irodai eszköz pótlása és beszerzése 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 2024-ben is hogy a távhőszolgáltatást igénybe vevő városlakók hőigényét, komfortját és a hőszolgáltatóval szemben támasztott elvárásokat magas szinten biztosítsa. A beszámolási időszakban tevékenységét megbízhatóan, a fogyasztóink részéről komolyabb panasz nélkül, és ami alapvetően fontos, gazdaságilag is eredményesen végezte.

2022. októberétől a nem lakossági szektorban ~ 13-szoros hőár növekedés következett be, ami nagyban befolyásolta az értékesített hő mennyiségét, a közületi felhasználók jelentős része nem vette igénybe a szolgáltatást, az intézményi szektor pedig kevesebb hőt használt fel. Emiatt jelentős pluszfeladatok jelentkeztek, kizárások, vezetékszakasz ürítések, szabályzó programozások, hőmérsékleti pataméterek folyamatos felügyelete, módosítása formájában. 2023. januárjától a nem lakossági szektor hőára ~ 50 %-kal, majd 2023. októberétől a januári ár ~ 40 %-kal még tovább mérséklődött, majd 2024. októberétől további 34%-os csökkenés következett be. A hőárak a 2022. októberi árrobbanás előttiinek 2,2-szeresét jelentik, de előtte 10 évig(!) nem történt áremelés, vagyis elmondható, hogy a 2025. évi árak a 2021. évi áraknak a 2,2-szerese. Jelentős mértékű visszakapcsolás mindezek ellenére a szektorban nem következett be.

Felépítését tekintve a divízió két részre, az üzemvitelre és az üzemfenntartásra osztható. Az üzemfenntartási csoport a távhőszolgáltatáson belül jelentkező feladatokon kívül a vagyonkezelési divíziótól érkező feladatokat is ellát, valamint külső megrendeléseket is teljesít. A divízióon belül személyi változások történtek, a TMK csoportba 2 fő lett felvéve, sajnos mindkettőjük rövid időn belül távozott. Az idei évben többen is nyugdíjba vonulnak, pótlásuk és a csoport létszámának növelése feltétlenül szükséges a mindennapi feladatellátáshoz.

A Hőszolgáltatási Divízió feladatait 39 fős jól képzett, nagy gyakorlattal rendelkező szakember gárdával látja el. Fontos lenne újabb munkavállalók felvétele, a divízió állományának "fiatalítása", hogy a közeljövőben nyugdíjba vonulókat nemcsak pótolni tudjuk majd, de az új munkavállalók addig a szükséges gyakorlatot is megszerezhessék. Sajnos az iskolai és felnőttképzési rendszerek és a bérszínvonal sem segítik elő ezeket a folyamatokat. A Hőszolgáltatási Divízió ellátási területe három nagyobb és három kisebb hőszolgáltatási egységre bontható. A három nagy, Salgótarján városközpont, Beszterce lakótelep és az Ady

Endre úti ellátási terület, míg a három kisebb a Fáy András krt.-i lakótelep, valamint a Rákóczi út 184. illetve a Gorkij krt. 83-85.

A legnagyobb, a városközponti rendszer energiával való ellátása saját termelésből és vásárolt hőből történik. A saját hőt földgáztüzelésű kazánokban állítjuk elő, a vásárolt hő gázmotoros erőműből és biomassza kazánból történik. A korábbi években a kétfajta termelésből származó hő ára azonos volt, míg 2022. októberétől a kettő közt jelentős különbség lett. Emiatt folyamatosan nyomon követtük a vásárolt hő termelését, kapcsolatot tartottunk a hő szállítójával.

A többi ellátási területen gázkazánok biztosítják a szükséges energiát.

A piaci pozíciók és a vevőkapcsolatok értékelése

A piaci helyzetünk javítása érdekében mindenképpen szükséges újabb fogyasztók távhőrendszerre csatlakoztatására. A 2022. októberében bekövetkezett hőár változás hatására a nem lakossági szektorban 2022. október és december hónapok között a hőértékesítésünk ~ harmadára csökkent. Mindent meg kell tenni annak érdekében, hogy azok a felhasználók, akik ebben az időszakban nem vételeztek ne váljanak le végleg a távfűtésről. Az azóta történt árcsökkenésekről ezeket a felhasználókat értesítettük, egy részüket személyesen is felkerestük, de úgy tűnik, hogy sokan még mindig a több mint 10 évvel ezelőtti árat tartanak reálisnak.

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

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

Az Ady E. úti kazánházban egy kazán cseréje, valamint az irányítástechnikai rendszer és a keringtető szivattyú cseréje 2018-ban megtörtént, a kazánház rekonstrukciójának második lépcsőjét egy újabb kazán cseréjével 2023-ban elvégeztük, a közeljövőben a kazánház jelentős átalakítására, fejlesztésére nem lesz szükség.

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

A városközponti rendszeren az első számú hőforrást a vásárolt hő jelenti, a saját termelés - ami a Salgó úton és a Huta úton történik - 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 füstgázhőcserélőknek is köszönhetően - jónak mondható.

A 2024. évben a vásárolt hő árai a 2023. évinél kedvezőbbek lettek, a gázmotoros termeléshez képest a biomassza alapú termelés ára továbbra is kedvezőbb, volt, igaz a kettő között már kisebb a különbség. A CHP-Erőmű Kft.-vel folyamatos egyeztetések, kapcsolattartás mellett történt a hővásárlás, a kapcsolat velük kifejezetten jónak mondható. A vásárolt hő mennyisége több volt mint 2023-ban, a biomassza kazán termelése volt lényegesen több az előző évinél, ami környezetvédelmi és gazdasági szempontból egyaránt kedvező.

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

energiahatékonyság érdekében. A 2024-es évben az anyagi lehetőségek miatt csak a feltétlenül szükséges cseréket, javításokat igyekeztünk elvégezni.

A hőátadás a hőközpontokban történik melyek technikai színvonala - elsősorban a lakossági hőközpontokban kiváló. A hőközpontokban időjárás függő, automatikus, távfelügyelt hőközponti szabályozók működnek. További megtakarítási lehetőséget biztosít a ~ 12.000 db fűtési költségosztó azon fogyasztóink részére, akik annak beszerelését igényelték, és amelyhez társaságunk a korábbi években jelentős anyagi támogatást biztosított. A hőközpontok üzemeltetését a távfelügyeleti hálózatunkon keresztül folyamatosan ellenőrizzük. A felmerülő meghibásodásokat az ügyeletes szerelők, területfelelősök és a fenntartási divízió szerelői elhárítják.

Energia ellátás, szállítói kapcsolatok alakulása

2024. évben a saját termelésű hő földgáztüzelésű kazánokkal állítottuk elő. A legnagyobb - városközponti - rendszerünkön történt a termelt és vásárolt hő ~ 85,2 %-ának felhasználása. Ezen a rendszeren a szükséges hőmennyiség több mint 46 %-át a gázmotoros erőműtől, több mint 16 %-át a biomassza kazántól vásároltuk.

A gázmotoros erőmű által szállított, kapcsolt termelésből származó hő 101.541 GJ, a biomassza kazánból származó hő 34.886 GJ volt. Saját termeléssel a Távhő I. rendszeren 80.711 GJ hő állítottunk elő. A lecsökkent hőértékesítés miatt leginkább a saját hőtermelésünk csökkent.

2024-ben földgáz ellátásunkat az MVM Next Zrt.-vel kötött gázszolgáltatási szerződés keretében biztosítottuk, a beszerzési eljárást a MATÁSZSZ közös tenderén való részvétel keretében folytattuk le.

Villamos energia felhasználásunk teljes mennyiségét a szabadpiacról, az MVM-Next Zrt. kereskedő cégén keresztül, szintén a MATÁSZSZ közös tenderének keretein belül vásároltuk.

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

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

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

Környezetvédelem

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

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

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

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

2024. évben a távhőszolgáltató által az összes rendszerén kiadott hő ~ 13,71 %-a megújuló energiahordozó - 1 (biomassza), ~ 39,84 % kapcsolt termelésből származik, mely szintén környezetbarát hőelőállítási módnak tekinthető.

Az EU-ETS rendszer hatálya alá tartozó Salgó úti telephelyén az ingyenes kvótakiosztás és a meglévő tartalékállomány fedezte a 2024. évi kibocsátást, ezért vásárlásra nem kényszerültünk,

a tartalékállomány növelésének céljára történő vásárlásra pedig anyagi okok miatt nem volt lehetőségünk.

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

A 2022. évben az októbertől lecsökkent felhasználói igények miatt a kibocsátásunk tovább csökkent, a Salgó úton a 2021. évi 4.599 t szén-dioxid kibocsátással szemben 2022-ben 3.307, 2023-ban 2.958, míg 2024-ben 1.419 t lett. Ez egyrészt kedvező, másrészt viszont a 2025. évi ingyenes kvótakiosztásunk mennyisége is csökkenni fog.

Felújítási és karbantartási munkák

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

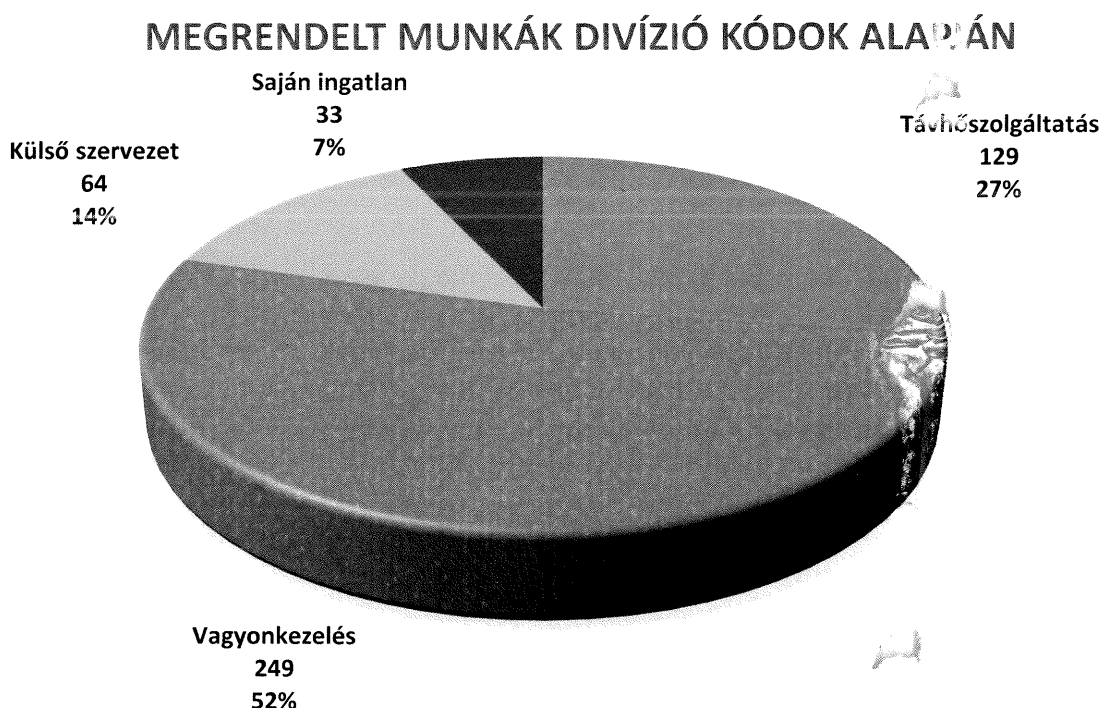
A 2024-es év munkavégzésének alapját az elfogadott éves fejlesztési terv, és az ebben foglalt feladatok végrehajtása jelentette.

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

Rendkívüli hibaelhárítást végeztünk az Alkotmány úton, a Báthory úton, valamint az Acélgyári úton.

Megrendelésre végzett munkák

A legnagyobb megrendelőnk a Vagyonkezelési Divízió, akik a kezelésükben lévő lakás és ingatlanállomány fenntartásához rendelnek meg villamos és épületgépészeti munkákat. A 2024-es évben a megrendelt munkák megosztása divízió kódok alapján az alábbiak szerint történt:



Az elmúlt évben is vállaltunk önkormányzati intézmények, társasházak, vállalkozások, magánszemélyek részére munkák elvégzését. 2024. évben ezek száma 64 db volt.

A távhőszolgáltatási közszolgáltatási tevékenység mérésére alkalmas kritériumrendszer mutatószámainak alakulása

1./1 Rendelkezésre állási mutató

Definíció: Egy időszakon belül a szünetmentes szolgáltatási idő részaránya

Számítás:

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

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

A mutatószám értékei:

2023	2024
99,82 %	99,93 %

Az előző évhez képest a rendelkezésre állási mutató valamelyest javult, elmondható, hogy a - tervezett és nem tervezett - vezetékcserék, javítások miatti üzemszünet a teljes fogyasztói körre nézve rövid idejű szolgáltatás kiesést okozott, a bázis és a tárgyévben egyaránt.

1./2 Átlagos üzemszünet gyakorisági mutató

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

Számítás:

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

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

A mutatószám értékei:

2023	2024
40,91 %	34,12 %

A mutatóból megállapítható, hogy a rendelkezésre állási mutató értéke a bázisnál alacsonyabb, de még így is azt mutatja, hogy a meghibásodások olyan vezetékszakaszokon következtek be, amelyek a felhasználók jelentős részét érintette.

1./3 Hőközponti meghibásodások száma

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

Számítás:

- Mi: fenti definíció szerinti meghibásodás
 Hőközponti meghibásodások száma = $\sum_{i=1}^n M_i$ (db/időszak)

A mutatószám értékei:

2023	2024
32 db	33 db

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

1./4 Végzsámla elkészítésének ideje

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

Fi: i végzsámla által érintett felhasználók száma

F: összes felhasználó darabszáma

Ti: i végelszámolás ideje napban

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

A 2016-ban megvalósított hőközponti fejlesztések eredményeképpen 17 épület esetében lehetővé vált a vízmelegítési, illetve a fűtési hőmennyiség külön mérése. A fejlesztés gyorsabb és pontosabb elszámolásra nyújt lehetőséget. A vízmű vízóra leolvasási rendjének módosulása következtében a vízmelegítés és a hődíj elszámolás fordulónapja a külön méréssel rendelkező épületek esetében eltérő időpontban van.

Költségosztós elszámolású épületek átlagos elszámolási ideje (nap)

külön vízmelegítési- és fűtési hő méréssel rendelkező épületek

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolásig	Szakaszok					
		Melegvíz elszámolás szakaszai		Fűtés elszámolás szakaszai			
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*	Adatok összeállítása, továbbítása ktgosztáshoz*	Költségosztás időtartama Méréstechnika	Társasházi jóváhagyás időtartama	Elszámolás elkészítése adatbeérkezést követően*
2022/2023	Víz: 49 Hő: 64	20	29	7	25	19	13
2023/2024	Víz: 47 Hő: 51	35	12	7	16	14	14

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

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

Költségosztós elszámolású épületek átlagos elszámolási ideje (nap)

külön mérési lehetőséggel nem rendelkező épületek

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolási g	Szakaszok					
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*	Módosítási igények miatti kivárás*	Költségosztás időtartama Méréstechnika	Társasházi jóváhagyás időtartama	Elszámolás elkészítése adatbeérkezést követően*
2022/2023.	104	28	13	5	27	20	11
2023/2024.	95	28	14	5	18	21	9

A légköbméteres elszámolású fogyasztók végszámlája átlagosan 53 nap alatt készült el. 40 napot igényelt a melegvíz fogyasztási adatok beérkezése, ezt követően az adatok feldolgozása, a vízmelegítési és fűtési hő elszámolása átlagosan 13 nap alatt készült el és került kiküldésre.

Légköbméter elszámolású épületek átlagos elszámolási ideje (nap)

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolásig	Szakaszok	
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*
2022/2023.	37	27	10
2023/2024.	53	40	13

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

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

	2023			2024		
	Vásárolt Gáz GJ	Termelt hő GJ	Hatásfok %	Vásárolt Gáz GJ	Termelt hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	90.976	86.148	95%	88.125	80.661	92%
Ady	1.767	1.477	84%	2.365	2.089	88%
Ybl	33.112	31.379	95%	33.549	31.659	94%

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

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

	2023			2024		
	Kiadott hő= (Termelt+ Vásárolt) GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %	Kiadott hő= (Termelt+ Vásárolt) GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	203.146	162.493	80%	217.088	175.851	81%
Ady	1.477	1.240	84%	2.089	1.692	81%
Ybl	31.379	27.633	87%	31.659	25.571	87%

2./3 Rendszerhatásfok

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

Számítás:

Q_i : i sorszámú felhasználó által felhasznált hőenergia

Q_v : a vásárolt hő energiatartalma

Q_{eh} : a vásárolt energiahordozó energiatartalma

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

	2023			2024		
	Gáz + Vásárolt hő GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %	Gáz+ Vásárolt hő GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	207.949	162.493	78%	224.552	175.851	78%
Ady	1.767	1.240	70%	2.365	1.692	72%
Ybl	33.112	27.633	83%	33.549	25.571	82%

2./4 Villamosenergia felhasználás

Definíció: A hőszolgáltatási célú villamosenergia felhasználás értéke egy adott időszakra

Számítás:

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

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

Villamosenergia felhasználás a 2024. évben: 1.062.965 kWh

2./5 Technológiai célú vízfelhasználás

Definíció: A hőszolgáltatási célú vízfelhasználás értéke egy adott időszakra

Számítás:

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

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

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

Kazánház	Vízfelhasználás (m ³ /év)		Eltérés	
	2023	2024	m ³	%
Salgó út 52.	2 212	1 996	- 216	- 9,76
Beszterce ltp.	53	27	-26	-49,05
Ady E. út	7	17	+10	+142,85
Gorkij krt.	1	7	+6	+600,00
Fáy A. Krt.	0	0	-	-
Összesen:	2 273	2 047	- 226	- 9,94

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

A Beszterce lakótelepi rendszeren a tavalyinál jelentősen kisebb mértékű, céges szinten nézve nem jelentős technológiai célú vízfelhasználás volt, akárcsak az Ady E. úti rendszeren, ahol viszont a tavalyinál arányaiban jóval magasabb volt a vízfelhasználás.

A további kazánházak vízfelhasználása egyik évben sem jelentős.

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

VI.

A Vagyongkezelési Divízió tevékenysége

A Vagyongkezelési Divízió feladatát képezi:

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

Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása:

A SZÜV székházban lévő irodák hasznosításából nettó 8.365 eFt, a Park út 12. száma alatti telephelyen kialakított orvosi rendelő, valamint garázsok bérlet útján történő hasznosításából 2.729 eFt, a Salgó úti nagykémény bérletéből 16.597 eFt, a Huta úti telephely bérbeadásából 3.910 eFt, és egyéb bérbeadásból 1.881 eFt bevétel származott.

a.) Értékesítés:

2022. évben Ipari Parki építési telekre adásvételi szerződés került megkötésre, melynek a teljes vételára évvégéig került volna kifizetésre, azonban a gazdasági válság következtében az utolsó vételárresztlet kifizetésére 2024. év nyarán került sor, így a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban a tulajdonjog átvezetése 2024.07.25. napjával történt meg.

A beszámolási időszakban eladásra került a Salgótarján, Camping út 5. szám alatti ingatlan. Valamint a Salgótarján, Forgách Antal út 99. szám alatt található, 2434 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

A fentnevezett ingatlanok értékesítéséből 155.388.000,- Ft bevétel származott, melynek 2024. évre vetített nyeresége 87.500.000,- Ft

2024. évben több egyeztető tárgyalás került lefolytatásra az Ipari Parkban található Inkubátorház eladásával eredménytelenül. A Közgyűlés a beszámolási év április hónapjában jóváhagyta az ingatlan nyílt pályáztatás útján történő értékesítést. Az értékesítésre vonatkozó pályázati kiírás pályázat benyújtásának hiányában szintén eredménytelenül zárult.

b.) Bérbeadás:

2024. évben a Salgótarján, Park út 12. szám alatti volt Székház oldal szárnyában külön bejárattal megközelíthető részei (orvosi rendelő, garázsok) továbbra is bérlet útján kerültek hasznosításra. Az épület fő része jelenleg üresen áll.

Ipari Park üzemeltetés:

A beszámolási időszakban az üzemeltetési díjból befolyt összegből a Park úton a közvilágítási lámpatestek korszerű led világítótestre történő részleges cseréjére került sor.

Ebben az évben az Ipari Park területén található hídszerkezet állapotfelmérése is megtörtént.

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

B.

Önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenységek

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

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

- tulajdonváltással járó vagyongazdálkodás 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,
- vagyongazdálkodással összefüggő – nem bevétel orientált – tevékenység.

I. Tulajdonváltással járó vagyongazdálkodás

A jogcímen megtervezett bevételi nemek az önkormányzat tulajdonát képező üzleti vagyoni körbe tartozó elemek hasznosításából származnak, melyek 2024. évi alakulása a következő.

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

A jogcímen előirányzott **63.600.000 Ft-ból 51.000.000 Ft** pénzügyi befektetések bevételeként, osztalék befizetésből keletkezik. Az év folyamán ezen a jogcímen **51.000.000 Ft** bevétel realizálódott. A fennmaradó, az önkormányzat tulajdonát képező vagyonelemek értékesítéséből keletkező **12.600.000 Ft** éves bevételi előirányzat teljesítési indexe a **946,11 %**. A befolyt bevétel összege **119.209.682 Ft**, alakulása bevételi nemenként a következő.

Tárgyi eszköz értékesítése

1. Idegen tulajdonon lévő felépítmény alatti földterület értékesítés

Az idegen tulajdonú felépítmények alatti földterületek értékesítéséből származó bevételek előirányzata **100.000 Ft** összegben lett meghatározva, az év során ezen a jogcímen **540.000 Ft** folyt be, így a teljesítés **540 %-os**.

Az értékesített ingatlanok:

Salgótarján, Hunyadi körúti, Szerpentin úti, és a Damjanich úti, Zagyvarakodói és a Bajcsy-Zsilinszky úti garázssor alatti földingatlanrészek. Az üzleti vagyontárgy vételára forgalmi értékbecslés alapján került megállapításra, melyet vevő elfogadott és a polgármester, az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) számú önkormányzati rendelet 15. § b) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyott.

2. Önkormányzati lakások értékesítése

Lakásértékesítés

A jóváhagyott éves előirányzat **7.100.000 Ft**, melyből terveink szerint 2.000.000 Ft a korábbi években megkötött adásvételi szerződések részleteinek törlesztéséből, további 5.100.000 Ft bérletértékesítésből keletkezik. A beszámolási időszakban összesen **befolyt összeg 8.816.233 Ft**, mely alapján a teljesítés **116,28 %-os**.

A beszámolási időszakban 4 db szórvány lakás értékesítésére került sor, az alábbiak szerint:

A Salgótarján belterület 6831/A/40 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Zöldfa út 4. 3/40. szám alatt található, 38 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű ingatlant Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 163/2023.(XI.30.) számú határozatával, valamint a Salgótarján belterület 6829/A/39 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Zöldfa út 8. 3/36. szám alatt található, 39 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű ingatlant Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 89/2024.(V.30.) számú határozatával, nyílt pályázat nélkül értékesítésre kijelölte a bérlők részére. Az ingatlanok áfamentes 450.000,- Ft és 500.000,- Ft vételáron kerültek értékesítésre.

A Salgótarján belterület 6837/1 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Hársfa út 16. szám alatt található „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 232/2552-ed tulajdoni hányadához tartozó 29 m² alapterületű lakást a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 45/2024.(III.27.) számú határozatával, valamint a Salgótarján belterület 966 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Petőfi út 43/C. szám alatt található „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlant a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 163/2023.(XI.30.) számú határozatával nyílt pályázat útján értékesítésre kijelölte. Az ingatlanok a legjobb ajánlat alapján áfamentes 140.000,- Ft és áfa mentes 5.600.000,- Ft vételáron kerültek értékesítésre.

A lakásértékesítésből befolyt vételár összesen 6.690.000 Ft volt.

Vételártörlesztés

A beszámolási időszakban a **vételártörlesztésből** befolyt bevétel **2.126.233 Ft** volt.

A korábbi években értékesítésre került lakásállomány esetében jelenleg még **44 db lakástörlesztés** van folyamatban. A hátralékkal rendelkezők száma 2024.12.31.-én 24 fő. hátralék összege 7.887.968 Ft.

Az egy szerződésre jutó hátralék összege átlagosan 328.665 Ft.

2024-ben 5 ügyfél rendezte végtörlesztéssel a korábban megvásárolt önkormányzati lakás vételárát.

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

A jogcímen **5.400.000 Ft bevételi előirányzat** került megtervezésre. A beszámolási időszakban **befolyt összeg 109.852.949 Ft**, így a teljesítés **2034,31 %-os**.

Helyiség, épület, telek:

- Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Társasházakban található önálló helyrajzi számon nyilvántartott pincehelyiségeket 179/2023.(XII.14.) számú határozatával értékesítésre kijelölte. A kijelölt ingatlanok közül az alábbi nem lakáscélú helyiségek értékesítésére került sor:

- Nyílt pályázat útján a Salgótarján, belterület 4117/A/39 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Rákóczi út 34. fszt.5. szám alatt található, 45 m² alapterületű, „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan áfamentes 1.975.000,- Ft,
a Salgótarján, belterület 4126/A/9 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Meredek utca 23. -1.em. 1. szám alatt található, 45 m² alapterületű, „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan áfamentes 1.747.980,- Ft és a
Salgótarján, belterület 3921/1/A/32 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Rákóczi út 37. -1.em 1. szám alatt található, 32 m² alapterületű, „iroda” megnevezésű ingatlan áfamentes 1.560.000,- Ft vételáron,
- Bérlo részére a Salgótarján, belterület 3921/1/A/9 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Rákóczi út 33. -1.em. 3. szám alatt található, 22 m² alapterületű, „iroda” megnevezésű ingatlan áfamentes 750.026,- Ft vételáron és
a Salgótarján, belterület 3921/1/A/40 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Rákóczi út 39. -1.em. 2. szám alatt található, 13 m² alapterületű, „iroda” megnevezésű ingatlan áfamentes 633.139,- Ft vételáron.
- A Salgótarján belterület 11596 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Rónai út 28. szám alatt található, 94 m² alapterületű, „kultúrház” megnevezésű ingatlant Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 98/2019.(V.29.) számú határozatával nyílt pályázat útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 1.500.000.- Ft vételáron került értékesítésre.
- Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 72/2024.(IV.25.) számú határozatával értékesítésre kijelölte az alábbi beépítetlen területeket, melyek értékesítésére sor került:
 - a) Nyílt pályázat útján a Salgótarján, belterület
1320 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Alsó Idegér út 10. szám alatt található, 545 m² alapterületű „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1.350.000,- Ft + áfa, azaz bruttó 1.714.500.- Ft vételáron,
20137 hrsz-ú, a természetben Salgótarján-Kotyháza Gulibás zártkertben található, 993 m² alapterületű „zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű ingatlan áfamentes 384.000.- Ft vételáron,
20138 hrsz-ú, a természetben Salgótarján-Kotyháza Gulibás zártkertben található, 871 m² alapterületű „zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű ingatlan áfamentes 337.000.- Ft vételáron,
20139 hrsz-ú, a természetben Salgótarján-Kotyháza Gulibás zártkertben található, 1117 m² alapterületű „zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű ingatlan áfamentes 432.000.- Ft vételáron,
20140 hrsz-ú, a természetben Salgótarján-Kotyháza Gulibás zártkertben található, 1065 m² alapterületű „zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű ingatlan áfamentes 412.000.- Ft vételáron,

20141 hrsz-ú, a természetben Salgótarján-Kotyháza Gulibás zártkertben található, 984 m² alapterületű „zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű ingatlan áfamentes 355.000.- Ft vételáron,

20142 hrsz-ú, a természetben Salgótarján-Kotyháza Gulibás zártkertben található, 1112 m² alapterületű „zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű ingatlan áfamentes 405.000.- Ft vételáron,

20143 hrsz-ú, a természetben Salgótarján-Kotyháza Gulibás zártkertben található, 835 m² alapterületű „zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű ingatlan áfamentes 301.000.- Ft vételáron,

- b) Bérelő/Kérelmező részére a Salgótarján, belterület 22682 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Kikerics utca 36. szám alatt található, 791 m² alapterületű „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 800.000.- Ft + áfa, azaz bruttó 1.016.000.- Ft vételáron, a Salgótarján, belterület 22683 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Kikerics utca 38. szám alatt található, 837 m² alapterületű „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 800.000.- Ft + áfa, azaz bruttó 1.016.000.- Ft vételáron, a Salgótarján, belterület 2608/1 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Görbe utca 14/A. szám alatt található, 70 m² alapterületű „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan áfamentes 250.000.- Ft vételáron,

Salgótarján, belterület 1143/1 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Bajcsy-Zsilinszky út 37/A. szám alatt található, 1788 m² alapterületű „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 2.400.000.- Ft + áfa, azaz bruttó 3.048.000.- Ft vételáron.

- A Salgótarján belterület 3908 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Rákóczi út 27. szám alatt található, 3122 m² alapterületű, „iskola” megnevezésű ingatlant Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 71/2024.(IV.25.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlana a nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 70.122.000.- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján külterület 0486/3 hrsz-ú, 169 m² alapterületű, „szántó” művelési ágú, 0,12 AK értékű termőföldet Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 89/2024.(V.30.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 38.000.- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján külterület 0499/10 hrsz-ú, 2028 m² alapterületű, „szántó” művelési ágú, 2,05 AK értékű termőföldet Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 106/2024.(VI.27.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 254.874.- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján belterület 22843 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Bimbó utca 9. szám alatt található 616 m² alapterületű, valamint Salgótarján belterület 22844 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Bimbó utca 11. szám alatt található 679 m² alapterületű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanokat a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 106/2024.(VI.27.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján a

meghatározott forgalmi érték figyelembevételével értékesítésre kijelölte. Az ingatlanok nyertes pályázati ajánlat alapján 502.000.- Ft + áfa ingatlan, azaz bruttó 637.540,- Ft/ingatlan, mindösszesen 1.004.000.- Ft + áfa, azaz bruttó 1.275.080,- Ft vételáron kerültek értékesítésre.

- A Salgótarján belterület 3918/1/A/108 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Tanács út 11. fszt. 10. szám alatt található, 108 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 106/2024.(VI.27.) számú határozatával nyílt pályázat útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlana a nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 8.500.000,- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján belterület 6059 hrsz-ú, a természetben Salgótarján, Csokonai út 51. szám alatt található, 5259 m² alapterületű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 102/2020.(VII.2.) számú határozatával nyílt pályázat útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlana a nyertes pályázati ajánlat alapján 9.155.000,- Ft + áfa, azaz bruttó 11.626.250,- Ft vételáron került értékesítésre.
- A Salgótarján külterület 0371/20 hrsz-ú, 978 m² alapterületű, „szántó” művelési ágú, 0,99 AK értékű termőföldet Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 89/2024.(V.30.) számú határozatával nyílt pályázat útján értékesítésre jelölte ki a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével. Az ingatlan nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 200.000.- Ft vételáron került értékesítésre.

4. Ingatlanszerzés:

2024. évi költségvetésbe nem került betervezésre ingatlanszerzés. A beszámolási időszakban ingatlanszerzésre nem került sor.

Vagyonhasznosítási, kezelési kiadások (2. sz. melléklet)

A kiemelt előirányzat **23.850.600 Ft**, mely a beszámolási időszakban **19.677.201 Ft** összegben **82,5 %-kon** teljesült.

Ezen kiadási nem kerül elszámolásra az önkormányzati vagyon értékesítésével, beépítetlen területek fenntartásával kapcsolatos kiadások, tervezési költségek, földmérési munkarészek, forgalmi értékbecslések készítése, valamint az önkormányzat és társaságunk között megkötött megbízási szerződés szerinti díja (5.817 eFt). Itt kerül elszámolásra a városgondnoki feladatok ellátásához kapcsolódó anyagköltségek, területgondozási kiadások és egyéb meg nem nevezett költségek.

Ingatlankezelés (3.sz. melléklet)**Lakásgazdálkodás** (4.sz. melléklet)

Önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásából tervezett **199.670.000 Ft**-ból a beszámolási időszakban **211.847.053 Ft** folyt be, a teljesítés **106,10 %**. A befolyt bevételből **526.200 Ft** a szociális támogatás összege.

Lakáscélú helyiségek karbantartására, üzemeltetésére a költségvetésben előirányzott összeg **202.126.735 Ft**. A felhasználás **199.202.358 Ft**, a teljesítés **98,55 %**. Az előirányzat 29,8 %-át 59.474.735 Ft bruttó összeggel a Salgó Vagyon Kft. éves megbízási díja képezi.

A 2024. évben bérbe adott önkormányzati tulajdonban lévő lakások hasznosításáról az alábbi tájékoztatást adom:

Társaságunk 2024. január 1-jén 788 db önkormányzati tulajdonú lakás kezelésével és üzemeltetésével kezdte meg a működési évet. **A beszámolási időszakban az önkormányzati lakásállomány 729 db-ra csökkent.**

2024. évben a Közgyűlés döntései alapján az alábbi változások történtek a kezelt ingatlanok körében.

Közyűlési határozat száma	Épület/lakás címe	Változás módja	lakás db	Komfort fokozata	Vétel/Eladás értéke Ft.
163/2023.(XI.30.)	Zöldfa út 4. 3/40.	eladás	1	komfortos	450.000
111/2023.(VIII.29.)	Forgách telep 102/a	bontás	4	komfort nélküli	-,
162/2021.(XI.25.)	Forgách telep 102/b	bontás	2	komfort nélküli	-,
162/2021.(XI.25.)	Forgách telep 102/c	bontás	3	komfort nélküli	-,
107/2024.(VI.27.)	Forgách telep 100/b	bontás	4	komfort nélküli	-,
89/2024.(V.30.)	Zöldfa út 8. 3/36	eladás	1	komfortos	500.000
45/2024.(III.27.)	Hársfa út 16.	eladás	1	komfort nélküli	140.000
163/2023.(XI.30.)	Petőfi út 43/c.	eladás	1	félkomfortos	5.600.000

A Forgách telepi kolónia lakások közül a TOP-6.7.1.-16-ST1-2017-00002 számú pályázat keretében 32 db lakás felújításra és 7 db épület lebontására került sor, mely lakóépületekben összesen 35 db lakás volt. A felújított lakásokba a programban résztvevők visszaköltöztetése megtörtént. Az analitikus nyilvántartásokba a beruházással érintett ingatlan db számok, komfortfokozatra vonatkozó változások az első féléves beszámolási időszakban átvezetésre kerültek. Ez a változás a lakásállományt 35 db-bal csökkentette.

16/2024.(V.30.) önkormányzati rendelet egyes lakás- és helyiséggazdálkodással összefüggő önkormányzati rendeletek módosítása következtében a Salgótarján, Erzsébet tér 1. szám alatti toronyépület 18. szintjének rendeltetésváltása következtében az itt található 8 db lakás kikerült a 36/1993.(XII.20.) számú rendelet hatálya alól. Ez a változás a lakásállomány darab számának csökkenését vonta maga után.

A beszámolási időszakban a lakásállományból kivezetésre került 2 db lakás eladás, 48 db lakás bontás, valamint 8 db lakás rendeltetésváltás folytán. A lakásállományba 2024. június 1. napjával felvételre került a Salgótarján, Zagyva út 1. sz alatt épület (korábban intézményként funkcionált).

2024. december 31-én 729 db lakásból:

- 546 db lakás bérbeadott,
- 3 db lakás NLC hasznosítással bérbeadott
- 91 db lakás üres,
- 89 db lakás falazott

2024. évben a 729 db önkormányzati lakásból **89 db** lakást tartunk nyilván **falazott lakásként**, melyek folyamatos ütemezés mellett, a Közgyűlés jóváhagyásával szanálásra kerülnek. A befalazások, bontások főként peremkerületi kolóniákat érintenek, ahol a lakások (lakóépületek) műszaki állapota már nem teszi lehetővé azok gazdaságos felújítását, illetve karbantartását. A beszámolási időszakban Közgyűlési döntés értelmében 3 db lakás (Zagyva út 1., Vájár út 19. fszt.3., Vár út 3/a.) nem lakáscélú ingatlanként kerül hasznosításra.

A lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2024. december 31. napjáig a következő:

Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint	
Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	437
Komfortos	153
Félkomfortos	7
Komfortnélküli	131
Szükséglakás	1
Összesen:	729

Az önkormányzati tulajdonú lakások szociális, piaci és költségelví bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes, kedvezményes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2024. december 31-ig** az alábbiak szerint:

• Szociális bérleti/használati díj:	58 db
• Piaci bérleti/használati díj:	376 db
• Költségelví bérleti/használati díj:	10 db
• Bérlőkijelölési jog: (BM; MANK;)	12 db
• Ingyenes/kedvezményes használat közgyűlési döntés alapján:	21 db
• Kedvezményes használat „Szakemberek Salgótarjánba”:	2 db
• Garzon 1. épület 15-17. emelet bérbeadása	19 db
• EFOP és TOP pályázat keretében	46 db
• <u>önkéntes</u>	<u>2 db</u>
Összesen:	546 db

Az 546 db szerződésből **405** bérlő rendelkezett **érvényes szerződéssel**, **141** db használó pedig **lejárt szerződéssel** a beszámolási időszakban.

A lakásbérleti szerződések megújításával és új szerződések megkötésével 2024. január 1. napjától - 2024. december 31. napjáig tartó beszámolási időszakban összesen 338 db szerződés került megkötésre melyből:

- 273 db szerződés azon bérlőkkel kötött, akinek a szerződése a beszámolási időszakban lejárt és hátralékkal nem rendelkezett sem bérleti-, sem közüzemi díj vonatkozásában, így az újabb éves határozott idejű szerződéskötési feltételeknek megfelelt.
- 65 db új szerződés került megkötésre az alábbiak szerint:
 - 50 db piaci alapú bérleti díjjal,
 - 2 db szociális alapú bérleti díjjal,
 - 1 db költségelvű bérleti díjjal,
 - 1 db EFOP-2.4.3-18-2018-00019 azonosítószámú „Szegregált élethelyzetek javítása Salgótarjánban” megnevezésű pályázat keretében,
 - 5 db TOP-6.7.1-16-ST1-2017-00002 azonosítószámú „Forgách-Telepi Városrehabilitáció” megnevezésű pályázat keretében,
 - 1 db TOP-6.7.1-16-ST1-2017-00001 azonosítószámú „Salgó úti városrehabilitációs” pályázat keretében,
 - 2 db bérlőkijelölési jog jogosultjának döntése alapján,
 - 2 db – Közgyűlési döntéssel a Garzon I. épület 15-17. emeleti felújított lakásokból,
 - 1 db kedvezményes bérleti díjjal a „Szakembereket Salgótarjánba” program keretében közgyűlési döntéssel.

A névjegyzékben az alábbi változás történt 2024.12.31. napjáig.

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

A beszámolási időszakban a névjegyzékről összesen 5 db lakásigénylő került levételre az alábbiak szerint:

1 db lakásigénylőnek (2 gyermekes család) sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítanunk. Korábban a névjegyzéken lévő 3 fő egyedülálló és 1db 1 gyermekes család szintén levételre került a lakásigénylés megújításának elmaradása miatt.

A beszámolási időszak végéig érvényes névjegyzék szerint összesen 4 lakásigénylő vár bérlakásra szociális alapú lakbér megállapításával.

A bérlőkijelölési jog jogosultjai 2024. december 31. napján:

Bérlőkijelölő szerv neve	Összes lakás szám (db)	Bérbeadott lakás szám (db)	Üres lakás szám (db)
Honvédelmi Minisztérium	1	0	1
Belügyminisztérium (Nógrád Vármegyei Rendőr-főkapitányság)	6	3	3
(Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft) OMSZI Intézményfenntartó Közhasznú Nonprofit Kft	7	6	1
Összesen:	14	9	5

A beszámolási időszakban 14 db bérlőkijelölési joggal érintett önkormányzati tulajdonú lakást tartottunk nyilván, melyből bérbeadott 9 db lakás. A beszámolási időszakban 2 db lakás esetén szűnt meg a határozott idejű bérlőkijelölési joga a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóságnak, melyről a Közgyűlés tájékoztatva lett. A beszámolási időszakban bérlőkijelölési joggal érintett lakás nem került értékesítésre.

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 595 alkalommal végeztünk munkát és 22 db hibaelhárítást kezdtünk meg, mely a beszámolási időszak végéig nem fejeződött be. A beszámolási időszakban elvégzett, illetve megkezdett munkák száma szerint a leggyakoribb helyszínek a következők voltak:

- Erzsébet tér 1-2.	197 db
- Gorkij krt. 83-85.	92 db
- Rákóczi út 184.	76 db
- Hősök út 22.	35 db
- Egyéb	195 db

Külső vállalkozót összesen 38 alkalommal vettünk igénybe általános karbantartási és javítási, munkálatok elvégzése érdekében, melyek jellemzően lakáson belüli gépészeti munkák voltak.

A beszámolási időszakban 4 alkalommal került sor az üresen maradt lakás nyílászáróinak újra falazására. A munkálatok zöme az új bérlők beköltözéséből adódó tisztasági festésre, burkolatok pótlására, esetleg cseréjére, nyílászárók javítására, zárcserére, illetve a lakott lakásokban a vízellátási rendszer hibáinak javítására terjedt ki.

Lakáscélú helyiségek felújítása önkormányzati forrásból, költségvetési előirányzat 24 millió Ft

A beszámolási időszakban az alábbi felújítások befejezésére és pénzügyi teljesítésre került sor:

- Salgótarján, Gorkij krt 83-85. szám alatti lakóépület egyedi fűtés és használati melegvíz ellátását biztosító központi hőtermelő felújítása, bruttó **4.000.000,- Ft**.
- Salgótarján, Rákóczi út 184. szám alatti lakóépület egyedi fűtés és használati melegvíz ellátását biztosító központi hőtermelő felújítása, bruttó **1.300.000,- Ft**.
- Salgótarján, Hősök út 22. lakások kazán cseréje, **bruttó 12.000.000,- Ft**.
- Salgótarján, Budapesti út 39. te/2. szám alatti lakás fűtés korszerűsítése, bruttó **1.500.000,- Ft**.
- Salgótarján, Úttörők út 31. 1/4. szám alatti lakás felújítása, bruttó **2.300.000,- Ft**.
- Salgótarján, Budapesti út 39. szám alatti lakóépület ereszcatornájának teljes felújítása, bruttó **2.900.000,- Ft**.

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

A beszámolási időszak végén, 2024.12.31-én 405 bérlő rendelkezett érvényes lakásbérleti szerződéssel, 141 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. A beszámolási időszakban 6 bérleti jogviszony került megszüntetésre bérbeadói felmondással díjtartozás miatt.

2024. december 31-én a lakásbérlemények vonatkozásában nyilvántartott lakbér- és közüzemi díjhátralék összege **88.093 eFt volt**. Ez az előző év hasonló időszakához viszonyítva (2023.12.31-én nyilvántartott követelésünk: 93.880 eFt) **5.787 eFt csökkenést** mutat.

A hátralék 81 %-át (71.234 eFt) a 365 napon túli tartozások teszik ki.

A lakbér és közüzemi díjtartozás beszedésére tett - jogi eljáráson kívüli - intézkedések				
Megnevezés	2023. I-IV. n.év		2024. I-IV.n.év	
	db	ügyérték (eFt)	db	ügyérték (eFt)
Fizetési felszólítás	222	19.189	143	12.084
Részletfizetési megállapodás	17	5.272	23	4.506
Bérleti jogviszony tartozás miatti felmondása	8	694	6	850

A kintlévőségek behajtásával kapcsolatos tapasztalatok azt mutatják, hogy a lakásbérlemények vonatkozásában a jogi eljáráson kívüli intézkedések - a szóbeli és írásbeli fizetési emlékeztetők, írásbeli fizetési felszólítások – a fizetési határidőt követő 30-60 nap közötti időben lejárt esedékességű díjtartozással rendelkezők körében vezetnek eredményre. Adós méltányolható személyes körülményeiben beállott változás esetén, kérelmére fizetési halasztás vagy részletfizetés biztosítható. A tapasztalatok azt mutatják, hogy a kérelmek mögött valójában nem átmeneti fizetési nehézség áll adósi oldalon, hanem inkább a lakásból való elköltözés kikerülése, időhúzás a cél. Egyre több esetben derül ki, hogy a beköltözést követően a bérlők nem csak nem akarnak, hanem nem is tudnak fizetni, mert az első számlákat sem fizetik.

A lakásbérleti szerződés rendelkezése alapján, ha a bérlo kéthavi bérleti-, illetve közüzemi díjjal tartozik, bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja. Teljesítés nélkül maradt írásbeli fizetési felszólítást követően pedig bérbeadó kezdeményezi a bírósági eljárást a lakás kiürítésére és a pénztartozás megfizetésére.

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	2023. I-IV. n.év (db)	2024. I-IV. n.év (db)
kereset	11	12
lakás kiürítésére, tartozás megfizetésére	11	12
önkéntesen elfoglalt lakás kiürítésére	-	-
ítélet/bírósági meghagyás	7	12
közjegyzői fizetési meghagyás	3	12
végrehajtási eljárás lakás kiürítésére, tartozás beszedésére jogerős ítélet/bírósági mh./fmh alapján	10	18
bíróság által kiszabott pénzbírság	1	1
bíróság által elrendelt kilakoltatás	-	3
ebből önkényes lakásfoglaló	-	-
kilakoltatás időpontjának végrehajtó általi kitűzése	-	5
ebből önkényes lakásfoglaló	-	-
megvalósult kilakoltatás	-	3
ebből önkényes lakásfoglaló	-	-
önkéntes kiköltözés	-	-
kilakoltatás kitűzése előtt	-	-
kilakoltatás kitűzése után	-	-
önkéntes lakásfoglaló	-	-
végrehajtói letiltás (munkabérre, egyéb járandóságra)	22	44

A beszámolási időszakban indított új jogi eljárásokkal együtt megközelítőleg 950 folyamatban lévő eljárást tartunk nyilván. Ugyanezen időszakban 17 végrehajtási eljárás szűnt meg sikeres behajtás eredményeként, melyek közül a legrégebbi ügy 2002-ben indult.

Nem lakáscélú helyiségek (5. számú melléklet)

Önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségek bérbeadásából tervezett **180.000.000 Ft** összegből a beszámolási időszakban **175.745.710 Ft** folyt be, a teljesítés **97,64 %**.

A nem lakáscélú helyiségek karbantartására, üzemeltetésére a költségvetésben **107.389.890 Ft** került megtervezésre, melyből felhasználásra került **78.455.383 Ft**, a teljesítés **73,06 %**.

Nem lakáscélú ingatlan vásárlása

A beszámolási időszakban nem lakáscélú ingatlan vásárlására nem került sor.

Helyiséggazdálkodás

2024. december 31. napjáig 11 db új bérleti szerződés megkötésére került sor.

A beszámolási időszakban 62 db bérleti/használati jogviszony szűnt meg a határozott idő lejártával, ebből 55 db bérleti/használati jogviszony került meghosszabbításra új, határozott idejű szerződés megkötésével, míg 4 db bérleti szerződés esetén annak lejárata követően a bérlők nem kívánták megújítani a bérleti jogviszonyt. Valamint 1 db bérleti jogviszony eladás miatti jogutódlás következtében megszűnt. Illetve 2 db helyiség esetén nem sikerült szerződést kötni a bérlővel / használóval, akik jelenleg is az ingatlan birtokában vannak.

Közyűlési döntés alapján a Salgó Vagyon Kft. üzemeltetésében lévő Salgótarján, Hősök út 35. szám alatti épületében található - korábban körzeti megbízotti irodának kialakított - 27 m² alapterületű helyiség, valamint a TOP-6.7.1-16-ST1 kódszámú pályázati projektből kialakított Salgótarján, Forgách Antal telep 6. fszt. 1. szám alatti közösségi tér feladatellátás érdekében a Salgótarján és Térsége Egészségügyi-Szociális Központjának, mint költségvetési szervnek ingyenesen a használatába került. A feladatellátáshoz használt vagyon átsorolásra került a korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe.

A beszámolási időszakban a Salgó Vagyon Kft. átvette a Salgótarján, Makarenkó út 2-4, a 8. és az Acélgyári út 56. szám alatt található ingatlanok kezelését a Salgótarján és Térsége Egészségügyi-Szociális Központjától az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló a 23/2013.(IV.25.) számú rendelet 30.§ (4) bekezdése értelmében. A feladatellátáshoz használt vagyon átsorolásra került üzleti vagyoni körbe.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közyűlése 2024. májusában döntött a Salgótarján, Erzsébet tér 1. szám alatti épület 18. szintjének rendeltetésváltásáról, melynek értelmében e szinten található lakások jövőbeni hasznosítása üzleti célú egyéb szálláshelyként történik. A döntés értelmében a Salgó Vagyon Kft. kezelői és üzemeltetői jogköre 2024. június 30. napjával megszűnt. A 2024.07.01. napján megkötött bérleti szerződés értelmében a 8 db lakás üzleti célú egyéb szálláshelyként történő hasznosítását a Salgótarjáni Városfejlesztő és Turisztikai Kft. látja el.

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

A beszámolási időszak végén **136 db érvényes bérleti/használati szerződést** tartottunk nyilván. A vizsgált időszakban nem került sor szerződés felmondására.

2024. december 31-én a lejárt esedékességű helyiségbérleti díjhátralék összege **34.462 eFt** volt, amelyből 29.504 eFt (86%) 365 napon túli tartozás. Az előző év hasonló időszakához képest (2023.12.31-én nyilvántartott követelésünk: **31.509 eFt**) a hátralék összege **2.953 eFt növekedést mutat.**

A jogi eljáráson kívüli intézkedések alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

Bérleti és közüzemi díjtartozás beszedésére tett – jogi eljáráson kívüli - intézkedések				
Megnevezés	2023. I-IV. n.év		2024. I-IV. n.év	
	db	ügyérték (eFt)	db	ügyérték (eFt)
Fizetési felszólítás	57	28.343	36	12.516
Részletfizetési megállapodás	3	3.420	3	6.347
Bérleti jogviszony tartozás miatti felmondása	-	-	1	610

A beszámolási időszakban 1 db bérleti szerződés felmondására került sor. Adós bérlő a felmondási határidőre nem ürítette ki az ingatlant és nem adta vissza bérbeadónak, a felhalmozott bérleti és közüzemi díjtartozást nem fizette meg, így bérbeadó kezdeményezte vele szemben a bírósági eljárást a helyiség kiürítésére és a pénztartozás megfizetésére. A beszámolási időszak végén is folyamatban volt a peres eljárás.

Jogi intézkedések:

Bérleti és közüzemi díjtartozás beszedésére, valamint a jogcím nélkül használt helyiség kiürítésére tett jogi intézkedések		
Megnevezés	2023. I-IV. n.év db	2024. I-IV. n.év db
kereset helyiség kiürítésére, tartozás megfizetésére	-	1
ítélet/bírósági meghagyás	1	1
közjegyzői fizetési meghagyás	1	2
végrehajtási eljárás helyiség kiürítésére, tartozás beszedésére	2	2
végrehajtói letiltás	-	1

A beszámolási időszakban 2 adóssal szemben közjegyzői fizetési meghagyás kibocsátását kértük önkormányzati üzlethelyiség vonatkozásában fennálló bérleti díjtartozás megfizetésére. Mivel a fizetési meghagyások nem vezettek önkéntes teljesítéshez, a két adóssal szemben végrehajtási eljárást kezdeményeztünk. A végrehajtások többletköltséget keletkeztetnek mindkét fél oldalán.

Nem lakáscélú helyiségek hibaelhárítása, karbantartása

A nem lakáscélú helyiségek vonatkozásában a Vagyonkezelési és a Hőszolgáltatási divízió szakemberei összesen 53 alkalommal végeztek általános hibaelhárítási, karbantartási munkákat a beszámolási időszakban. Ebből 2 db munkafolyamat befejezésére nem került sor a beszámolási időszak végéig.

Nem lakáscélú helyiségek felújítása önkormányzati forrásból, költségvetési előirányzat 21 millió Ft

A beszámolási időszakban az alábbi felújítások befejezésére és pénzügyi teljesítésre került sor:

- Salgótarján, Erzsébet tér 1. szám alatti toronyház 18. emelet tűz és hőelvezető rendszerének kiépítése, **bruttó 9.000.000,- Ft. A beruházás az első félévben befejeződött.** A Közgyűlés 81/2024.(V.30.) számú határozata alapján, ezen szint üzemeltetésére 2024. július 1. napjával a bérleti szerződés megkötésre került, valamint e napon a birtokbaadásra is sor került.
- Salgótarján, Rákóczi út 45-47. szám alatti ingatlan – Margaréta patika – nyílászáróinak cseréje, **bruttó 5.300.000,- Ft.**
- Salgótarján, Csalános út 2. szám alatti ingatlan fűtési rendszerének korszerűsítése, kapcsolódó gázterv készítése és a gázüzemű kondenzációs kazán elhelyezése, **bruttó 2.800.000,- Ft,**
- Salgótarján, Arany János út 19/A szám alatti nem lakáscélú ingatlan 3-4 számú és a 7-8 számú üzlethelyiségek feletti tetőszekció teljes víz elleni szigetelésének felújítása, **bruttó 3.900.000,- Ft.**

Környezetvédelmi feladatterv

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének 7/2019.(II.21.) önkormányzati rendeletével elfogadott Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2024. évi költségvetésében lévő 2024. évi környezetvédelmi feladatterv 1.1 és 1.3 pontjaiban meghatározott feladatokat a Salgó Vagyon Kft. folyamatosan végezte. A beszámolási időszakban

- A beszámolási időszakban a Salgó Vagyon Kft. a települési környezet tisztaságának érdekében intézkedett a Salgótarján, az Acélgyári út 31. szám alatti (hrsz.: 3541), valamint a 0324/1 hrsz-ú külterületi ingatlanon illegálisan lerakott települési hulladék elszállíttatásáról, valamint
- a köztisztaság fenntartása érdekében a 43/2001.(XII.17.) Ör. számú rendeletben rögzített közterület tisztántartási kötelezettségének eleget tett a kezelésében lévő Ipari Park, önkormányzati (lakás, nem lakáscélú épületek, helyiségek) és a tulajdonát képező ingatlanok tekintetében, a rendelet szerinti fenntartási munkákat folyamatosan végezte, illetve nem lakáscélú helyiségek esetén végezteti a bérlőkkel, mely a bérleti szerződésben is rögzítésre kerül.

1. sz. melléklet

2024. évi üzleti terv teljesítése						
Sor- szám	A tétel megnevezése	2023.tény ezer Ft	2023. terv ezer Ft	2024.tény ezer Ft	Index %	
					Tény/ Bázis	Tény/ Terv
I.	Értékesítés nettó árbevétele	2 218 238	1 887 079	1 965 275	88,6	104,1
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	27 525	20 000	27 486	99,9	137,4
III.	Egyéb bevételek	3 788 435	2 425 219	2 257 528	59,6	93,1
1.	Anyagköltség	4 419 664	2 633 589	2 449 996	55,4	93,0
2.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	145 910	145 207	162 948	111,7	112,2
3.	Egyéb szolgáltatások értéke	30 100	29 978	32 558	108,2	108,6
4.	Eladott áruk beszerzési értéke	175	-	-	-	-
5.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	479 063	562 620	497 545	103,9	88,4
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	5 074 912	3 371 394	3 143 047	61,9	93,2
6.	Béreköltség	438 226	543 435	608 731	138,9	112,0
7.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	78 806	44 905	69 605	88,3	155,0
8.	Bérfárulékok	64 801	87 019	84 333	130,1	96,9
V.	Személyi jellegű ráfordítások	581 833	675 359	762 669	131,1	112,9
VI.	Értékcsökkenési leírás	142 535	142 034	148 541	104,2	104,6
VII.	Egyéb ráfordítások	177 331	102 862	145 494	82,0	141,4
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	57 587	40 649	50 538	87,8	124,3
9.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	301	-	-
10.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	36	-	11	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	36	0	312	866,7	-
11.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	20 905	18 581	9 689	46,3	52,1
12.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 458	-	58	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	22 363	18 581	9 747	43,6	52,5
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-22 327	-18 581	-9 435	42,3	50,8
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	35 260	22 068	41 103	116,6	186,3
XII.	Adófizetési kötelezettség	14	1 000	671	-	
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-XII)	35 246	21 068	40 432	114,7	191,9

2. sz. melléklet

Tőke és felhalmozás jellegű bevételek, vagyonezerelési kiadások 2024. év			
adatok: Ft-ban			
Megnevezés	2024. évi Terv	2024. évi Tény	I (%)
Bevételek			
1. Tárgyi eszköz értékesítés	5 500 000	110 393 449	2 007,15
- Idegen felépítmény alatti terület értékesítése	100 000	540 000	540,00
- Egyéb vagyontárgy (helyiség) értékesítés összesen: épület, telek, ipari földterület	5 400 000	109 853 449	2 034,32
- Termőföld értékesítés	-	-	-
2. Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése	7 100 000	8 816 233	124,17
- Lakásértékesítés	7 100 000	8 816 233	124,17
- Nem lakáscélú helyiségek értékesítése	0	0	-
3. Privatizációs bevétel	-	-	-
4. Pénzügyi befektetések bevétele	51 000 000	51 000 000	100,00
Összesen	63 600 000	170 209 682	267,63
Vagyonkezerelési kiadások			
1. Épületek bontása	0	0	-
2. Megbízási díj (Salgó Vagyon Kft.) (az éves összeget tartalmazza)	5 816 600	5 816 600	100,00
3. Egyéb kiadások (fűvágás, telekalakítás, értékbecslés, tul.lap, stb)	18 034 000	13 860 601	76,86
Összesen	23 850 600	19 677 201	82,50

3. sz. melléklet

Ingatlankezelés 2024. év			
adatok: Ft-ban			
Megnevezés	2024. évi módosított Terv	2024. évi Tény	I (%)
Lakbér bevétel	199 670 000	211 847 053	106,10
Közületi díjbevétel	180 000 000	175 745 710	97,64
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	24 000 000	24 000 000	100,00
Nem lakás célú felújítás önkormányzati forrásból	21 000 000	21 000 000	100,00
Összesen:	424 670 000	432 592 763	101,87
Kiadások			
Lakásfenntartási kiadások	202 126 735	199 202 358	98,55
Beruházás Önkormányzati forrásból	0	0	
Lakásfelújítási kiadások önkormányzati forrásból	24 000 000	24 000 000	100,00
Nem lakás célú helyiségek fenntartási kiadásai	107 389 890	78 455 383	73,06
Nem lakás célú felújítás önkormányzati forrásból	21 000 000	21 000 000	100,00
Összesen:	354 516 625	322 657 741	91,01
Egyenleg:	70 153 375	109 935 022	156,71

4. sz. melléklet

Bérlakáskezelés 2024. év			
adatok: Ft-ban			
Megnevezés	2024. évi módosított Terv	2024. évi Tény	I (%)
Bevételek			
Lakossági díjbevétel	199 000 000	211 320 853	106,19
Szociális támogatás	670 000	526 200	78,54
Felújítás Önkormányzati forrásból	24 000 000	24 000 000	100,00
Összesen	223 670 000	235 847 053	105,44
Kiadások			
Üzemeltetés	103 652 000	102 775 357	99,15
Megbízási díj (az éves összeget tartalmazza)	59 474 735	59 474 735	100,00
Karbantartás	39 000 000	36 952 266	94,75
Beruházás Önkormányzati forrásból	0	0	
Felújítás önkormányzati forrásból	24 000 000	24 000 000	100,00
Összesen	226 126 735	223 202 358	98,71
Bérlakáskezelés egyenlege	-2 456 735	12 644 695	-514,70
Nem lakás díjbevételből kiegészítés	2 456 735	0	0,00
Egyenleg	0	12 644 695	-

5. sz. melléklet

Nem lakás célú helyiségek kezelése 2024. év			
adatok: Ft-ban			
Megnevezés	2024. évi módosított Terv	2024. évi Tény	I (%)
Bevételek			
Közületi díjbevételek	180 000 000	175 745 710	97,64
Felhalmozás önkormányzati forrásból (beruházás, felújítás)	21 000 000	21 000 000	100,00
Összesen	201 000 000	196 745 710	97,88
Kiadások			
Üzemeltetés	65 175 000	36 437 407	55,91
Megbízási díj (az éves összeget tartalmazza)	34 214 890	34 214 890	100,00
Karbantartás	8 000 000	7 803 086	97,54
Felhalmozás önkormányzati forrásból (beruházás, felújítás)	21 000 000	21 000 000	100,00
Összesen	128 389 890	99 455 383	77,46
Maradvány	72 610 110	97 290 327	133,99
Lakás fennt. kieg.	2 456 735		0,00
Egyenleg	70 153 375	97 290 327	

1. sz. függelék Könyvvizsgálói hitelesítő záradék



Susán Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai igazolvány száma: 000214

3182 Karacsapudtő, Kossuth út 80.
Tel./Fax: (32) 423-803
Mobil: 06 30 9557-866
E-mail: susaniroda@gmail.com

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Salgó Vagyon Kft tulajdonosának

Az éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztem a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft - 3100 Salgótarján, Munkásotthon tér 1. Cg 12-09-001893 - ("a Társaság") 2024. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 2 829 646 ezer Ft, az adózott eredmény 40 432 ezer Ft nyereség - és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2024. 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 Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Salgó Vagyon Kft 2024. 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.

- 2 -

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 2024. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Salgó Vagyon Kft 2024. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közze tegye 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 célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

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

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

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

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

- 4 -

- Véleményem szerint a Társaság, mint távhőszolgáltató vállalkozás mellékelt 2024. december 31-i fordulónapra vonatkozó éves beszámolója kiegészítő mellékletének 1-2. számú mellékleteiben közzétett "Mérleg-, Eredménykimutatás tevékenységenként" elnevezésű kimutatásait minden lényeges szempontból a számviteli törvénnyel és a Törvény előírásai alapján a kiegészítő melléklet 1.2. pontjában említett számviteli szétválasztási szabályokkal (továbbiakban: "Szétválasztási szabályok") összhangban készítették el.
- A fentiekén túl a vizsgálatom alapján nyilatkoznom kell arról, hogy a tudomásomra jutott-e olyan információ, hogy a Társaság által kidolgozott és alkalmazott Szétválasztási szabályok nem felelnek meg minden lényeges szempontból a Törvénynek, valamint, hogy az alkalmazott Szétválasztási szabályok és az egyes tevékenységek közötti tranzakciók árazása nem biztosítja minden lényeges szempontból a Társaság üzletágai közötti keresztfinanszírozás mentességét. Ebben a tekintetben nincs jelentenivalóm.

Karancslapujtó, 2025. március 31.

SUSÁN PÁL
kamarai tag könyvvizsgáló
3182 Karancslapujtó, Kossuth út 81.
lg. szám: 000214
Adószám: 153-01117-1-32



Susán Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kam. tagsági szám: 000214

2. sz. függelék Felügyelő Bizottság véleménye

Salgó Vagyon Kft.
Felügyelő Bizottsága

**Felügyelő Bizottság jelentése a
Salgó Vagyon Kft. 2024. évi éves beszámolójáról**

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2025. április 7-i ülésén megtárgyalta a Társaság 2025. évi beszámolóját, mérleg és eredmény-kimutatását a 2024. évi üzleti terv teljesítését bemutató üzleti jelentését, valamint a könyvvizsgáló által készített záradék tartalmát.

A Felügyelő Bizottság egyhangúlag megállapította, hogy az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a kft. 2024. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről. A Társaság 2024. évi tevékenységét jól szervezetten, magas színvonalon látta el. Működését hatékony és költségtakarékos gazdálkodás jellemezte, pénzügyileg stabil, eredményes évet zárt.

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

A 2024. évi üzleti tervben megfogalmazott célt teljesítette a Társaság. Az értékesítés nettó árbevétele 1.965.275 ezer Ft, a terv teljesítés indexe 104,1%. Az egyéb bevételek összege 6,9%-kal alacsonyabb a tervezettnél, 2.257.528 ezer Ft. A bevételek összességében 1,9%-kal alacsonyabb szinten realizálódnak a tervhez viszonyítva. A költségek és ráfordítások a bevételekkel közel azonos mértékben 2,3%-kal a terv alatt maradtak. Az erőforrások optimális felhasználásával 2024. évben 40.432 ezer Ft adózott eredményt könyvelhetett el.

A Társaság pénzügyi helyzete a megtett intézkedéseknek köszönhetően és a rendelkezésre álló folyószámla-hitel szükség esetén történő felhasználásával, egész évben stabil volt. A kintlévőségek csökkentése érdekében a korábbi évekhez hasonlóan folyamatos, körültekintő lépéseket tettek.

A beszámolási időszakban megvalósított beruházások értéke 92.225 ezer Ft.

Tisztelt Közgyűlés!

A Felügyelő Bizottság a rendelkezésére álló írásbeli beszámoló és az elhangzott szóbeli kiegészítés alapján javasolja a Közgyűlés részére, hogy a Salgó Vagyon Kft. 2024. évi éves beszámolóját 2.829.646 ezer Ft mérlegfőösszeggel és 40.432 ezer Ft adózott eredménnyel fogadja el.

./.

A Felügyelő Bizottság javasolja a Közgyűlés részére a 40.432 ezer Ft adózott eredmény eredménytartalékba történő helyezésének jóváhagyását.

A Felügyelő Bizottság egyhangú szavazattal támogatja és egyetért azzal, hogy a Társaság szabad rendelkezésű eredmény tartaléka terhére 2025. november 30-ig 30.000 ezer Ft osztalék kerüljön kifizetésre Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

Salgótarján, 2025. április 7.


Laczkó Roland
FEB elnök