



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján

**A**  
**SALGÓ VAGYON KFT.**  
**2020. ÉVI**  
**ÉVES BESZÁMOLÓJA**

**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése részére**

# TARTALOM

I. MÉRLEGBESZÁMOLÓ.....	5
II. KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET .....	12
III. ÜZLETI JELENTÉS.....	33
III. KÖNYVVIZSGÁLÓI HITELESÍTŐ ZÁRADÉK .....	73
IV. FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG VÉLEMÉNYE .....	78

## **A 2020. gazdasági év általános értékelése**

A Salgó Vagyon Kft. 2020. 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 2020. évben is fenntartotta és audittal megerősítette az MSZ EN ISO 9001:2015, valamint a 14001:2015 szabvány követelményeinek megfelelő minőségirányítási és környezetközpontú irányítási rendszert. Emellett eleget tett az MSZ EN ISO 50001:2019 energiairányítási rendszer szabványkövetelményeinek is. Ezzel biztosítja a szervezet dokumentált folyamatainak ellenőrzését és kézben tartását.

A 2020. évi üzleti tervben megfogalmazott célt a társaság teljesítette. Az értékesítés nettó árbevétele 1.538.341 eFt, a terv teljesítés indexe 96,0%. Az egyéb bevételek összege 16,1 %-kal alacsonyabb a tervezettnél, 441.580 eFt. A költségek és ráfordítások a bevételeknél nagyobb mértékben, 8,0 %-kal csökkentek. Az erőforrások optimális felhasználásával 2020. évben 23.683 eFt adózott eredményt könyvelhettünk el.

A beszámolási időszakban megvalósított beruházások értéke 209.495 eFt, melyből 68.113 eFt került aktiválásra. Az immateriális javak értékét növelte az informatikai rendszer fejlesztéséhez szükséges szoftver licencek beszerzése, 19.811 eFt értékben.

A társaság pénzügyi helyzete stabil. Az elért eredményeknek köszönhetően a cég felhalmozott eredménytartaléka lehetővé teszi az önkormányzati tulajdonos részére 20.000 eFt osztalék kifizetését.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem, hogy a Salgó Vagyon Kft. 2020. évi éves beszámolóját és az adózott eredmény alábbiakban javasolt rendezését megvitatni és elfogadni szíveskedjenek.

## Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében a Magyarország Kormánya által a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint a Közgyűlés hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft. 2020. évi beszámolóját az I.-V. sz. melléletek szerint 2.396.894 eFt mérlegfőösszeggel és 23.683 eFt adózott eredménnyel elfogadja.
2. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 23.683 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 20.000 eFt osztalék kifizetését.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Határidő: 2021. november 30.

Salgótarján, 2021. március 17.

SALGÓ VAGYON KFT

3104 Salgótarján, Park út 12.

1.



Méhes András

ügyvezető igazgató



## I. Mérlegbeszámoló

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	1
---	---

Üzleti év mérlegfordulónapja: 2020. 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>A. Befektetett eszközök</b>	<b>1 881 883</b>	-	<b>1 990 915</b>
	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>13 490</b>	-	<b>25 159</b>
01.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-		-
02.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-		-
03.	Vagyon értékű jogok	4 919		20 157
04.	Szellemi termékek	8 571		5 002
05.	Üzleti vagy cégérték	-		-
06.	Immateriális javakra adott előlegek	-		-
07.	Immateriális javak értékheylesbitése	-		-
	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>1 867 483</b>	-	<b>1 965 756</b>
01.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 548 061		1 543 171
02.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	283 572		246 944
03.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 702		25 830
04.	Tenyészállatok	-		-
05.	Beruházások, felújítások	9 833		149 811
06.	Beruházásokra adott előlegek	315		-
07.	Tárgyi eszközök értékheylesbitése	-		-
	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>910</b>	-	-
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	910		-
08.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-		-
09.	Befektetett pénzügyi eszközök értékheylesbitése	-		-
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-		-

Keltezés: Salgótarján, 2021. március 17.

**SALGÓ VAGYON KFT**  
3104 Salgótarján, P.út 12.  
1.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

Üzleti év mérlegfordulónapja:

2020. 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>B Forgóeszközök</b>	<b>498 925</b>	-	<b>344 187</b>
	<b>I. KÉSZLETEK</b>	<b>52 708</b>	-	<b>87 587</b>
01.	Anyagok	22 028		25 407
02.	Beféjezetlen termelés és félkész termékek	-		-
03.	Növendék-,hízó-és egyéb állatok	-		-
04.	Késztermékek	-		-
05.	Áruk	30 680		62 180
06.	Készletekre adott előlegek	-		-
	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>298 563</b>	-	<b>170 775</b>
01.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	104 578		48 949
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	193 985		121 826
07.	Követelések értékelési különbözete	-		-
08.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-		-
	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	-	-	-
01.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-		-
02.	Jelentős tulajdoni részesedés	-		-
03.	Egyéb részesedés	-		-
04.	Saját részvények, saját tőzetrészek	-		-
05.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-		-
06.	Értékpapírok értékelési különbözete	-		-
	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>147 654</b>	-	<b>85 825</b>
01.	Pénztár, csekkek	1 048		1 491
02.	Bankbetétek	146 606		84 334
	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>34 742</b>	-	<b>61 792</b>
01.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	32 125		56 290
02.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 617		5 502
03.	Halasztott ráfordítások	-		-
	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>2 415 550</b>	-	<b>2 396 894</b>

Keltezés: Salgótarján, 2021. március 17.

**SALGÓ VAGYON KFT**  
3104 Salgótarján, Pa.R.H: 12.  
1.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

Üzleti év mérlegfordulónapja:

2020. 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
	<b>D. Saját tőke</b>	<b>1 421 763</b>	<b>-</b>	<b>1 395 446</b>
	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	<b>210 490</b>		<b>210 490</b>
01.	54. sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-		-
	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
	<b>III. TŐKETARTALÉK</b>	<b>678 708</b>		<b>678 708</b>
	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	<b>502 129</b>		<b>482 565</b>
	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
01.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-		-
02.	Vakos értékelés értékelési tartaléka	-		-
	<b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>30 436</b>		<b>23 683</b>
	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>28 500</b>	<b>-</b>	<b>43 500</b>
01.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	28 500		43 500
02.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-		-
03.	Egyéb céltartalék	-		-
	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>416 863</b>	<b>-</b>	<b>404 372</b>
	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
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, 2021. március 17.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**SALGÓ VAGYON KFT.**  
3104 Salgótarján, Park út 12.

1.



Statistikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

Üzleti év mérlegfordulónapja: 2020. december 31. (év/hó/nap)

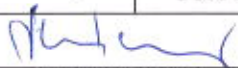
**MÉRLEGE "A" változat**  
**Források (passzívák)**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>14 489</b>	<b>-</b>	<b>94 410</b>
01.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
02.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-		-
03.	Tartozások kötvénykibocsátásból	-		-
04.	Beruházási és fejlesztési hitelek	14 489		94 410
05.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-		-
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			
	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>402 374</b>	<b>-</b>	<b>309 962</b>
01.	Rövid lejáratú kölcsönök			
02.	81. sorból: az átváltoztatható kötvények			
03.	Rövid lejáratú hitelek	28 301		14 025
04.	Vevőktől kapott előlegek	-		-
05.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	247 548		204 534
06.	Váltótartozások	-		-
07.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
08.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
09.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
10.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	126 525		91 403
12.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-		-
13.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-		-
	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>548 424</b>	<b>-</b>	<b>553 576</b>
01.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	55 560		46 015
02.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6 403		8 196
03.	Halasztott bevételek	486 461		499 365
	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>2 415 550</b>	<b>-</b>	<b>2 396 894</b>

Keltes: Salgótarján, 2021. március 17.

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

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statistikai számjel:

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

Cégyjegyzék száma:

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


Üzleti év mérlegfordulónapja: 2020. december 31. (év/hó/nap)

## Összköltség eljárással készített eredmény-kimutatás

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 344 039		1 538 341
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	-		-
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02 sor)</b>	<b>1 344 039</b>	<b>-</b>	<b>1 538 341</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-		-
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	24 176		24 528
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04 sor)</b>	<b>24 176</b>	<b>-</b>	<b>24 528</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>623 532</b>	<b>-</b>	<b>441 580</b>
	III. sorból: visszaírt értékesítés	31 463		3 514
05.	Anyagköltség	1 001 413		885 693
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	127 943		140 136
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	20 411		21 281
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	-		251
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	153 024		369 261
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>1 302 791</b>	<b>-</b>	<b>1 416 622</b>
10.	Béreköltség	315 423		301 170
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	36 789		37 820
12.	Bérfelrakások	65 295		52 070
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12 sor)</b>	<b>417 507</b>	<b>-</b>	<b>391 060</b>
VI.	Értékesítési leírás	131 093		117 645
VII.	Egyéb ráfordítások	108 307		53 842
	VII. sorból: értékesítés	-		-
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII sor)</b>	<b>32 049</b>	<b>-</b>	<b>25 280</b>

Keltezés: Salgótarján, 2021. március 17.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**SALGÓ VAGYON KFT.**  
3104 Salgótarján, Park út 12.

1

Statistikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

Üzleti év mérlegfordulónapja:

2020. december 31.

(év/hó/nap)

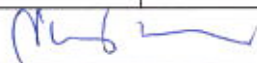
### Összköltség eljárással készített eredmény-kimutatás

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	-	-	-
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-	-
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapír, kölesön) származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-	-
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	96	-	96
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	19	-	12
	17. sorból értékelési különbözet	-	-	-
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>115</b>	<b>-</b>	<b>108</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-	-
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-	-
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapír, kölesön) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-	-
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-	-
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamtjellegű ráfordítások	1 061	-	961
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölesönök, bankbetétek értékvesztése	-	-	-
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-	-	60
	21. sorból: értékelési különbözet	-	-	-
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)</b>	<b>1 061</b>	<b>-</b>	<b>1 021</b>
<b>B</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>	<b>- 946</b>	<b>-</b>	<b>- 913</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)</b>	<b>31 103</b>	<b>-</b>	<b>24 367</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>667</b>	<b>-</b>	<b>684</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (C-X)</b>	<b>30 436</b>	<b>-</b>	<b>23 683</b>

Keltezés: Salgótarján, 2021. március 17.

SALGÓ VAGYON KFT  
3104 Salgótarján, Páskó út 12.  
P.H.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

## II. Kiegészítő melléklet



## I. Általános információk

### 1. A társaság általános jellemző adatai:

Alapítás időpontja:	1993. augusztus 01.
Alapító:	Salgótárján 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 Salgótárjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
A cég rövid elnevezése:	Salgó Vagyon Kft.
A cég székhelye:	3104 Salgótárján, Park út 12.

A kft. honlapjának címe: [www.svagyon.hu](http://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: Salgótárjáni Ingatlankezelő és Szolgáltató Vállalat  
3100 Salgótárján, Bajcsy-Zs. út 16-18.  
1999. augusztus 16-i beolvadásra tekintettel, a Városkapu Salgótárján Ingatlanhasznosító és Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 12-09-0030027) 3100 Salgótárján, Múzeum tér 1.  
2012. június 30-i beolvadásra tekintettel, a Tarjánhő Szolgáltató-Elosztó Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 12-09-001857) 3100 Salgótárján, Salgó út 52.

Cégjegyzésre jogosult: Méhes András ügyvezető igazgató  
3100 Salgótárján, Kistarján út 4. 5/8.

Az 1993. évben alakult társaság 2019. évben is a tulajdonos és a kft. között létrejött hosszú távú megbízási szerződésben rögzített feladatok és a tulajdonosi utasításban megfogalmazott elvárások alapján, továbbá eseti megbízási szerződések szerint végezte tevékenységét, fejlesztette és hasznosította a Salgótarjáni Ipari Parkot.

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

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

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

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

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

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

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

Önköltség számítási szabályzatunk tartalmazza a számviteli szétválasztás szabályait.

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

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

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

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

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

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



Az értékesökkenés 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 értékesökkenési leírása a társasági adóról szóló törvény 2. számú mellékletében előírt leírási kulcsok alkalmazásával történik.

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

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

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

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

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

## II.

### Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó információk

1. Az immateriális javak bruttó értékének és halmozott értékesökkenésének változását az *3. számú melléklet tartalmazza.*
2. A tárgyi eszközök bruttó értékének és halmozott értékesökkenésének változását a *4. számú melléklet tartalmazza.*
3. Készletek  
A készletek értéke 87.587 eFt, 34.879 eFt-tal csökkent a beszámolási időszakban. A karbantartási és egyéb raktári anyagok mellett az áruk csoportjában tartjuk nyilván a CO2 kvótát, valamint a korábban vásárolt lakást.
4. Követelések  
A beszámolási időszak végén fennálló követelések összege 170.775 eFt, melyből a levonható, valamint a visszajáró ÁFA 44.604 eFt. Emellett további 17.802 eFt az év utolsó két hónapjára járó lakossági ártámogatás.  
A vevőállomány értéke a mérlegben 48.949 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 3.994 eFt behajthatatlan követelés leírására került sor.
5. Aktív időbeli elhatárolások bemutatása  
Az aktív időbeli elhatárolások összege 61.792 eFt.  
Bevételek időbeli elhatárolása:  
A teljesítménydíjas fogyasztóknak kibocsátott előlegszámlák, és a tényleges hő fogyasztás közötti különbséget mutatja, valamint a visszaigényelhető energia adót összesen 56.290 eFt értékben.  
A költséghatárolás tartalma biztosítási díjak, közüzemi díjak, szoftverkövetési díjak, valamint a rendszerhasználati díjak 2021. évre áthúzódó költségei, 5.502 eFt összegben.

6. A saját tőke változása, annak okai

A társaság saját tőkéje a 2019. évi elfogadott mérleghez viszonyítva 26.317 eFt-tal csökkent.

Megnevezés	Összeg (eFt)
2019. évi saját tőke	<b>1.421.763</b>
Tárgyévi adózott eredmény	23.683
Fizetett osztalék	- 50.000
<b>2020. évi saját tőke</b>	<b>1.395.446</b>

A saját tőke értékét a 2020. évben realizált 23.683 eFt pozitív adózott eredmény növelte, a tulajdonos részére fizetett osztalék pedig 50.000 eFt-tal csökkentette.

A saját tőke összetétele

Megnevezés	2019.évi állapot (eFt)	2020.évi állapot (eFt)
Jegyzett tőke	210.490	210.490
Tőketartalék	678.708	678.708
Eredménytartalék	502.129	482.565
Lekötött tartalék	0	0
Adózott eredmény	30.436	23.683
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>1.421.763</b>	<b>1.395.446</b>

7. Céltartalék

A céltartalék mérlegben szereplő értéke 43.500 eFt, mely 15.000 eFt-tal növekedett a beszámolási időszakban.

A változás a várható kötelezettségekre képzett céltartalékot érintette, melyet a várható CO<sub>2</sub>-kvóta vásárlás indokol.

8. A zálogjoggal biztosított kötelezettségek bemutatása

Hitel célja	Bank	Lejárat	2020.12.31. egyenleg eFt	Törlesztés 2021-ben eFt
Folyószámlahitel	OTP Bank Nyrt.	2020.12.31. Évente ismétlődő	0	lehívástól függően
Fejlesztési kölcsön	OTP Bank Nyrt.	2025.12.31.	108.435	14.025
<b>Összesen:</b>			<b>108.435</b>	<b>14.025</b>

A hitelállomány a 2019-es évhez viszonyítva 65.645 eFt-tal nőtt, év végi értéke 108.435 eFt. 168.277 ezer Ft **fejlesztési kölcsön** folyósítására kötöttünk szerződést, melyből eddig lehívásra került 114.735 ezer Ft, emellett törlesztettünk 6.300 ezer Ft-ot.

A folyamatos likviditás biztosítása érdekében a társaság 100 millió Ft értékű **folyószámla-hitel kerettel** rendelkezett. A fordulónapon folyószámla-hitelt nem vettünk igénybe.

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



## 9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke 91.403 ezer Ft. Tartalmazza többek között a különféle adó- és járulékfizetési kötelezettségeket, melyek teljesítése a következő év elején válik esedékessé, valamint a munkavállalók felé fennálló, január hónapban rendezésre kerülő munkabérek összegét.

Ebben a sorban szerepel 29.419 ezer Ft-tal a KEHOP pályázatban elnyert támogatás előlege.

## 10. Passzív időbeli elhatárolások bemutatása

Passzív időbeli elhatárolások soron 553.576 eFt jelenik meg, melyből 474.641 eFt véglegesen kapott fejlesztési támogatás, feloldása az eszközök amortizációjának elszámolásakor fokozatosan történik, valamint az ingyenesen kapott, készletre vett és átértékelt CO<sub>2</sub> kvóta az éves elszámolásig az elhatárolások között jelenik meg 24.665 eFt összegben, egyéb halasztott bevétel összege 59 eFt. A költségek elhatárolása 8.196 eFt, az árbevétel elhatárolás 46.015 eFt.

A tárgyidőszaki állományváltozást a 6.számú melléklet mutatja be.

## 11. A nettó árbevétel alakulása főbb tevékenységenként

Üzleti tevékenység bevételei:

A belföldi értékesítés nettó árbevétele 1.538.341 eFt, tevékenységek közötti megoszlását az alábbi táblázat mutatja be:

Tevékenységek	Árbevétel eFt
Hődíj + vízmelegítés árbevétele	764.766
Alapdíj árbevétele	269.810
Megbízási díj (önk.)	51.429
Megrendelésre végzett tevékenység árbev.	25.931
Bérleti díjak árbevétele	25.940
Áruértékesítés árbevétele	508
Egyéb árbevétel	30.342
Közvetített szolgáltatás árbevétele	369.615
- ebből önkormányzati bérbeadás árbevétele	247.812
<b>Összes nettó árbevétel</b>	<b>1.538.341</b>

A **közvetített szolgáltatások** árbevétele 369.615 ezer Ft. Ebben a tételben – a számviteli elszámolás rendjének megváltoztatása következtében – ezévtől feltüntetésre kerül az önkormányzati ingatlanok kiszámlázott bérleti díja, melynek összege 247.812 ezer Ft. Az egyéb közvetített szolgáltatások továbbszámlázása során keletkezett bevétel 121.803 ezer Ft.

## 12. Egyéb bevételek

**Egyéb bevételek** címen tárgyévben 441.580 eFt-ot könyveltünk. Ebből 396.292 eFt a hőszolgáltatás lakossági ártámogatása, valamint a fejlesztési célra kapott vissza nem térítendő támogatások értékcsökkenéssel arányosan, tárgyévben elszámolt bevételei 19.310 eFt összegben.

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.

### 13. Anyagjellegű ráfordítások

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

Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek** összege 885.693 eFt értékkel, melyből 781.745 eFt-ot a hőszolgáltatás ellátásához szükséges **gáz- és hőenergia** vásárlására fordítottunk. Az anyagköltségek között került elszámolásra még a közüzemi díjakra kifizetett 53.285 eFt, a saját munkavállalókkal végzett felújítási, fenntartási tevékenység anyagigényének 31.754 eFt értékű beszerzési költsége, valamint az üzemanyagra, nyomtatványokra, védőruha beszerzésre és egyéb anyagokra felhasznált 18.908 eFt.

Az anyagjellegű ráfordítások összegét növelte még a továbbszámlázott közvetített szolgáltatások költsége (369.261 eFt).

14. Az **igénybevett szolgáltatások** értéke 140.136 eFt, melyből a legnagyobb tételek a biztonsági őrzés, takarítás költsége 36.360 eFt, szakértői díjak 29.995 eFt, az informatikai költségek 13.134 eFt, valamint a karbantartási kiadások 15.774 e Ft összeggel. Az ipari park üzemeltetés fenntartási költsége 11.300 eFt.

15. Az **egyéb szolgáltatások értéke** 21.281 eFt, melyből 15.021 eFt a bankköltség.

16. A **személyi jellegű ráfordítások** összege 391.060 eFt, a részletező adatokat a 11. sz. melléklet tartalmazza.

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

18. Az **egyéb ráfordítások** összege 53.842 eFt.

Legjelentősebb tétel a helyi adók és egyéb ráfordításként elszámolható adók fizetési kötelezettsége 19.343 eFt. Az egyéb ráfordítások összegét növelte még a CO<sub>2</sub> kvóta visszaadási kötelezettség elszámolása (15.015 eFt), a behajthatatlan követelések leírása (3.994 eFt) és egyéb kisebb tételek.

19. **Pénzügyi műveletek** ráfordításai címen 1.021 eFt-ot könyveltünk el.

A fentiekben részletezett bevételek és ráfordítások egyenlegeként az éves **adózás előtti eredmény** 24.367 ezer Ft, az **adózott eredmény** 23.683 ezer Ft.

20. A társasági adó alapját módosító tételek (eFt)

<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>24.367</b>
Előző évek elhatárolt vesztesége	25.330
Társasági adó szerinti értékcsökkenés	105.295
Behajthatatlanná vált követeléshez kapcs.	2.923
Adófelajánlással összefüggő jóváírás	12
<b>Csökkentő jogcímek összesen:</b>	<b>133.560</b>
Céltartalék képzés	15.000
Sztv. szerinti értékcsökkenés, terven felüli értékcsökkenés	117.645
Nem a váll-i tevékenységgel összefüggő költségek, ráfordítások	1.816
Behajthatatlannak nem minősülő elengedett követelés	61
<b>Növelő jogcímek összesen</b>	<b>134.522</b>



Társasági adóalap	25.329
<b>Társasági adó 9 %</b>	<b>2.280</b>
Igénybe vett adókedvezmény	1.596
<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>684</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>23.683</b>

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

2020. évben az előző évihez hasonló mértékű fluktuáció volt tapasztalható cégünknel. 10 fő munkaviszonya szűnt meg, közülük 1 fő nyugdíjazás miatt. 12 fő volt az új belépők száma, a gyeden lévő kismamák létszáma 2 fő.

Év végére 39 fő fizikai, 3 fő részmunkaidős fizikai, 38 fő szellemi, és 3 fő részmunkaidős szellemi állományú létszámmal rendelkezett a társaság. Az **éves átlagos statisztikai állományi létszám** részmunkaidősökkel együtt **81** fő.

A megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak száma 7 fő, a tiszteletdíjas választott tisztségviselők száma 4 fő.

Mérleg tevékenységenként

1. sz. melléklet/1. oldal

Sor- szám	A tétel megnevezése	Távhőszol- gáltatási tevékenység	2019. év (adatok eFt-ban)										Hő termelés	Kapcsolt villamos energia termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vigyor Kft.	
			Hő- és kapcsolt villamos energia termelés															
			Salgó út		Huta út		Ady	Ybl Beszterce	Fáy Kemeróvó	Ildősek Gorkij	Szobabér- lők+Diego	Hő termelés						Kapcsolt villamos energia termelés
			Hőter-melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter-melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés	Hőter-melés							
1.	A. Befektetett eszközök (02+10+18 sor)	716 249	146 264	-	24 528	38 610	22 864	130 064	755	-	80	324 555	38 610	1 079 414	802 469	1 881 883		
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	5 137	1 049	-	176	277	164	933	6	-	-	2 328	277	7 742	5 748	13 490		
3.	Vagyoni értékű jogok	1 873	383	-	64	101	60	340	2	-	-	849	101	2 823	2 096	4 919		
4.	Szellemi termékek	3 264	666	-	112	176	104	593	4	-	-	1 479	176	4 919	3 652	8 571		
5.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	711 112	145 215	-	24 352	38 333	22 700	129 131	749	-	80	322 227	38 333	1 071 672	795 811	1 867 483		
6.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	599 257	90 676	-	24 352	38 333	9 028	14 023	-	-	-	138 079	38 333	775 669	772 392	1 548 061		
7.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	102 348	54 539	-	-	-	12 730	112 785	749	-	80	180 883	-	283 231	341	283 572		
8.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 246	-	-	-	-	942	-	-	-	-	942	-	3 188	22 514	25 702		
9.	Beruházások, felújítások	7 261	-	-	-	-	2 323	-	-	-	-	2 323	-	9 584	249	9 833		
10.	Beruházásra adott előleg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	315	315		
11.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	910	910		
12.	Egyéb tartószám adott kölcsön	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	910	910		
13.	B. Forgészekélyök (27+34+40+45 sor)	299 882	46 092	-	3 582	-	3 338	18 994	110	-	12	72 128	-	372 010	126 915	498 925		
14.	I. KESZLETEK	8 564	26 481	-	293	-	273	1 555	9	-	1	28 612	-	37 176	15 532	52 708		
15.	Árnyagok	8 564	1 749	-	293	-	273	1 555	9	-	1	3 880	-	12 444	9 584	22 028		
16.	Árak	-	24 732	-	-	-	-	-	-	-	-	24 732	-	24 732	5 948	30 680		
17.	II. KÖVETELÉSEK	233 915	7 889	-	1 323	-	1 233	7 015	41	-	4	17 505	-	251 420	47 143	298 563		
18.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	103 378	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103 378	1 200	104 578		
19.	Egyéb követelések	130 537	7 889	-	1 323	-	1 233	7 015	41	-	4	17 505	-	148 042	45 943	193 985		
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
21.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	57 403	11 722	-	1 966	-	1 832	10 424	60	-	7	26 011	-	83 414	64 240	147 654		
22.	Pénztár, csekkek	408	83	-	14	-	13	74	-	-	-	184	-	592	456	1 048		
23.	Bankekétek	56 995	11 639	-	1 952	-	1 819	10 350	60	-	7	25 827	-	82 822	63 784	146 606		
24.	C. Aktív időbeli elhatárolások	30 626	1 342	-	225	-	209	1 193	7	-	1	2 977	-	33 603	1 139	34 742		
25.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	29 609	1 134	-	190	-	177	1 008	6	-	1	2 516	-	32 125	-	32 125		
26.	Költségek, ráford. aktív időbeli elhatárolása	1 017	208	-	35	-	32	185	1	-	-	461	-	1 478	1 139	2 617		
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01+26+48 sor)	1 046 757	193 698	-	28 335	38 610	26 411	150 251	872	-	93	399 660	38 610	1 485 027	930 523	2 415 550		
28.	D. Saját tőke	749 832	15 395	-	14 068	35 440	13 114	27 016	432	-	47	70 072	35 440	855 344	566 419	1 421 763		
29.	I. JEGYZETT TŐKE	108 512	2 329	-	2 128	5 362	1 984	4 087	65	-	7	10 600	5 362	124 474	86 016	210 490		
30.	III. TŐKÉTARTALÉK	349 889	7 510	-	6 863	17 288	6 397	13 179	211	-	22	34 182	17 288	401 359	277 349	678 708		
31.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	258 858	5 556	-	5 077	12 790	4 733	9 750	156	-	18	25 290	12 790	296 938	205 191	502 129		
33.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	32 573	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32 573	-2 137	30 436		
34.	E. Céltartalékok	12 000	16 500	-	-	-	-	-	-	-	-	16 500	-	28 500	-	28 500		
35.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	12 000	16 500	-	-	-	-	-	-	-	-	16 500	-	28 500	-	28 500		
36.	F. Kötelezettségek	168 065	124 553	-	12 168	-	11 341	55 056	375	-	39	203 532	-	371 597	45 266	416 863		
37.	I. HATRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
38.	II. HOSSZU LEJÁRATU KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-	-	-	-	14 489	-	-	-	14 489	-	14 489	-	14 489		
39.	Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-	-	-	-	-	14 489	-	-	-	14 489	-	14 489	-	14 489		
40.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
41.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
42.	III. RÖVID LEJÁRATU KÖTELEZETTSÉGEK	168 065	124 553	-	12 168	-	11 341	40 567	375	-	39	189 043	-	357 108	45 266	402 374		
43.	Rövid lejáratú hitelek	98	20	-	3	-	3	28 068	-	-	-	28 094	-	28 192	109	28 301		
44.	Vevőktől kapott előlegek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
45.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállások)	83 013	119 778	-	11 366	-	10 595	8 271	350	-	37	150 397	-	233 410	14 138	247 548		
46.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	84 954	4 755	-	799	-	743	4 228	25	-	2	10 552	-	95 506	31 019	126 525		
47.	G. Passzív időbeli elhatárolások	116 860	37 250	-	2 099	3 170	1 956	68 179	65	-	7	109 556	3 170	229 586	318 838	548 424		
48.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	55 560	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55 560	-	55 560		
49.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli	2 489	508	-	85	-	79	453	3	-	-	1 128	-	3 617	2 786	6 403		
50.	Hátsorolt bevételek	58 811	36 742	-	2 014	3 170	1 877	67 726	62	-	7	108 428	3 170	170 409	316 052	486 461		
51.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53+62+66+90 sor)	1 046 757	193 698	-	28 335	38 610	26 411	150 251	872	-	93	399 660	38 610	1 485 027	930 523	2 415 550		



Sor- szám	A tétel megnevezése	Távhőszol- gáltatási tevékenység	2020. évi adatok ezer forintban										Hőtermelés	Kapcsolt villamos energia termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Sárgó Vagyon Kft.		
			Sárgó út		Hő- és kapcsolt villamos energia termelés														
			Hőtermelés	Kapcsolt vill. en.	Hűtés út	Kapcsolt vill. en.	Árny	Ybl Beszárkó	Fűtő Kemerő	Hőcsök Gorkli	Szobaker- lámpák	Hőtermelés						Hőtermelés	Hőtermelés
01.	A. Befektetett eszközök	840 225	142 451	-	24 184	38 065	20 131	128 074	-	-	-	-	-	41	314 881	38 065	1 193 171	797 744	1 990 915
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	10 618	1 800	-	306	481	258	1 619	-	-	-	-	-	-	3 980	481	15 079	10 080	25 159
05.	Vagyoni értékű jogok	8 507	1 442	-	245	385	204	1 297	-	-	-	-	-	-	4 188	385	12 080	8 077	20 157
06.	Szellemi termékek	2 111	358	-	61	96	51	322	-	-	-	-	-	-	792	96	2 999	2 003	5 002
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	829 607	140 651	-	23 878	37 584	19 876	126 455	-	-	-	-	-	41	310 901	37 584	1 178 092	787 664	1 965 756
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	596 309	90 072	-	23 878	37 584	8 558	23 072	-	-	-	-	-	-	145 580	37 584	729 473	763 698	1 543 171
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	88 155	44 518	-	-	-	10 579	103 383	-	-	-	-	-	41	158 521	-	246 676	268	246 944
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 680	-	-	-	-	739	-	-	-	-	-	-	-	739	-	2 419	23 411	25 830
15.	Beruházások, felújítások	143 463	6 061	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 061	-	149 524	287	149 811
18.	II. BEFEKTETÉSI PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26.	B. Forgóeszközök	158 762	69 018	-	2 654	-	2 209	14 058	-	-	-	-	-	5	87 944	-	246 706	97 481	344 187
27.	I. ÉRTÉKPAPÍROK	10 931	55 235	-	815	-	262	1 666	-	-	-	-	-	1	57 479	-	68 410	19 177	87 587
28.	Árnyagok	10 931	1 853	-	315	-	262	1 666	-	-	-	-	-	1	4 097	-	15 028	10 379	25 407
29.	Áruk	-	53 382	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53 382	-	53 382	8 798	62 180
34.	III. KÖVETELÉSEK	110 904	7 522	-	1 277	-	1 063	6 763	-	-	-	-	-	2	16 627	-	127 531	43 244	170 775
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	48 737	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39.	Egyéb követelések	62 167	7 522	-	1 277	-	1 063	6 763	-	-	-	-	-	2	16 627	-	78 794	43 032	121 826
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	36 927	6 261	-	1 062	-	884	5 629	-	-	-	-	-	2	13 838	-	50 765	35 060	85 825
46.	Pénztár, esedékek	642	109	-	18	-	15	98	-	-	-	-	-	-	240	-	882	609	1 491
47.	Bankbetétek	36 285	6 152	-	1 044	-	869	5 531	-	-	-	-	-	2	13 598	-	49 883	34 451	84 334
48.	C. Aktív időbeli elhatárolások	46 091	1 644	-	279	-	233	1 479	-	-	-	-	-	-	3 635	-	49 726	12 066	61 792
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolás	43 724	1 243	-	211	-	176	1 118	-	-	-	-	-	-	2 748	-	46 472	9 818	56 290
50.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 367	401	-	68	-	57	361	-	-	-	-	-	-	887	-	3 254	2 248	5 502
52.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 045 078	213 113	-	27 117	38 065	22 573	143 611	-	-	-	-	-	46	406 460	38 065	1 489 603	907 291	2 396 894
53.	D. Saját tőke	704 924	57 446	-	18 488	55 421	12 893	19 960	-	-	-	-	-	26	109 813	35 421	846 158	549 288	1 395 446
54.	I. JELENYLÉTI TŐKE	98 395	8 815	-	2 377	5 435	1 978	3 063	-	-	-	-	-	4	16 237	5 435	120 067	90 423	210 490
57.	II. TÖRZSTARTALÉK	317 266	28 422	-	7 663	17 525	6 380	9 875	-	-	-	-	-	13	52 353	17 525	387 144	291 564	678 708
58.	III. EREDMÉNYTARTALÉK	225 577	20 209	-	5 448	12 461	4 535	7 022	-	-	-	-	-	9	37 223	12 461	275 261	207 304	482 565
59.	V. ELKÖTÖTT TARTALÉK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61.	VI. ÁDÓZOTT EREDMÉNY	63 686	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
62.	BE. Céltartalékok	12 000	31 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 500	-	43 500	-	43 500
63.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	12 000	31 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 500	-	43 500	-	43 500
66.	FE. Kötelezettségek	188 009	89 011	-	9 848	0	8 198	62 047	-	-	-	-	-	17	169 121	-	357 130	47 242	404 372
67.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71.	II. HOSSZU LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	62 857	-	-	-	-	-	31 553	-	-	-	-	-	-	31 553	-	94 410	-	94 410
75.	Beruházási és fejlesztési hitelek	62 857	-	-	-	-	-	31 553	-	-	-	-	-	-	31 553	-	94 410	-	94 410
80.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	125 152	89 011	-	9 848	-	8 198	30 494	-	-	-	-	-	17	137 568	-	262 720	47 242	309 962
83.	Rövid lejáratú hitelek	4 687	-	-	-	-	-	9 338	-	-	-	-	-	-	9 338	-	14 025	-	14 025
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	72 270	85 828	-	9 308	-	7 748	18 294	-	-	-	-	-	16	121 194	-	193 464	11 070	204 534
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	48 195	3 183	-	540	-	450	2 862	-	-	-	-	-	1	7 036	-	55 231	36 172	91 403
90.	G1. Passzív időbeli elhatárolások	140 145	35 156	-	1 781	2 644	1 482	61 604	-	-	-	-	-	3	100 026	2 644	242 818	310 761	553 576
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	46 015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46 015	-	46 015
92.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 526	598	-	102	0	84	538	-	-	-	-	-	-	1 322	-	4 848	3 348	8 196
93.	Hátrottot bevételek	90 604	34 558	-	1 679	2 644	1 398	61 066	-	-	-	-	-	3	98 704	2 644	191 952	307 413	499 365
94.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 045 078	213 113	-	27 117	38 065	22 573	143 611	-	-	-	-	-	46	406 460	38 065	1 489 603	907 291	2 396 894

## Eredménykimutatás tevékenységenként

2.sz. melléklet/1. oldal

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



Eredménykimutatás tevékenységenként

2.számú melléklet/2. oldal

Sor- szám	A tétel megnevezése	Távhőszol- gáltatási tevékenység	2020. év (adatok eFt-ban)											Hő termelés	Kapcsolt villamos energia termelés	Távhő tev. összesen	Egyéb tevékenység	Salgó Vagyron Kft.
			Hő- és kapcsolt villamos energia termelés															
			Salgó út		Huta út		Ady	Ybl Beszterce	Ray Kemerov	Idősek Gorkij	Szobabér- lők+Diego							
			Hőter- melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter- melés	Kapcsolt vill. en.	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés	Hőter- melés							
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 034 583	15 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 000	-	1 049 583	488 758	1 538 341	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	24 528	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24 528	-	24 528	
III.	Egyéb bevételek	409 879	15 015	-	-	-	4 876	-	-	-	-	-	19 891	-	429 770	11 810	441 580	
	III. sorból: visszaírt értékesztés	3 514	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 514	-	3 514	
05.	Anyagköltség	316 326	234 966	-	226 134	-	13 043	62 006	1 831	7 659	6 034	551 673	-	867 999	17 694	885 693		
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	48 599	22 259	-	20 297	-	1 888	6 685	739	756	1 117	53 741	-	102 340	37 796	140 136		
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	7 904	4 283	-	4 100	-	335	1 210	129	158	183	10 398	-	18 302	2 979	21 281		
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	251	251	
09.	Eladott (közv) szolgáltatások értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	369 261	369 261	
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>372 829</b>	<b>261 508</b>	<b>-</b>	<b>250 531</b>	<b>-</b>	<b>15 266</b>	<b>69 901</b>	<b>2 699</b>	<b>8 573</b>	<b>7 334</b>	<b>615 812</b>	<b>-</b>	<b>988 641</b>	<b>427 981</b>	<b>1 416 622</b>		
10.	Béreköltség	107 213	44 257	-	42 165	-	7 879	15 875	5 758	2 526	5 197	123 657	-	230 870	70 300	301 170		
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	13 315	6 776	-	6 486	-	530	1 914	204	249	290	16 449	-	29 764	8 056	37 820		
12.	Bérráfordítások	18 100	8 124	-	7 742	-	1 389	2 872	998	451	910	22 486	-	40 586	11 484	52 070		
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>138 628</b>	<b>59 157</b>	<b>-</b>	<b>56 393</b>	<b>-</b>	<b>9 798</b>	<b>20 661</b>	<b>6 960</b>	<b>3 226</b>	<b>6 397</b>	<b>162 592</b>	<b>-</b>	<b>301 220</b>	<b>89 840</b>	<b>391 060</b>		
<b>VI.</b>	<b>Értécsökkenési leírás</b>	<b>58 903</b>	<b>16 956</b>	<b>-</b>	<b>5 949</b>	<b>1 223</b>	<b>3 309</b>	<b>12 258</b>	<b>936</b>	<b>229</b>	<b>305</b>	<b>39 942</b>	<b>1 223</b>	<b>100 068</b>	<b>17 577</b>	<b>117 645</b>		
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>8 965</b>	<b>34 045</b>	<b>-</b>	<b>4 284</b>	<b>-</b>	<b>395</b>	<b>828</b>	<b>69</b>	<b>84</b>	<b>97</b>	<b>39 802</b>	<b>-</b>	<b>48 767</b>	<b>5 075</b>	<b>53 842</b>		
	VII. sorból: értékesztés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>889 665</b>	<b>-341 651</b>	<b>-</b>	<b>-317 157</b>	<b>-1 223</b>	<b>-28 768</b>	<b>-98 772</b>	<b>-10 664</b>	<b>-12 112</b>	<b>-14 133</b>	<b>-823 257</b>	<b>-1 223</b>	<b>65 185</b>	<b>-39 905</b>	<b>25 280</b>		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	34	21	-	20	-	2	6	1	1	1	52	-	86	10	96		
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	4	3	-	3	-	-	1	-	-	-	7	-	11	1	12		
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>38</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>97</b>	<b>11</b>	<b>108</b>		
20.	Fizetendő kamatok és kamatjel.ráford.	341	213	-	204	-	17	60	6	8	9	517	-	858	103	961		
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	21	14	-	13	-	1	4	-	-	1	33	-	54	6	60		
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>362</b>	<b>227</b>	<b>-</b>	<b>217</b>	<b>-</b>	<b>18</b>	<b>64</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>550</b>	<b>-</b>	<b>912</b>	<b>109</b>	<b>1 021</b>		
<b>B</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>-324</b>	<b>-203</b>	<b>-</b>	<b>-194</b>	<b>-</b>	<b>-16</b>	<b>-57</b>	<b>-5</b>	<b>-7</b>	<b>-9</b>	<b>-491</b>	<b>-</b>	<b>-815</b>	<b>-98</b>	<b>-913</b>		
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>889 341</b>	<b>-341 854</b>	<b>-</b>	<b>-317 351</b>	<b>-1 223</b>	<b>-28 784</b>	<b>-98 829</b>	<b>-10 669</b>	<b>-12 119</b>	<b>-14 142</b>	<b>-823 748</b>	<b>-1 223</b>	<b>64 370</b>	<b>-40 003</b>	<b>24 367</b>		



Az immateriális javak részletező táblája 2020.12.31 (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	45 149	2 480			0	47 629	4 919	2 826
4. Szellemi termékek	11 895				0	11 895	8 571	5 002
5. Vagyoni értékű jogok befejezetlen		17 331				17 331		17 331
6. Immateriális javakra adott előlegek								
7. Immateriális javak értékhelyesbitése								
<b>Immateriális javak:</b>	<b>57 044</b>	<b>19 811</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>76 855</b>	<b>13 490</b>	<b>25 159</b>

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKCSÖKKENÉS					ZÁRÓ
		Tervszerinti écs		Kivezetés-selejtezés	Terven felüli kivezetés tájékoztató adat	Visszairás	
1. Alapítás átszervezés aktivált értéke							
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke							
3. Vagyoni értékű jogok	40 231	4 572					44 803
4. Szellemi termékek	3 323	3 570			0		6 893
5. Üzleti vagy cégérték							
<b>Immateriális javak:</b>	<b>43 554</b>	<b>8 142</b>			<b>0</b>		<b>51 696</b>



## A tárgyi eszközök részletező táblája 2020.12.31 (E Ft)

4. sz. melléklet

MEGNEVEZÉS	Nyitó Bruttó érték	BRUTTÓ ÉRTÉK						NETTÓ ÉRTÉK	
		Növekedés	Értékesítés	Selejtezés	Kivezetés	Tér.nélk.átad.	Záró	Nyitó	Záró
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 056 143	43 558		0		0	2 099 701	1 548 061	1 543 171
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	836 141	11 609	5 302	4 420		0	838 028	283 572	246 944
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	95 417	11 542	776	453		0	105 730	25 702	25 830
4. Tenyészállatok						0			
5. Beruházások, felújítások	9 833	208 091			68 113	0	149 811	9 833	149 811
6. Beruházásokra adott előlegek									
7. Kisértékű tárgyi eszköz	23 577	1 404	225	485		0	24 271	0	0
8. Tárgyi eszközök értékhelyesbitése									
<b>Tárgyi eszközök:</b>	<b>3 021 111</b>	<b>276 204</b>	<b>6 303</b>	<b>5 358</b>	<b>68 113</b>	<b>0</b>	<b>3 217 541</b>	<b>1 867 168</b>	<b>1 965 756</b>

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKCSÖKKENÉS					ZÁRÓ
		Tervszerinti		Kivezetés	Terven felüli kivezetés tájékoztató adat	Visszairás	
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	508 082	48 448					556 530
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	552 569	48 236		9 721			591 084
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	69 714	11 415		1 229			79 900
4. Tenyészállatok	0						0
5. Kisértékű tárgyi eszk.	23 577	1 404		710			24 271
5. Beruházások, felújítások							0
<b>Tárgyi eszközök:</b>	<b>1 153 942</b>	<b>109 503</b>		<b>11 660</b>	<b>0</b>		<b>1 251 785</b>

Értékcsökkenés állományváltozása 2020.12.31 (E Ft)

MEGNEVEZÉS	Nyitó	ÉRTÉKCSÖKKENÉS					ZÁRÓ
		Tervszerinti		Kivezetés	Terven felüli kivezetés tájékoztató adat	Visszairás	
1. Immateriális javak	43 554	8 142		0		51 696	
2. Tárgyi eszközök	1 153 942	109 503		11 660		1 251 785	
<b>Eszközök összesen:</b>	<b>1 197 496</b>	<b>117 645</b>		<b>11 660</b>	<b>0</b>	<b>1 303 481</b>	



Passzív időbeli elhatárolások kimutatása (E Ft) 2020.12.31

Megnevezés	2020. évi nyitó	2020. évi változás	2020. évi elsz. bevétel (96)	2020. évi záró
Inkubátorház és építményei	137 734		1 821	135 913
Ipari Park I.	108 003		3 703	104 300
Ipari Park II.	57 104		2 651	54 453
Támogatás GM I. beruházás	1 680		22	1 658
Támogatás GM II. beruházás	2 622		137	2 485
Támogatás Hők.rek. I. beruházás	560		84	476
Térítés nélk. átv. Spaar csővezeték	1 151		69	1 082
Támogatás Hők.rek. II. beruházás	1 563		54	1 509
Támogatás KEOP	23 686		1 367	22 319
ÉMOP támogatás Munkásotthon tér	13 183		495	12 688
Retrospektív fejl. Támogatás	57 368		4 031	53 337
Térítés nélkül kapott CO2 kvóta	24 732	14 947	15 014	24 665
Támogatás Beszterce ltp-i távhő fejlesztéshez	57 047		4 876	52 171
Támogatás Beszterce vez.hkp.	-	32 250		32 250
Egyéb halasztott bevétel	28	47	16	59
Passzív időbeli elhatárolás árbevétel	55 560			46 015
Passzív időbeli elhatárolás költségek	6 403			8 196
<b>Összesen: 48</b>	<b>548 424</b>	<b>47 244</b>	<b>34 340</b>	<b>553 576</b>

Halasztott bevételek 2020.12.31 (E Ft)

Megnevezés	2020. nyitó	2020. évi változás	2020. egyéb bevételek (968)	2020. záró
Inkubátorház és építményei	137 734		1 821	135 913
Ipari Park I.	108 003		3 703	104 300
Ipari Park II.	57 104		2 651	54 453
Támogatás GM I. beruházás	1 680		22	1 658
Támogatás GM II. beruházás	2 622		137	2 485
Támogatás Hők.rek. I. beruházás	560		84	476
Térítés nélk. átv. Spaar csővezeték	1 151		69	1 082
Támogatás Hők.rek. II. beruházás	1 563		54	1 509
Támogatás KEOP	23 686		1 367	22 319
Támogatás ÉMOP Munkásotthon tér	13 183		495	12 688
Támogatás retrospektív	57 368		4 031	53 337
Támogatás Beszterce ltp-i távhő fejlesztéshez	57 047		4 876	52 171
Támogatás Beszterce vez.hkp.	-	32 250		32 250
Egyéb halasztott bevétel	28	47	16	59
Térítés nélkül kapott CO2 kvóta (96)	24 732	14 947	15 014	24 665
<b>Összesen:</b>	<b>486 461</b>	<b>47 244</b>	<b>34 340</b>	<b>499 365</b>



**8.sz. melléklet**

Salgó Vagyon Kft. Cash-Flow kimutatás (eFt)

Megnevezés	Előjel	2019.év	2020. év
<b>I. Működési cash flow (1-13. sorok)</b>		208 201	45 319
1a. Adózás előtti eredmény	(+/-)	31 103	24 367
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		497 857	396 292
1b. Korrekciók az adózás eltti eredményben	(+/-)	0	0
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a +1b)	(+/-)	31 103	24 367
2. Elszámolt amortizáció	(+)	131 093	117 645
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás	(+/-)	-34 617	-14 835
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+/-)	16 500	15 000
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	(+/-)	-1 167	-419
6. Szállítói kötelezettség változása	(+/-)	16 998	-84 500
7. Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	(+/-)	-10 607	-32 880
8. Passzív időbeli elhatárolás változása	(+/-)	-31 592	2 252
9. Vevőkövetelések változása	(+/-)	11 602	59 143
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	(+/-)	82 043	37 280
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	(+/-)	27 512	-27 050
12. Fizetett adó (nyereség után)	(-)	-667	-684
13. Fizetett osztalék, részesedés	(-)	-30 000	-50 000
<b>II. Befektetési cash flow (14-18.sorok)</b>		-196 926	-207 384
14. Befektetett eszközök beszerzése	(-)	-260 702	-209 202
15. Befektetett eszközök eladása	(+)	61 959	
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	(+)	1 817	1 818
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	(-)	0	
18. Kapott osztalék, részesedés	(+)	0	
<b>III. Finanszírozási cash flow (19-26.sorok)</b>		29 406	100 236
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	(+)	0	
20. Kötvény és hitelviszonyt megtest. értékp. kibocs. bevétele	(+)	0	
21. Hitel és kölcsön felvétele	(+)	0	72 196
22. Végrelesen kapott pénzeszköz	(+)	31 440	34 340
23. Részvénybevonás, tőke kivonás(tőkeleszállítás)	(-)	0	
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafiz.	(-)	0	
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	(-)	-2 034	-6 300
26. Végrelesen átadott pénzeszközök	(-)	0	
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>	(+/-)	40 681	-61 829
27. Devizás pénzeszközök átvértékelése	(+/-)	0	0
<b>V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27.sorok)</b>	(+/-)	40 681	-61 829



9. sz. melléklet

**Követelésekre elszámolt értékvesztés változása 2020.12.31. (E Ft)**

<b>Megnevezés</b>	<b>2019.</b>	<b>2020.</b>	<b>Állományváltozás 2019-2020.</b>
Egyedi minősítés nélkül elszámolt értékvesztés közül 300 eFt alatti	3 788	3 916	128
Egyedi minősítéssel elszámolt értékvesztés közül	32 693	31 710	-983
Egyedi minősítés nélkül elszámolt csoportos értékvesztés lakosság	33 467	30 808	-2 659
<b>Összes követelés értékvesztése</b>	<b>69 948</b>	<b>66 434</b>	<b>-3 514</b>
CO2 értékvesztés	0	0	0
<b>Összes értékvesztés</b>	<b>69 948</b>	<b>66 434</b>	<b>-3 514</b>

10. számú melléklet

MUTATÓSZÁMOK MÉRLEG 2020.

Mutatók	Bázis időszak (%)	Tárgy időszak (%)	Index (%)
<b>1. Tőkefeszültségi mutató</b>			
<u>Kötelezettségek</u>	29,32	28,98	98,8
Saját tőke			
<b>2. Saját tőke aránya</b>			
<u>Saját tőke</u>	58,86	58,22	98,9
Összes forrás			
<b>3. Saját tőke és a befektetett eszközök aránya</b>			
<u>Saját tőke</u>	75,55	70,09	92,8
Befektetett eszközök			
<b>4. Tartós források és befektetett eszközök aránya</b>			
<u>Saját tőke+hosszú lej. köt.</u>	76,32	74,83	98,1
Befektetett eszközök			
<b>5. Likviditási mutató</b>			
<u>Forgóeszközök</u>	119,69	85,12	71,1
Kötelezettségek			
<b>6. Forgóeszközök és a rövid lejáratú kötelezettségek aránya (likviditáriráta)</b>			
<u>Forgóeszközök</u>	124,00	111,04	89,6
Rövid lejáratú kötelezettségek			
<b>7. Eladósodottsági mutató</b>			
<u>Kötelezettségek</u>	17,26	16,87	97,8
Összes forrás			
<b>8. Hitel fedezettségi mutató</b>			
<u>Követelések</u>	74,20	55,10	74,3
Rövid lejáratú kötelezettségek			
<b>9. Adósságszolgálati fedezeti mutató</b>			
<u>Adózott nyereség+amortizáció</u>	7 941,45	2 243,30	28,2
Hitelek, kölcsönök törlesztése			
<b>10. Árbevétel arányos nyereség</b>			
<u>Adózás előtti eredmény</u>	2,31	1,58	68,4
Értékesítés nettó árbevétele			
<b>11. Saját-tőke-arányos nyereség</b>			
<u>Adózás előtti eredmény</u>	2,19	1,75	79,8
Saját tőke			
<b>12. Eszközarányos jövedelem</b>			
<u>Adózott eredmény</u>	1,26	0,99	78,4
Összes eszköz			

## Létszám és bér adatok

Megnevezés	2019. év átlagosan			2020. év átlagosan		
	Átlagos éves statisztikai létszám (fő)	Béreköltség eFt-ban	Személyi jell. egyéb kifizetés eFt-ban	Átlagos éves statisztikai létszám (fő)	Béreköltség eFt-ban	Személyi jell. egyéb kifizetés eFt-ban
Fizikai foglalkozású	38	126 766	13 186	39	121 823	16 436
Szellemi foglalkozású	38	174 919	17 057	37	164 138	14 219
<b>Teljes munkaidős állomány összesen</b>	<b>76</b>	<b>301 685</b>	<b>30 243</b>	<b>76</b>	<b>285 961</b>	<b>30 655</b>
Részmunkaidős fizikai foglalkozású	3	2 549	653	3	2 744	632
Részmunkaidős szellemi foglalkozású	3	6 148	697	2	4 733	576
<b>Nem teljes munkaidőben fogl. munkavállalók összesen</b>	<b>6</b>	<b>8 697</b>	<b>1 350</b>	<b>5</b>	<b>7 477</b>	<b>1 208</b>
Állományba nem tartozó béreköltségek		5 041	0		7 732	0
Egyéb személyi jellegű ráfordítások		0	5 196		0	5 957
<b>Mindösszesen:</b>	<b>82</b>	<b>315 423</b>	<b>36 789</b>	<b>81</b>	<b>301 170</b>	<b>37 820</b>

**VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐ ÉS FELÜGYELŐBIZOTTSÁG JÁRANDÓSÁGAI**

Megnevezés	2019. év összesen		2020. év összesen	
	Bérktg. (eFt)	Szem jell. egyéb kif. (eFt)	Bérktg. (eFt)	Szem jell. egyéb kif. (eFt)
Vezető tisztségviselő	7 800	700	7 200	700
Felügyelőbizottság	2 151	0	3 298	0
Könyvvizsgáló	1 373	0	1 373	0
<b>Összesen:</b>	<b>11 324</b>	<b>700</b>	<b>11 871</b>	<b>700</b>



## **III. Üzleti jelentés**

### **A. A Salgó Vagyon Kft. 2020. évi tevékenysége**

- I. A társaság vagyoni, pénzügyi helyzetének értékelése**
- II. A 2020. évi üzleti terv teljesítése**
- III. Kintlévőségek alakulása, követeléskezelés**
- IV. Beruházási, fejlesztési tevékenység**
- V. Hőszolgáltatási Divízió tevékenysége**
- VI. Vagyonkezelési Divízió tevékenysége**

### **B. Önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenységek**

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

## A. A Salgó Vagyon Kft. 2020. 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 2020. 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: eFt-ban

Megnevezés (1)	2018.12.31. (2)	2019.12.31. (3)	2020.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Befektetett eszközök	1 910 862	1 881 883	1 990 915	98,5	105,8
Forgóeszközök	520 426	498 925	344 187	95,9	69,0
Aktív időbeli elhatárolások	62 255	34 742	61 792	55,8	177,9
<b>Eszközök összesen</b>	<b>2 493 543</b>	<b>2 415 550</b>	<b>2 396 894</b>	<b>96,9</b>	<b>99,2</b>

A társaság eszközállományának értéke 0,8 %-kal alacsonyabb az előző évi záró állomány értékénél.



A **befektetett eszközök** képezik az eszközállomány értékének 83,1 %-át, nettó értékük a mérlegben 5,8 %-kal emelkedett.

Ezen belül az **immateriális javak** nettó értéke 13.490 ezer Ft-ról 25.159 ezer Ft-ra emelkedett. 2021. januárjában a jelenlegi vállalatirányítási rendszerről a Microsoft Dynamics Business Central 16-os verziójának használatára állunk át. Az új rendszerhez szükséges licencek és szoftverfejlesztési kiadások 17.191 ezer Ft-tal növelték az immateriális javak értékét a beszámolási időszakban. Az egyéb beszerzésekkel együtt a fejlesztés 19.811 ezer Ft-tal növelte, az elszámolt terv szerinti értékcsökkenés 8.142 ezer Ft-tal csökkentette a nettó értéket.

A befektetett eszközök 98,7%-át képező **tárgyi eszközök** nettó értéke 1.965.756 ezer Ft, 5,3%-kal nőtt a nyitó értékhez képest. Az aktiválások, valamint a befejezetlen beruházások állományváltozása növelték, az elszámolt amortizáció csökkentette a nettó értéket.

Nyitó érték:	1.867.168 ezer Ft
Aktiválás:	+ 68.113 ezer Ft
Befejezetlen beruházások állományváltozása:	+ 139.978 ezer Ft
Értékcsökkenés:	- 109.503 ezer Ft
Záró érték:	1.965.756 ezer Ft

A **beruházások, felújítások** 2020. évi összege 208.092 ezer Ft. Tárgyi eszköz aktiválás 68.113 ezer Ft értékben történt. A befejezetlen állomány nagyrészt a Beszterce lakótelepi távhőfejlesztés kiadásait tartalmazza, melynek aktiválására 2021-ben kerül sor.

A fejlesztések részletes ismertetését a IV. pont tartalmazza.

A **forgóeszközök** értéke 344.187 ezer Ft, melynek 49,6 %-át a követelések, 25,5 %-át a készletek, 24,9 %-át pedig a pénzeszközök alkotják.

#### A forgóeszközök értékének és összetételének alakulása

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	2018.12.31. (2)	2019.12.31. (3)	2020.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Készletek	95 409	52 708	87 587	55,2	166,2
Követelések	318 044	298 563	170 775	93,9	57,2
Pénzeszközök	106 973	147 654	85 825	138,0	58,1
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>520 426</b>	<b>498 925</b>	<b>344 187</b>	<b>95,9</b>	<b>69,0</b>

A beszámolási időszak végén fennálló **követelések** értéke 42,8 %-kal csökkent, összege 170.775 ezer Ft, melynek 28,7 %-át a vevőkkel szembeni követelések, 71,3 %-át egyéb követelések, többnyire költségvetési kiutalási igények képezik.

Az **egyéb követelések** összege 37,2%-kal, 193.985 eFt-ról 121.826 eFt-ra csökkent, ami a távhő támogatás csökkenésének következménye.

A **vevőkkel szembeni követelések** értéke a mérlegben 48.949 ezer Ft, a nyitó állományhoz képest 53,2 %-kal csökkent. A mérlegben szereplő érték a vevőtartozások teljes összegének és az elszámolt értékvesztésnek a különbözete. A vevőállomány nyilvántartott értéke a nyitó 174.527 ezer Ft-ról 115.383 ezer Ft-ra csökkent. Ebből a lejárt követelések összege 35,3 %-kal, 168.428 ezer Ft-ról 109.040 ezer Ft-ra csökkent,



melynek eredményeképpen 3.514 ezer Ft értékvesztés visszairása vált lehetővé. A lejárt vevőállomány egyedi értékelése alapján az elszámolt értékvesztés összege 69.949 ezer Ft-ról 66.435 ezer Ft-ra csökkent.

A forgóeszközök között a **készletek** aránya 25,5 %, értéke 87.587 ezer Ft, az előző évhez képest 66,2 %-os növekedés tapasztalható. Ennek oka az áruk csoportjában nyilvántartott CO2 kvóta év közben bonyolított beszerzése. A raktári anyagkészlet értéke 25.407 ezer Ft, 15,3 %-kal emelkedett.

Az **aktív időbeli elhatárolások** összege 61.792 ezer Ft, mely többségében a számlázási rendszer sajátosságaiból adódó távhődíj elhatárolás (43.724 ezer Ft), valamint egyéb árbevétel elhatárolás (9.818 ezer Ft). Szintén elhatárolt bevételként jelenik meg a beszámolási időszakra még visszaigényelhető energiaadó összege (2.748 ezer Ft). Sor került a jövő évet terhelő költségek, ráfordítások elhatárolására is 5.502 ezer Ft értékben.

### A források értékének és összetételének alakulása

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	2018.12.31. (2)	2019.12.31. (3)	2020.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Saját tőke	1 421 327	1 421 763	1 395 446	100,0	98,1
Céltartalékok	12 000	28 500	43 500	237,5	152,6
Kötelezettségek	511 640	416 863	404 372	81,5	97,0
Passzív időbeli elhatárolás	548 576	548 424	553 576	100,0	100,9
<b>Források összesen</b>	<b>2 493 543</b>	<b>2 415 550</b>	<b>2 396 894</b>	<b>96,9</b>	<b>99,2</b>

A források több mint felét a **saját tőke** biztosítja, részaránya 58,2 %. Értéke – két tényező hatására – 1,9 %-kal, 26.317 ezer Ft-tal csökkent. A beszámolási időszakban realizált adózott eredmény elszámolása 23.683 ezer Ft-tal növelte, az önkormányzat részére fizetett osztalék pedig 50.000 ezer Ft-tal csökkentette a saját tőke értékét.

A társaság 210.490 ezer Ft jegyzett tőke mellett jelentős, 678.708 ezer Ft tőketartalékkal, és 482.565 ezer Ft eredménytartalékkal rendelkezik.

A saját tőke mellett a működéshez és a fejlesztésekhez szükséges források 16,9 %-át a **rövid és hosszúlejáratú kötelezettségek** biztosították, melyek összege a beszámolási időszak végére 3,0 %-kal csökkent.

### Kötelezettségek alakulása

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	2018.12.31. (2)	2019.12.31. (3)	2020.12.31. (4)	Index (3/2)	Index (4/3)
Hosszú lejáratú hitelek	42 790	14 489	94 410	33,9	651,6
Rövid lejáratú hitelek	2 034	28 301	14 025	1391,4	49,6
<b>Hitelek összesen</b>	<b>44 824</b>	<b>42 790</b>	<b>108 435</b>	<b>95,5</b>	<b>253,4</b>
Szállítói tartozások	326 786	247 548	204 534	75,8	82,6
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	140 030	126 525	91 403	90,4	72,2
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>511 640</b>	<b>416 863</b>	<b>404 372</b>	<b>81,5</b>	<b>97,0</b>

A beszámolási időszak végén a társaság **hitelállománya 108.435 ezer Ft**. A folyamatos likviditás biztosítása érdekében a társaság 100 millió Ft értékű **folyószámla-hitel kerettel** rendelkezett. A fordulónapon folyószámla-hitelt nem vettünk igénybe.



A Beszterce lakótelepi távhőrendszer fejlesztési projektjének finanszírozását a megítélt 133.340 ezer Ft összegű KEHOP támogatás és saját forrás felhasználása mellett fejlesztési kölcsönrel biztosítjuk. Az OTP Bank Nyrt-vel 168.277 ezer Ft **fejlesztési kölcsön** folyósítására kötöttünk szerződést, melyből eddig 114.735 ezer Ft került lehívásra. A beszámolási időszakban törlesztettünk 6.300 ezer Ft-ot. A további törlesztést a hitelmoratórium lehetőségével élve 2021. 06.30-ig felfüggesztettük.

A kötelezettségek legjelentősebb tételét a **szállítói tartozások** alkotják. Értéke az év végén 204.534 ezer Ft, a bázisidőszakhoz képest 17,4 %-kal csökkent.

Az **egyéb rövid lejáratú kötelezettségek** értéke 91.403 ezer Ft. Tartalmazza többek között a különféle adó- és járulékfizetési kötelezettségeket, melyek teljesítése a következő év elején válik esedékkessé, valamint a munkavállalók felé fennálló, január hónapban rendezésre kerülő munkabérek összegét.

Ebben a sorban szerepel 29.419 ezer Ft-tal a KEHOP pályázatban elnyert támogatás igénybe vett, és még el nem számolt előlege.

A **passzív időbeli elhatárolások** képezik a források értékének 23,1 %-át, értéke 553.576 ezer Ft. A véglegesen kapott fejlesztési támogatások még el nem számolt összege 473.559 ezer Ft, feloldása a támogatásból beszerzett eszközök értékcsökkenési leírásával arányosan, fokozatosan történik. A halasztott bevételek között szerepel az ingyenesen kapott CO2 kvóta 24.664 ezer Ft értékkel. A passzív időbeli elhatárolásokat 8.196 ezer Ft-tal növeli a költségek, és 46.015 ezer Ft-tal az árbevétel számviteli törvény által előírt elhatárolása.

## II.

### A 2020. évi üzleti terv teljesítése

A 2020. évi üzleti terv készítése során a tervezést nagymértékben nehezítették a külső gazdasági környezetben rejlő bizonytalanságok, melyek hatására az egyes árbevételi és költség tételek a tervezettől eltérést mutatnak. Igyekeztünk kihasználni minden lehetőséget – a külső adottságok kedvező hatását és a hatékonyságot javító belső intézkedéseket egyaránt – a nyereséges működés érdekében. Mindezek eredményeképpen 24.367 ezer Ft adózás előtti nyereséget értünk el, amellyel üzleti tervünket jelentősen túlteljesítettük.

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

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Nettó árbevétel	1 344 039	1 603 060	1 538 341	114,5	96,0
Aktivált saját teljesítmények értéke	24 176	24 266	24 528	101,5	101,1
Egyéb bevételek	623 532	526 285	441 580	70,8	83,9
Pénzügyi műveletek bevételei	115	96	108	93,9	112,5
<b>Bevételek összesen</b>	<b>1 991 862</b>	<b>2 153 707</b>	<b>2 004 557</b>	<b>100,6</b>	<b>93,1</b>

A realizált bevételek összege 2.004.557 ezer Ft, mely a bázisidőszaki összegtől 0,6 %-kal magasabb, a tervezett értéktől 6,9 %-kal alacsonyabb. A bevételek 76,7 %-a a **tevékenységek nettó árbevételéből**, 22,0 %-a **egyéb bevételből** képződött. A nettó árbevétel a bázishoz képest 14,5 %-kal emelkedett, a tervtől 4,0 %-kal elmaradt, .

A nettó árbevétel alakulása tevékenységenként

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Hőszolgáltatás árbevétele	1 033 168	1 072 764	1 034 576	100,1	96,4
Önkormányzati megbízási díj	68 430	63 430	51 429	75,2	81,1
Saját ingatlanok bérleti díj bevétele	26 128	27 458	25 940	99,3	94,5
Egyéb vagyonkezelési bevétel	36 031	47 160	15 328	42,5	32,5
Felújítási, karbantartási tevékenység árbevétele	25 742	19 124	25 930	100,7	135,6
Önkormányzati ingatlanok bérleti díja	-	234 749	247 812		105,6
Közvetített szolg. bevétele	153 974	122 652	121 803	79,1	99,3
Egyéb árbevétel	566	15 721	15 523	2742,6	98,7
<b>Összesen:</b>	<b>1 344 039</b>	<b>1 603 058</b>	<b>1 538 341</b>	<b>114,5</b>	<b>96,0</b>

A nettó árbevétel alakulásában meghatározó szerepe van a távhőszolgáltatási tevékenységnek, ebből keletkezett az árbevétel 67,3 %-a. A **hőszolgáltatás árbevétele** az előző évhez képest 0,1 %-kal változott, a tervteljesítés indexe 96,4 %.

Az értékesített hőmennyiség az előző évhez képest 1,5 %-kal nőtt, a többlet mennyiség 3.608 GJ. Az új fogyasztók bekapcsolása révén 5.520 GJ hőt értékesítettünk.

Az értékesített mennyiség alakulása:

2018-ban:	240.590 GJ
2019-ben:	239.359 GJ
2020-ban:	242.967 GJ

Az árbevétel 26,1 %-a az alapdíjakból, 73,9 %-a a hődíjakból keletkezett.

Hőszolgáltatás nettó árbevételének alakulása (eFt)

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
<b>Alapdíjak</b>	<b>268 757</b>	<b>267 192</b>	<b>269 810</b>	<b>100,4</b>	<b>101,0</b>
lakossági	139 228	139 244	139 825	100,4	100,4
közületi	129 529	127 948	129 985	100,4	101,6
<b>Hődíjak</b>	<b>791 907</b>	<b>805 572</b>	<b>764 766</b>	<b>96,6</b>	<b>94,9</b>
lakossági	394 618	384 609	402 060	101,9	104,5
közületi	397 289	420 963	362 706	91,3	86,2
<b>Összesen</b>	<b>1 060 664</b>	<b>1 072 764</b>	<b>1 034 576</b>	<b>97,5</b>	<b>96,4</b>

A nettó árbevétel 3,3 %-a realizálódott az **önkormányzati ingatlankezelési tevékenység bonyolítási díjából**, összege az előző évhez képest 24,8 %-kal csökkent.



A saját ingatlanok **bérleti díj** bevétele, az **ipari park üzemeltetési díja** és egyéb vagyonekezeléssel, hasznosítással kapcsolatos szolgáltatások eredményeképpen együttesen 41.268 ezer Ft árbevétel keletkezett. Jelentős kiesést okozott a tervezett villamos energia kapacitás lekötés értékesítésének meghiúsulása. A megrendelésre végzett **felújítási, karbantartási munkák** árbevétele 25.930 ezer Ft, melyből 20.202 ezer Ft az önkormányzati tulajdonú lakás- és nem lakás célú ingatlanokon saját kapacitásunkkal elvégzett fenntartási munkák ellenértéke. A Hőszolgáltatási divízió üzemfenntartási részlege által teljesített egyéb piaci alapú megrendelések árbevétele 5.450 ezer Ft.

**A közvetített szolgáltatások** árbevétele 369.615 ezer Ft. Ebben a tételben – a számviteli elszámolás rendjének megváltoztatása következtében - ezévtől feltüntetésre kerül az önkormányzati ingatlanok kiszámlázott bérleti díja, melynek összege 247.812 ezer Ft. Az egyéb közvetített szolgáltatások továbbszámlázása során keletkezett bevétel 121.803 ezer Ft, melyből 119.895 ezer Ft az önkormányzati megbízás alapján végzett felújítási, üzemeltetési feladatok ellátásába bevont külső vállalkozások szolgáltatásainak ellenértéke.

**Egyéb árbevétel** címén 15.523 ezer Ft bevételt realizáltunk.

A távhőszolgáltatáshoz vásárolt hőt előállító telephelyeket szerződéses partnerünk értékesítette, ezáltal az új tulajdonossal új szállítási szerződés kötésére került sor. Az átállás a szállítás időszakos leállításával járt. Ennek következtében a gázfelhasználás jelentősen megnövekedett, aminek eredményre gyakorolt, negatív hatása a jövő időszakban, a CO<sub>2</sub>-kvóta elszámolása során fog jelentkezni. A keletkező veszteséget új szerződéses partnerünk 15 millió Ft értékben **kártalanítás** címén térítette meg, mely összeg az egyéb árbevétel soron szerepel.

A társaság összes bevételében a nettó árbevétel mellett jelentős részarányt képviselnek az **egyéb bevételek**. A beszámolási időszakban ilyen címen **441.580 ezer Ft-ot** realizáltunk, mely a bevételek **22,0 %-át** képezi.

#### Egyéb bevétel alakulása

Adatok: eFt-ban

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Távhő támogatás	492 857	489 964	396 292	80,4	80,9
Tárgyi eszköz értékesítés	61 959	-	440	0,7	-
Fejlesztési támogatások elszámolása	23 867	19 252	19 242	80,6	99,9
CO2 kvóta elszámolás	7 505	15 015	15 015	200,1	100,0
Köv. értékvesztés visszairás	31 463	-	3 514	11,2	-
Kapott késedelmi kamat	3 575	240	3 668	102,6	1528,3
Egyéb	2 306	1 814	3 409	147,8	187,9
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>623 532</b>	<b>526 285</b>	<b>441 580</b>	<b>70,8</b>	<b>83,9</b>

2020-ban **396.292 ezer Ft távhőszolgáltatási támogatásban** részesültünk, mely a bázis időszakinál 19,6 %-kal, a tervezettnél 19,1 %-kal alacsonyabb.



Mértékét a támogatási rendszert szabályozó 51/2011.(IX.30.) NFM rendelet határozza meg, módosítására– összhangban a gáz- és hőenergia hatósági árának változásával - minden évben október 1-től kerül sor. Az összeg jelentős csökkenését a tarifák kedvezőtlen változása okozta.

A korábbi években kapott vissza nem térítendő fejlesztési támogatások amortizációval arányos elszámolása 19.242 ezer Ft-tal növelte az egyéb bevételek összegét. A határidőn túli, lejárt vevői tartozások csökkenése következtében 3.514 ezer Ft értékvesztés visszairása vált lehetővé. Emellett 3.668 ezer Ft késedelmi kamat folyt be számlánkra. Fentieken túl az egyéb bevétel soron jelenik meg a szén-dioxid kvóta technikai elszámolása, valamint egyéb kisebb összegű tételek is.

**Pénzügyi műveletek bevételei** címen mindössze 108 ezer Ft elszámolására került sor.

A tárgyidőszakban a **költségek és ráfordítások** összege **1.980.190 ezer Ft**, a bázisidőszakhoz viszonyítva 1,0 %-kal emelkedett, a tervezetthez képest 8,0 %-kal csökkent.

A ráfordítások alakulását az alábbi táblázat mutatja:

Adatok: ezer Ft

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Anyagjellegű ráfordítások	1 302 791	1 525 758	1 416 622	108,7	92,8
Személyi jellegű ráfordítások	417 305	443 294	391 060	93,7	88,2
Értékcsökkenési leírás	131 093	131 355	117 645	89,7	89,6
Egyéb ráfordítások	108 307	48 871	53 842	49,7	110,2
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 061	2 142	1 021	96,2	47,7
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>1 960 557</b>	<b>2 151 420</b>	<b>1 980 190</b>	<b>101,0</b>	<b>92,0</b>

A kiadások meghatározó eleme a **71,5 %-os** részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások, összege 1.416.622 ezer Ft**. Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek összege 885.693 ezer Ft** értékkel, melynek **88,3 %-át**, azaz **781.745 ezer Ft**-ot a hőszolgáltatás ellátásához szükséges **gáz- és hőenergia** vásárlására fordítottuk.

Az anyagköltségek között került elszámolásra még a közüzemi díjakra kifizetett 53.286 ezer Ft, a saját munkavállalókkal végzett felújítási, fenntartási tevékenység anyagigényének 31.754 ezer Ft értékű beszerzési költsége, valamint az üzemanyagra, nyomtatványokra, védőruha beszerzésre és egyéb anyagokra felhasznált 18.908 ezer Ft.

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

Az **igénybevett szolgáltatások** értéke 140.136 ezer Ft, melyből a legnagyobb tételek a biztonsági őrzés, takarítás költsége 36.360 ezer Ft, valamint a karbantartási, üzemeltetési kiadások 24.930 ezer Ft összeggel. Az ipari park üzemeltetés fenntartási költsége 11.300 ezer Ft-tal, az informatikai költségek 13.134 ezer Ft-tal terhelték mérlegünket. Emellett itt jelennek meg többek között a posta, telefon, internet költségei, az ügyvédi és könyvvizsgálói díjak, a hirdetési és reklám kiadások, személyszállítás, csatornadíj, szakértői költségek, valamint egyéb kiadások.



Az **egyéb szolgáltatások** értéke 21.281 ezer Ft, ennek 70,6 %-át, 15.021 ezer Ft-ot a bankköltségek alkotják. A fennmaradó 6.260 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 (369.261 ezer Ft).

A **személyi jellegű ráfordítások** összege 391.060 ezer Ft, mely az előző évhez képest 6,3 %-kal, a tervezett összegtől 11,8 %-kal elmaradt.

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Béreköltség	315 423	340 026	301 170	95,5	88,6
Személyi jellegű egyéb kifizetések	36 789	36 200	37 820	102,8	104,5
Bérjárulékok	65 295	67 068	52 070	79,7	77,6
<b>Személyi jellegű ráfordítások össz.</b>	417 507	443 294	391 060	93,7	88,2

2020. évben. 10 fő munkaviszonya szűnt meg, közülük 1 fő nyugdíjazás miatt. 12 fő volt az új belépők száma, a gyeden lévő kismamák létszáma 2 fő.

Év végére 39 fő fizikai, 3 fő részmunkaidős fizikai, 38 fő szellemi, és 3 fő részmunkaidős szellemi állományú létszámmal rendelkezett a társaság. Az **éves átlagos statisztikai állományi létszám** részmunkaidősökkel együtt **81** fő.

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

A béreköltség összege: **301.170 ezer Ft**, a bázistól 4,5%-kal, a tervtől 11,4 %-kal elmarad. A teljes munkaidős foglalkoztatottak havi átlagkeresete **313.554 Ft/fő**, az előző évhez képest 5,2%-kal csökkent.

A teljes munkaidős fizikaiak bruttó átlagbére **260.306 Ft/fő**, a csökkenés **6,4%-os**.

A teljes munkaidős szellemi állományban a bruttó átlagkereset **369.680 Ft/fő**, ami 3,6%-os csökkenést mutat.

**Értéksökkenési leírás** címén 117.645 ezer Ft terv szerinti amortizációt számoltunk el, mely a bázis értéknél 10,3 %-kal, a tervezettnél 10,4 %-kal alacsonyabb. A csökkenés oka a Beszterce lakótelepi távhőfejlesztési beruházás aktiválásának elhúzódása.

**Egyéb ráfordítások** között az előírások szerint az értékesítés nettó árbevételéhez közvetlenül, vagy közvetetten nem kapcsolódó kifizetéseket szerepeltetjük. Az egyéb ráfordítások összege 53.842 ezer Ft. Ellentétben az előző évvel, a beszámolási időszakban ingatlan értékesítésre nem került sor, ebből adódik a bázishoz viszonyított 50,3 %-os csökkenés. Legjelentősebb tétel a helyi adók és egyéb, ráfordításként elszámolható adók, melynek összege 19.343 ezer Ft. A széndioxid kvóta visszaadási kötelezettség ráfordításként elszámolt összege 15.015 ezer Ft (az eredmény alakulását nem befolyásolja, mivel egyező összeggel az egyéb bevételek között is könyvelésre került).



A 2020. évi CO<sub>2</sub>-kvóta elszámoláshoz szükséges kötelezettségvállalásra 15 millió Ft céltartalékot képeztünk, melynek fedezetét a bevételek között könyvelt kártalanítás biztosítja.

Az egyéb ráfordítások összegét növelte még 3.994 ezer Ft behajthatatlan követelés leírás, és egyéb kisebb tételek.

**Pénzügyi műveletek ráfordításai** címen a tervezettnél 52,3 %-kal alacsonyabb összeget, 1.021 ezer Ft-ot könyveltünk el, mivel a fejlesztési hitel lehívása a tervezetthez képest későbbi időpontokban vált esedékessé.

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

Megnevezés (1)	Bázis (2)	Terv (3)	Tény (4)	Index (4/2)	Index (4/3)
Üzemi tevékenység eredménye	32 049	4 333	25 280	78,9	583,4
Pénzügyi műveletek eredménye	-946	-2 046	-913	96,5	44,6
Adózás előtti eredmény	31 103	2 287	24 367	78,3	1065,5
Adózott eredmény	30 436	2 187	23 683	77,8	1082,9

A realizált adózás előtti eredmény 24.367 ezer Ft. A távhőszolgáltatási tevékenység eredményeként 64.370 ezer Ft nyereség képződött, az egyéb tevékenységek vesztesége - 40.003 ezer Ft.

### III.

#### Kintlévőségek alakulása, követeléskezelés

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

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

2020. évben 127 db fizetési megállapodást kezeltünk (előző évről áthúzódó + új megállapodás) 16.702 eFt tőke tartozás beszedésére. Tárgyévben a követelés 35,98 %-a, 6.009 eFt térült meg, 51,17%, azaz 8.547 eFt beszedése még folyamatban van, a nem teljesült megállapodások aránya 12,85 % 2.068 eFt.

Sikertelen fizetési megállapodás esetén, illetve fizetési hajlandóságot nem mutató felhasználóink tartozását jogi úton kíséreljük meg beszedni. 2020. évben 95 fő (*a lakossági fogyasztók 2,3 %-a*) ellen 158 db jogi eljárás volt folyamatban 33.904 eFt tőke



beszedésére. Ebből tárgyévben 9.518 eFt, azaz a jogi eljárás alatti lakossági követelésállomány 28,1%-a térült meg, 5 fogyasztó 3.257 eFt tartozása pedig behajthatatlanság miatt leírásra került.

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

Lakosság 2020.	fő	ügyszám	Induló tőke eFt	Megtérült tőke eFt	Megtérült ktg. és kamat eFt	Összes megtérülés eFt	Maradvány tőke eFt
FMH	17	17	3 253	2 078	68	2 146	1 175
PER	1	1	171	157	0	157	14
VH	77	131	27 223	6 853	2 366	9 217	20 370
LEÍRÁS*	5	9	3 257	430	0	0	0
összesen	<b>95</b>	<b>158</b>	<b>33 904</b>	<b>9 518</b>	<b>2 434</b>	<b>11 522</b>	<b>21 559</b>

A távhőszolgáltatás közfeladat-ellátás kockázatának csökkentésére kiadott **157/2016. (VIII.30.) Öh. sz. határozat 2.sz. mellékletében** foglalt **követeléskezelési intézkedési tervnek** megfelelően ismételten meghirdettük a „*Távhődíj tartozásrendezési akciót*” 2020/02-2020/12. időszakra. Az akcióba bevont 41.516 eFt lakossági követelésállománynak a 24,9 %-a 10.329 eFt térült meg.

2020. évben tovább folytattuk az ügyfélközpontú, fogyasztóbarát követeléskezelési gyakorlatunkat. A pandémiás helyzetre tekintettel az adóssal történő személyes egyeztetést felváltotta a telefonos és email-ben történő megkeresés, kapcsolattartás. Egyedi – *adós szociális helyzetét maximálisan figyelembe vevő* - megállapodást 2020. évben 12 fogyasztóval kötöttünk 4.470 eFt távhődíj tartozás beszedésére. A díjfizetés könnyítése érdekében 31 új fogyasztóval kötöttünk „*Távhőszolgáltatási átalány*” fizetési megállapodást. A 2019/2020. évi hődíjelszámolást követően további 26 felhasználónak biztosítottunk részletfizetési lehetőséget.

A 2020. évi ügyfélelégedettségi mérésünk szerint a lakossági fogyasztóknak a Társaság követeléskezelési tevékenységével való elégedettsége 98%-os (kiváló) volt.

2020. december 31-én a **lakossági távhődíj követelésállomány 58.570 eFt volt**, ami a 2019. bázis évhez képest további 3,2 mFt csökkenést mutat.

**2017-2018-2019-2020. években a lakossági távhődíj követelésállomány az alábbiak szerint alakult:**

Megnevezés	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31
Lakossági hátralék eFt.	<b>76 739</b>	<b>62 764</b>	<b>61 769</b>	<b>58 570</b>
<i>90 napon túli hátralék eFt.</i>	<i>50 421</i>	<i>45 366</i>	<i>34 406</i>	<i>31 586</i>
<i>360 napon túli hátralék eFt.</i>	<i>34 418</i>	<i>30 631</i>	<i>26 771</i>	<i>24 785</i>
<i>Jogi eljárás alatt folyamatban eFt.</i>	<i>22 875</i>	<i>27 177</i>	<i>23 787</i>	<i>21 559</i>

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

**Közületi felhasználókkal 2020. évben 12 db fizetési megállapodás volt érvényben 69.900 eFt beszedésére, amiből 2020. december 31-ig 60.008 eFt (98,72 %) teljesült!**

2020. évben az intézményi közületi felhasználók közül a Szent Lázár Megyei Kórház volt tartós és jelentős adósunk, akinek az év folyamán a havi átlagos távhődíj tartozása 21.759 eFt körül alakult. 2020. december 31-ig sikerült teljes tartozását rendeznie, így hosszú évek óta először nullás egyenleggel zárt.

A gazdálkodó szervezetek közül jelentős adósunk - a felszámolási eljárás alatt álló társaságokon kívül – 2020. évben nem volt.

A távhő és egyéb szolgáltatásból keletkezett **közületi hátralék** 2020. december 31-én **49.127eFt** volt. Felszámolási eljárás alatt 7 gazdálkodó szervezet áll, összes tartozásuk mértéke 30.883 eFt, ami a teljes közületi követelésállomány 62,9 %-a.

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

Közület 2020.	fő	ügyszám	Induló tőke eFt	Megtérült tőke eFt	Megtérült ktg. eFt	Összes megtérülés eFt	Maradvány tőke eFt
FMH	1	2	878	409	36	445	468
PER	2	2	741	353	0	353	388
VH	5	6	1 604	722	138	861	882
Felszámolás alatt	7	7	30 883	0	0	0	30 883
LEÍRÁS	5	5	928	159	0	159	0
<b>Összesen</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>35 034</b>	<b>1 643</b>	<b>174</b>	<b>1 818</b>	<b>32 621</b>

2020. december 31-én a társaság KÖZÜLETI hátralékos követelésállománya **49.127 eFt** volt. A közületi követelésállomány a 2019-es bázis évhez (97.796 eFt) viszonyítva 48.669 eFt-tal a felére csökkent.

**2017-2018-2019-2020. években a közületi követelésállomány az alábbiak szerint alakult:**

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	2019.12.31.	2020.12.31.
<b>KÖZÜLETI HÁTRALÉK eFt</b>	<b>133 311</b>	<b>120 020</b>	<b>97 796</b>	<b>49.127</b>
TÁVHŐ Intézményi hátralék eFt	26 323	15 191	50 485	5 903
TÁVHŐ Közületi hátralék eFt	85 777	85 156	31 944	28 212
Egyéb vevők eFt	21 211	19 673	15 367	15 012



## IV. Beruházási, fejlesztési tevékenység értékelése

A 2020. évben jelentős, összességében 210,571 millió Ft értékű beruházást valósítottunk meg. A 2020. évi beruházások szervezeti egységek szerinti bontásban az alábbiak szerint alakultak:

### 1. Hőszolgáltatási divízió

A hőszolgáltatási divízió beruházásainak értékelése öt területre bontva történik:

#### ***Kiemelt beruházás***

*A megvalósult beruházási értéke: 126.438 ezer Ft*

A kiemelt beruházás a Beszterce lakótelepi strandi vezeték cseréjét, valamint a Beszterce lakótelepen öt toronyház több mint 300 lakásának távhőre csatlakoztatását jelenti. A beruházások KEHOP pályázat keretében valósultak meg. A projekt elemei fizikálisan elkészültek, a szolgáltatás a távhő rendszerről történik, a helyreállítási, befejező szakipari munkálatok miatt a teljes lezárás a 2021. évben történik meg, így a számlák egy részének kifizetése is.

#### ***Hőtermelés***

*A megvalósult beruházási értéke: 16.211 ezer Ft*

A legjelentősebb költséget a Beszterce Itp.-i rendszeren a kazánházak új kéményei jelentették. További jelentős beruházást a Salgó úti nyári szivattyú Huta úti telephelyre történő áttelepítési munkái képviselték. A szivattyú beépítésével lehetőség nyílik a Huta úti termelési kapacitás jobb kihasználására, a céges szintű szén-dioxid kvóta költségének csökkentésére és az ellátásbiztonság is javul.

#### ***Hőszállítás***

*A megvalósult beruházási értéke: 10.175 ezer Ft*

A 2020. évben kicserélt vezeték szakaszok legnagyobb részét az előre nem tervezett vezetékcsereik jelentették.

Egy-egy meghibásodásnál - a hiba jellegétől és a vezeték állapotától függően - megpróbálunk hosszabb szakaszokat cserélni. A korszerűbb vezeték hálózat kisebb veszteséggel és nagyobb üzembiztonsággal üzemeltethető.

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

#### ***Hőátadás***

*A megvalósult beruházási értéke: 10.644 ezer Ft*

A hőátadás feladatain belül a három legjelentősebb költségelem, a hőcserélők, szabályzók és szivattyúk cseréje. A döntően HMV célú hőcserélők cseréjét 2020-ban 6 hőközpontban végeztük el. A hőcserélők cseréjével az elöregedett, és már nem gyártott SKR-X típusú hőcserélők kiváltása történik meg.

A hőközponti szabályzók 9 hőközpontban újultak meg. Egy korábbi projekt keretében nagy számban telepített készülékek cseréje a koruk előrehaladtával egyre sürgetőbb feladatot jelent.

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

### **További beruházások**

*A megvalósult beruházási értéke: 25.322 ezer Ft*

A legjelentősebb költségelem a távhő fejlesztés szempontjából is jelentős Alba Üzletház távhőre kapcsolása volt 16.816 eFt értékben. A gépjárműpark megújítása keretében egy jármű cseréje történt meg 4.005 eFt értékben, ezzel a járműparkunk kora, állapota megfelelőnek mondható. A további költségeket a telephelyeken végzett fejlesztések (épületfelújítások) valamint a szerszám és gép állomány fejlesztése, meghibásodott darabjainak cseréje jelentettek.

## **2. Vagyonkezelési divízió**

*A megvalósult beruházási értéke: 7.730 ezer Ft*

A legnagyobb összegű beruházásokat az Ipari Parki, és a Munkásotthon téri irodaházakban végzett festési, burkolási, tetőjavítási munkák jelentették, valamint a ceredi ingatlanon történtek építészeti fejlesztések.

## **3. Központi irányítás**

*A megvalósult beruházási értéke: 14.051 ezer Ft*

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

## **V.**

### **Hőszolgáltatási Divízió tevékenységének értékelése**

A Hőszolgáltatási Divízió feladata Salgótarján távhőellátásba bekapcsolt felhasználóinak biztonságos, gazdaságos fűtési és HMV szolgáltatással történő ellátása. A divízió legfontosabb feladata 2020.-ban is hogy a távhőszolgáltatást igénybe vevő városlakók hőigényét, komfortját és a hőszolgáltatóval szemben támasztott elvárásokat magas szinten biztosítsa. 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, valamint külső megrendeléseket is teljesít.



A Hőszolgáltatási Divízió feladatait 39 fős jól képzett, nagy gyakorlattal rendelkező szakember gárdával látja el. Nyugdíjba vonulások miatt négy fő felvétele történt meg 2020-ban. 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.

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 érkezik. A többi ellátási területen gázkazánok biztosítják a szükséges energiát.

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

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

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

A városközponti rendszeren az első számú hőforrást a vásárolt hő jelenti, a saját termelés - ami a Salgó úton és a Huta úton történik - csúcskazános üzemmódban működik. A kazánház eredetileg a teljes hőigény biztosítására épült meg, ezért ebben az üzemeltetési formában jelentős tartalékkapacitással rendelkezik. A kazánok hatásfoka - az utólag beépített füstgázhőcserélőknek is köszönhetően - jónak mondható.

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

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

#### ***A piaci pozíciók és a vevőkapcsolatok értékelése***

A piaci helyzet javítása érdekében szükséges újabb fogyasztók távhőrendszerre csatlakoztatására. A korábbi időszak tárgyalásainak, előkészítő munkájának köszönhetően az Alba Üzletház távhőre csatlakoztatása 2020-ban megtörtént.



A KEHOP projekt keretében az őszi fűtési szezonra a Beszterce lakótelepen öt toronyház távhőre kapcsolódása valósult meg. Az új fogyasztók a lakossági felhasználók körének ~ 8 %-os bővülését jelentik.

### ***Energia ellátás, szállítói kapcsolatok alakulása***

2020. évben a saját termelésű hőt földgáztüzelésű kazánokkal állítottuk elő. A legnagyobb - városközponti - rendszerünkön történt a termelt és vásárolt hő ~ 89 %-ának felhasználása. Ezen a rendszeren a szükséges hőmennyiség mintegy 24 %-át a gázmotoros erőműtől, közel 11,7 % -át a biomassza kazántól vásároltuk. A korábbi éveknél alacsonyabb gázmotoros erőművi arányt/mennyiséget annak tulajdonosváltása, és az új tulajdonos által végzett felújítás miatti rövidebb üzemidő okozta.

A gázmotoros erőmű által szállított, kapcsolt termelésből származó hő 62.407 GJ, a biomassza kazánból származó hő 30.531 GJ volt. Saját termeléssel a Távhő I. rendszeren 168.436 GJ hőt állítottunk elő.

2020-ban földgáz ellátásunkat az NKM Zrt.-vel (névváltozás után MVM Next Zrt.) kötött gázszolgáltatási szerződés keretében biztosítottuk.

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

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

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

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

### ***Környezetvédelem***

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

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

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

2020. évben a távhőszolgáltató által az összes rendszerén kiadott hő ~ 10,39 %-a megújuló energiahordozóból (biomassza), ~ 21,25 % kapcsolt termelésből származik, mely szintén környezetbarát hőelőállítási módnak tekinthető.

Az EU-ETS rendszer hatálya alá tartozó Salgó úti telephelyén az ingyenes kvótakiosztás és a meglévő tartalékállomány már nem fedezte a 2020. évi kibocsátást, ezért 2020-ban vásárlásra kényszerültünk.



### **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 2020-as év munkavégzésének alapját az elfogadott éves fejlesztési terv, és az ebben foglalt feladatok végrehajtása jelentette.

Folytattuk az elmúlt években elkezdett SKR-X hőcserélők cseréjét, valamint a szivattyú csere programot is. A KEHOP pályázat keretében lezajlott projekt után a legjelentősebb beruházás az Alba Üzletház távhőre kötése volt, melynek szerelési munkáit saját kivitelezésben végeztük.

Az év első felében meghatározó feladat volt a déli városrészen tapasztalt nagy mennyiségű vízvesztés elhárításának feladatai. A hibás szakasz behatárolása elzáró szerelvény beépítéssel és egyéb műszaki megoldásokkal megtörtént, majd a javítást is sikerült elvégezni.

Rendkívüli hibaelhárítást végeztünk Beszterce lakótelepen az Óvoda udvarán áthaladó vezetéken (szakasz csere), a Füleki út 39. szám bekötővezetékén (szakasz csere), az A8 aknában, az Fitnessz bekötővezetékén, a Karancs szálló bekötővezetékén, az Óvoda téren áthaladó távhővezetékén (szakasz csere), a Pécskö út 4. számnál és az Erzsébet téren.

### **Megrendelésre végzett munkák**

A 2020-as évben a Vagyongazdálkodási Divízió által kezelt lakáscélú ingatlanokon 1.596, nem lakáscélú ingatlanon 459, saját ingatlanon 5.593 munkaórát dolgoztunk.

Az elmúlt évben is vállaltunk el külső szervezetek vagy magánszemélyek részére végzett számlázott feladatokat. A 2020. évben 44 db számlázott munkát végzett a divízió.

## **A távhőszolgáltatási közszolgáltatási tevékenység mérésére alkalmas kritériumrendszer mutatószámainak alakulása**

### **1./1 Rendelkezésre állási mutató**

Definíció: Egy időszakon belül a szünetmentes szolgáltatási idő részaránya

Számítás:

- Ü<sub>i</sub>: i sorszámú üzemszünet hossza órában
- F<sub>i</sub>: 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:**

2019	2020
99,82 %	99,86 %

A rendelkezésre állási mutató alapján elmondható, hogy a - tervezett és nem tervezett - vezetékeserék, 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:

2019	2020
87,11 %	47,25 %

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

### 1./3 Hőközponti meghibásodások száma

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

Számítás:

Mi: fenti definíció szerinti meghibásodás

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

A mutatószám értékei:

2019	2020
24 db	29 db

A hőközpontok és a bennük lévő fődarabok számát figyelembe véve a mutatószám értéke némileg nőtt, összességében azonban jónak mondható. A meghibásodások számának növekedése a korokra vezethető vissza ezért az idei évben hőközponti szivattyúcsere és lemezes hőcserélő programmal és szabályozók cseréjével szeretnénk a mutatószámot javítani.

### 1./4 Végszámla elkészítésének ideje

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



Számítás:

Fi: i vég számla által érintett felhasználók száma

F: összes felhasználó darabszáma

Ti: i végelszámolás ideje napban

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

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 hődj 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	Vizelszámolás időigénye*	Adatok összeállítása, továbbítása ktgosztáshoz*	Költségosztás időtartama Méréstechnika	Társasházi jóváhagyás időtartama	Elszámolás elkészítése adatbeérkezést követően*
2018/2019.	Víz: 101 Hő: 81	73	28	5	35	23	18
2019/2020.	Víz: 46 Hő: 86	30	16	6	35	35	10

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 elszámolásig	Szakaszok					
		Vízadat beérkezés időtartama	Vizelszámolás időigénye*	Módosítási igények miatti kivárás*	Költségosztás időtartama Méréstechnika	Társasházi jóváhagyás időtartama	Elszámolás elkészítése adatbeérkezést követően*
2018/2019.	106	16	25	5	28	23	9
2019/2020.	119	26	19	7	41	16	10

A léghőmérési elszámolású fogyasztók vég számlája átlagosan 39 nap alatt készült el. 24 napot igényelt a melegvíz fogyasztási adatok beérkezése, ezt követően az adatok feldolgozása, a vízmelegítési és fűtési hő elszámolása átlagosan 15 nap alatt készült el és került kiküldésre.

**Légekőbméter elszámolású épületek átlagos  
elszámolási ideje (nap)**

Elszámolási időszak	Eltelt napok ford.naptól elszámolásig	Szakaszok	
		Vízadat beérkezés időtartama	Vízelszámolás időigénye*
2018/2019.	43	27	16
2019/2020.	39	24	15

**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

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

	2019			2020		
	Vásárolt Gáz GJ	Kiadott hő GJ	Hatásfok %	Vásárolt Gáz GJ	Kiadott hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	154070	139736	91%	182958	168436	92%
Ady	4567	4195	92%	4481	3867	86%
Ybl	22241	18573	84%	25724	23267	90%

**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

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

	2019			2020		
	Kiadott hő GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %	Kiadott hő GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	139736	121472	87%	168436	138114	82%
Ady	4195	3614	86%	3867	3804	98%
Ybl	18573	15103	81%	23267	20311	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

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

	2019			2020		
	Vásárolt gáz GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %	Vásárolt gáz+vásárolt hő GJ	Értékesített hő GJ	Hatásfok %
Távhő I	275542	217889	79%	261357	214309	82%
Ady	4567	3614	79%	4481	3804	85%
Ybl	22241	15103	68%	25724	20311	79%

## 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

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

**Villamos energia felhasználás 2020 évben: 1.164.955 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 <sup>3</sup> /év)		Eltérés	
	2019	2020	m <sup>3</sup>	%
Salgó út 52.	2 908	4 200	+ 1 292	+ 44,43
Beszterce ltp	152	78	- 74	- 48,68
Ady E. út	42	49	+ 7	+ 16,67
Gorkij krt.	4	4	-	-
Fáy A. Krt.	2	1	- 1	- 50,00
<b>Összesen:</b>	<b>3 108</b>	<b>4 332</b>	<b>+ 1 224</b>	<b>+ 39,38</b>

A legjelentősebb vízfelhasználás a legnagyobb rendszeren jelentkezett. A felhasználás jóval magasabb volt a tavalyinál, amit főleg egy hosszú időn keresztül jelentkező vízvesztés okozott, ami egy közeli csatornán keresztül el tudott folyni, így felderítése hosszú időt vett igénybe. Sajnos ezen kívül is több, nagy mértékű leürítést-töltést igénylő meghibásodás volt. Javuláshoz a vezetékcserek folytatása, valamint a hálózaton lévő szerelvények további cseréje, esetleg új szakaszoló szerelvények beépítése szükséges.

A Beszterce lakótelepi rendszeren a strandi ág cseréje megtörtént, ezért 2020-ban feltöltésére, utántöltésére nem volt szükség.

Az Ady E. úti kazánháznál az előző évihez hasonló volt a vízfelhasználás. A közvetlen rendszer miatt itt az ellátott épületek szekunder rendszereinek hibája okozta a vízvesztéseket.

A további kazánházak vízfelhasználása egyik évben sem jelentős.

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

## VI.

### A Vagyonkezelési Divízió tevékenysége

A Vagyonkezelési Divízió feladatát képezi:

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

#### Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása:

A Munkásotthon téri székházban lévő irodák hasznosításából 11.901 eFt, a Salgó úti nagyképmény bérletéből 11.396 eFt bevétel származott.



A székhelyépületben lévő konferenciaterem és tárgyalók, valamint egyéb ingatlanok bérbeadásából 1.774 eFt realizálódott.

#### **Ipari Park hasznosítása:**

Az Ipari Parkba betelepült és működő vállalkozások használati díjat fizetnek az Ipari Park fenntartási, üzemeltetési kiadásainak fedezésére, melyből az év során 13.965 eFt folyt be.

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

### **B.**

#### **Önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenységek**

A Salgó Vagyon Kft. megbízásos vagyonkezelői tevékenységét a 150/2001. (VI.25.) Öh. számú határozattal elfogadott és többször módosított megbízási szerződés alapján látja el. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vagyonkezelésének területei a korábbi évekhez hasonlóan az alábbiak:

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

#### **I. Tulajdonváltással járó vagyonhasznosítás**

A jogcímen megtervezett bevételi nemek az önkormányzat tulajdonát képező üzleti vagyoni körbe tartozó elemek hasznosításából származnak, melyek 2020. évi alakulása a következő.

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

A jogcímen előirányzott **161.100.000 Ft-ból 134.000.000 Ft** pénzügyi befektetések bevételeként, osztalék befizetésből került előirányzásra. Az év folyamán ezen a jogcímen **134.055.000 Ft** bevétel realizálódott. A fennmaradó, az önkormányzat tulajdonát képező vagyonelemek értékesítéséből keletkező **27.100.000 Ft** éves bevételi előirányzat teljesítési indexe 46,51 %. A befolyt bevétel összege **12.100.441 Ft**, alakulása bevételi nemenként a következő:

#### **1. Tárgyi eszköz értékesítése**

##### **a) Idegen tulajdonon lévő felépítmény alatti földterület értékesítés**

Az idegen tulajdonú felépítmények alatti földterületek értékesítéséből származó bevételek előirányzata **100.000 Ft** összegben lett meghatározva, a beszámolási időszakban ezen a jogcímen az előirányzatot meghaladó **505.000 Ft** folyt be.

Az értékesített ingatlanok:

Salgótárján, Szerpentin úti, Kercseg úti, Budapesti úti, Acélgyári úti, Hunyadi körúti és Úttörők úti garázsorok alatti földingatlanrészek. A forgalomképes vagyontárgyak vételára forgalmi értékbecslés alapján került megállapításra, melyet vevő elfogadott és a polgármester az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) számú önkormányzati rendelet 15. § b) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyott.

b) Földterület értékesítés

A jogcímen bevételi **előirányzatot nem terveztünk**, 2020 év folyamán értékesítés nem történt.

2. Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése

a) Lakásértékesítés

A jóváhagyott éves előirányzat **3.400.000 Ft**, melyből 2.400.000 Ft bevételt terveztünk a korábbi években megkötött adásvételi szerződések részleteinek törlesztéséből, további 1.000.000 Ft-ot pedig bérlakás értékesítésből.

A beszámolási időszakban 2 db lakás, valamint 2 db lakóház értékesítésére került sor, az alábbiak szerint:

A Salgótárján, Salgó út 26. fszt. 1. (hrsz: 3123/1/A/1) és a fszt. 3. (hrsz: 3123/1/A/3) szám alatt található falazott lakások nyílt pályázat útján történő értékesítésére került sor, mely ingatlanokat Salgótárján Megyei jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 184/2019.(XI.26.) számú határozatával jelölt ki értékesítésre. Eladási ár összesen áfamentes 1.275.000.- Ft.

A Salgótárján 6067 hrsz-ú, természetben Salgótárján, Csokonai út 41. szám alatt található, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 43/2019.(III.28.) számú határozatával nyílt pályázat útján értékesítésre kijelölte. A nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 3.100.000.- Ft összegben került értékesítésre az ingatlan.

A Salgótárján 12263 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótárján, Vár út 15/C. szám alatt lévő, „lakóház” megnevezésű ingatlan és a hozzá tartozó önálló helyrajzi számon (12242 hrsz., 12243 hrsz., 12229/2 hrsz.) nyilvántartott melléképületeket és udvart Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 184/2019.(XI.26.) számú határozatával nyílt pályázat útján értékesítésre kijelölte. Az ingatlanok az elővásárlásra jogosult részére kerültek értékesítésre összesen áfamentes 450.000.- Ft összegben.

Lakás, lakóház értékesítéséből összesen **4.825.000 Ft** bevétel keletkezett.

A beszámolási időszakban a **vételártörlesztésből** befolyt bevétel **2.373.845 Ft** volt, így a **bevétel összesen 7.198.845 Ft**, a teljesítés **211,73 %-os**.



A korábbi években értékesítésre került lakásállomány esetében jelenleg még **80 db lakástörlesztés** van folyamatban. A hátralékkal rendelkezők száma 2020. 12. 31-én 39 fő. A hátralék összege 9.039.228 Ft.

Az egy szerződésre jutó hátralék összege átlagosan 231.775 Ft.

Az év során 11 ügyfél rendezte végtörlesztéssel a korábban megvásárolt önkormányzati lakás vételárát.

b) Egyéb helyiségek értékesítése

A jogcímen **23.600.000 Ft bevételi előirányzat** került megtervezésre. A beszámolási időszakban **befolyt összeg 4.901.596 Ft**, így a teljesítés 20,77 %-os.

A Salgótarján, Budapesti út 58/b. (hrsz: 6578/A/50) szám alatti „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant a Közgyűlés 73/2019.(IV.25.) számú határozatával értékesítésre jelölte ki. A vételárát a vevő részletekben fizeti, 2020. évben a befolyt összeg 301.596 Ft.

A Salgótarján 6698/A/57 hrsz-ú, természetben Salgótarján, Gorkij krt. 66-72. fsz. 1. szám alatt található, „garázs” megnevezésű ingatlant Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 185/2019.(XI.26.) számú határozatával értékesítésre jelölte ki pályáztatás nélkül a vételi szándékot bejelentő Bérló részére, a meghatározott forgalmi érték figyelembevételével áfamentes 2.100.000 Ft vételáron.

A Salgótarján 16515/3 hrsz-ú, természetben Salgótarján, Perczel Mór utca 1. szám alatt található, „beépített terület” megnevezésű ingatlant Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 186/2019.(XI.26.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre kijelölte. A nyertes pályázati ajánlat alapján áfamentes 2.500.000 Ft összegben került értékesítésre az ingatlan.

A Salgótarján 1964 hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Losonci út 60. szám alatt található, „beépített terület” megnevezésű ingatlant Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 181/2020.(XI.30.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre kijelölte. A nyertes pályázati ajánlat alapján került értékesítésre az ingatlan, áfamentes 2.510.000.- Ft összegben.

**A pénzügyi teljesítés 2021. évre áthúzódott.**

A Salgótarján 3933/6/A/24 hrsz-ú, természetben Salgótarján, December 8. tér 2. fsz. 1. szám alatt lévő, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 180/2020.(IX.30.) számú határozatával nyílt pályáztatás útján értékesítésre kijelölte. A nyertes pályázati ajánlat alapján az ingatlan áfamentes 6.250.000.- Ft összegben került értékesítésre. **A pénzügyi teljesítés 2021. évre áthúzódott.**

### **Vagyonhasznosítási, kezelési kiadások** (2. sz. melléklet)

A kiemelt előirányzat **23.280.000 Ft**, mely a beszámolási időszakban **17.509.275 Ft** összegben teljesült, az előirányzat 75,21 %-a került felhasználásra.

Ezen kiadási nemek kerülnek elszámolásra az önkormányzati vagyon értékesítésével, beépítetlen területek fenntartásával kapcsolatos kiadások, épületbontások és azok előkészítésének költsége, tartószerkezeti szakvélemények, valamint az önkormányzat és

társaságunk között megkötött megbízási szerződés szerinti díja (5.080 eFt). Itt kerül elszámolásra a városgondnoki feladatok ellátásához kapcsolódó anyagköltségek, területgondozási kiadások.

A beszámolási időszakban az épületek bontására előirányzott 10.000.000 Ft keretösszeg 90,29 %-a, 9.028.853 Ft felhasználásra került.

A felhasználható keretösszegeből a Salgótarján, Csokonai út 51. szám alatti 3 lakásos lakóépület és a Salgótarján, Petőfi út 178. szám alatti ingatlan telekhatárán álló - kerítésként funkcionáló - falazat elbontására került sor.

## II. Tulajdonváltással nem járó vagyonhasznosítás

### **Ingtatlankezelés** (3.sz. melléklet)

#### **Lakásgazdálkodás**(4.sz. melléklet)

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díj bevételeként tervezett eredeti előirányzat **129.125.000 Ft**, mely módosításra került. A módosított előirányzat **126.770.000 Ft**. A beszámolási időszakban **146.767.692 Ft** folyt be, a teljesítés 115,18 %. A befolyt bevételből **637.600 Ft** a szociális támogatás összege.

Lakáscélú helyiségek karbantartására, üzemeltetésére a költségvetés eredeti előirányzata **171.125.000 Ft** volt, a módosított előirányzat **143.935.000 Ft**. A felhasználás **143.907.986 Ft**, a teljesítés **99,98%**.

A 2020. évben bérbe adott önkormányzati tulajdonban lévő lakások hasznosításáról az alábbi tájékoztatást adom:

Társaságunk 2020. január 1. napján 903 db önkormányzati tulajdonú lakás kezelésével és üzemeltetésével kezdte meg a működési évet. A beszámolási időszak végére **az önkormányzati lakásállomány 860 db-ra csökkent.**

2020. évben a Közgyűlés döntései alapján az alábbi változások történtek a kezelt ingatlanok körében.

Közgyűlési határozat száma	Épület/lakás címe	Változás módja	lakás db	Komfort fokozata	Vétel/Eladás értéke Ft.
184/2019.(XI.26.)	Salgó út 26. fszt.3.	eladás	1	Komfort nélküli	620.000
184/2019.(XI.26.)	Salgó út 26. fszt.1.	eladás	1	Komfort nélküli	655.000
24/2020.(II.20.)	Csokonai út 51.	bontás	3	Komfortos	-
103/2020.(VII.02.)	Salgó út 22.	bontás	5	Komfort nélküli	-
43/2019.(III.28.)	Csokonai út 41.	eladás	2	Komfort nélküli	3.100.000
184/2019.(XI.26.)	Vár út 15/C.	eladás	1	Komfort nélküli	450.000



A TOP-6.7.1-16-STI-2017-00001 kódszámú „Megyei jogú városok leromlott városi területeinek rehabilitációja” című felhívásra benyújtott „Salgó úti városrehabilitáció” című elnyert támogatáshoz kapcsolódó épületbontási munkálatok során az alábbi épületek elbontása történt meg:

Salgó út 56/A.	bontás	4	Komfort nélküli
Salgó út 56/B.	bontás	4	Komfort nélküli
Salgó út 56/C.	bontás	4	Komfort nélküli
Salgó út 58/A.	bontás	4	Komfort nélküli
Salgó út 58/B.	bontás	5	Komfort nélküli
Salgó út 58/C.	bontás	5	Komfort nélküli
Salgó út 60.	bontás	2	Komfort nélküli
Salgó út 62.	bontás	2	Komfort nélküli

2020. december 31-én a 860 db lakásból:

- 590 db lakás bérbeadott,
- 91 db lakás üres,
- 179 db lakás falazott

2020. évben a 860 db önkormányzati lakásból **179 db** lakást tartunk nyilván **falazott lakásként**, melyek folyamatos ütemezés mellett, a Közgyűlés jóváhagyásával szanálásra, illetve a Forgách telepi falazott kolónia lakások egy része a TOP-6.7.1.-16-STI-2017-00002 számú pályázat keretében felújításra kerülnek, mely beruházás megkezdésének időpontja még nem került meghatározásra.

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

A lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2020. évben a következő:

<b>Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint</b>	
<b>Komfortfokozat</b>	<b>Mennyiség (db)</b>
Összkomfortos	446
Komfortos	141
Félkomfortos	13
Komfortnélküli	259
Szükséglakás	1
<b>Összesen:</b>	<b>860</b>

Az önkormányzati tulajdonú lakások szociális, piaci és költségelvű bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes, kedvezményes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2020. december 31-ig** az alábbiak szerint:

• Szociális bérleti/használati díj:	210 db
• Piaci bérleti/használati díj:	221 db
• Költségelvű bérleti/használati díj:	13 db
• Bérleőkijelölési jog: (HM;BM;MANK; SZGYF)	21 db
• Ingyenes/kedvezményes használat közgyűlési döntés alapján:	62 db
• Kedvezményes használat „Szakemberek Salgótarjánba”:	10 db
• Áthelyezett:	18 db
• Garzon 1. épület 15-17. emelet bérbeadása	11 db
• EFOP és TOP pályázat keretében	20 db
• önkényes	2 db
• <u>Nem lakásként hasznosított közgyűlési döntés alapján:</u>	<u>2 db</u>
Összesen:	590 db

Az 590 db szerződésből **423** bérlő rendelkezett **érvényes szerződéssel**, **167** db használó pedig **lejárt szerződéssel** a beszámolási időszakban.

A Kormány a COVID-19 vírus terjedése kapcsán a 41/2020. (III.11.) Korm. rendelete alapján rendkívüli jogrendet, veszélyhelyzetet hirdetett az ország egész területére, melynek következményeként a szerződéskötésre vonatkozó ügyintézés szüneteltetésre került a Salgó Vagyon Kft.-nél, összhangban a 186/2020.(V.6) Korm. rendelet 1.§-ban foglaltakkal. 2020. I. félévben a Magyarország egész területére kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel 86 db lakásbérleti szerződés került megkötésre. A veszélyhelyzet feloldását követően a szerződéskötési folyamatok újra indultak az újabb veszélyhelyzet kihirdetésének napját megelőző napig, azaz 2020. november 3.

**2020. évben a megkötött lakásbérleti szerződések száma 351 db-ra növekedett**, melyből

- 239 db azon bérlővel kötött, akinek szerződése lejárt, hátralékkal nem rendelkezett sem bérleti-, sem közüzemi díj vonatkozásában,
- 112 db új szerződés került megkötésre az alábbiak szerint:
  - 32 db piaci alapú bérleti díjjal,
  - 9 db szociális alapú bérleti díjjal,
  - 5 db TOP-6.7.1-16-STI-2017-00001 azonosítószámú „Salgó úti város-rehabilitációs” pályázat keretében
  - 2 db bérlőkijelöléssel a BM által az Alagút út 10. 2/7., illetve a MANK által a Szerpentin út 33. 3/3. szám alatti lakások,



- 4 db ingyenes használat közgyűlési döntéssel, melyből 1 db SBTC Sport Kft., 3 db Salgótarjáni Strandépítők Kézilabda Club,
- 11 db ingyenes használat 5/2020.(III.26.) számú PM intézkedés, 8 db ingyenes használat a 175/2020.(XI.13.) számú és 10 db ingyenes használat a 188/2020.(XI.30.) számú Közgyűlési határozat alapján Szent Lázár Megyei Korházal
- 2 db kedvezményes bérleti díjjal a „Szakembereket Salgótarjánba” program keretében közgyűlési döntéssel,
- 11 db Közgyűlési döntéssel a Kelet-Autósport Kft. részére a „Salgó Rally 2020” rendezvény időtartama alatt
- 10 db – Közgyűlési döntéssel a Garzon I. épület 15-17. emeleti felújított lakásokra
- 8 db 126/2020.(VIII.27.) Közgyűlési döntéssel a Zenthe Ferenc Színház Nonprofit Kft.-vel a felújítás 100%-os bérleti díjba történő beszámítással.

A Közgyűlés Népjóléti Bizottsága és a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere az országban kihirdetett veszélyhelyzet időtartama alatt jogszabályi felhatalmazással a Közgyűlés Népjóléti Bizottsága hatáskörében eljárva 2020. évben január, május, augusztus, szeptember, október, november hónapban hagyta jóvá az érvényes bérbevételi ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. 2020. évben 19 db érvényes lakásigénylési ajánlatot vettünk nyilvántartásba, akik egyben névjegyzékre kerültek.

A 2020. évben a névjegyzék alapján az alábbi csoportok vártak lakás biztosítására:

Megnevezés	Családok/igénylők száma (db) 2020.12.31-én	Lakást kapott igénylők száma (db)	Névjegyzékről levétel lejárt ajánlat miatt	piaci alapú bérleti díj átsorolás szociális alapúba
3 vagy több gyermekes család	-	-	-	1
2 gyermekes család	1	-	1	2
1 gyerekes család	2	2	1	-
Házaspárok, élettársak, családtagok	2	2	-	2
Lakótársak	-	1	-	-
Egyedülállóak	3	-	-	8

A 2020. évi beszámolási időszakban összesen 2 db egy gyermekes család, 2 db házaspár, 1 db lakótárs lakásigénylőknek sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítanunk. Bérlői státuszban lévő 1 db három gyermekes család, 2 db két gyermekes család, 2 házaspár, 8 db egyedülálló került átsorolásra - szociális bérleti díjra - jövedelmi helyzetének változása miatt, aki korábban már szerződéssel rendelkezett. A névjegyzékről 1 db kettő gyermekes és 1 db

egy gyermekes lakásigénylő került levételre, mivel időközben lejárt az ajánlatuk, és nem kérték annak megújítását.

A jelenleg érvényes 2020. decemberi névjegyzékről 8 db lakásigénylőt tartunk nyilván, akik még bérlakásra várnak.

2020. év elején 22 db bérlőkijelölési joggal érintett önkormányzati tulajdonú lakást tartottunk nyilván, melyből bérbeadott 13 db lakás. A beszámolási időszakban bérlőkijelölési joggal érintett lakás nem került értékesítésre.

A bérlőkijelölési jog jogosultjai 2020. december 31. napján:

Bérlőkijelölő szerv neve	Összes lakás szám (db)	Bérbeadott (db)	Üres (db)
Honvédelmi Minisztérium	5	0	5
Belügyminisztérium (Nógrád Megyei Rendőr-főkapitányság)	6	4	2
Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft	7	6	1
Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság (korábban Nógrád Megyei Önkormányzat)	4	3	1
<b>Összesen:</b>	<b>22</b>	<b>13</b>	<b>9</b>

### **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 331 alkalommal végeztünk munkát. Az előző évi időszakhoz képest 35%-os visszaesés történt, melynek oka a COVID-19 vírus terjedésének lassítása érdekében elrendelt intézkedések bevezetése volt, amely között szerepelt az is, hogy a lakás üzemeltetéséhez és karbantartásához kapcsolódó munkavégzésekre kizárólag halaszthatatlan kárelhárítás esetén kerülhetett sor (pl. csőtörés, radiátor csepegés, zárlat, stb). 2020. június 20. napjával az országban a kihirdetett veszélyhelyzet megszüntetésre került, így az elmaradt munkák nagyrésze pótlására került. Azonban a SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány II. hullámának megfékezése érdekében Magyarország Kormánya 2020. november 4. napjával újból kihirdette az ország egész területére kiterjedő veszélyhelyzetet a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében. Így a Salgó Vagyon Kft-nél a pandémiás intézkedések ismételten életbe léptek.



### **Lakásfelújítás önkormányzati forrásból**

A költségvetésben a bérlakás felújításra jóváhagyott eredeti előirányzat **30.850.000 Ft**, a teljesítés mértéke 77,23 %, értéke **23.825.168 Ft**, melynek felhasználása az alábbi részletezés szerint történt:

#### Gorkij krt. 83-85. lakóépület villámvédelmi rendszerének felújítása

A költségvetési előirányzat **4.500.000 Ft** összeggel került a költségvetésbe bevételfüggetlen – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként. A teljesítés összege: **4.308.653,- Ft**.

#### Erzsébet tér 1-2. villámvédelmi rendszerének felújítása

A költségvetési előirányzat **6.350.000 Ft** összeggel került a költségvetésbe bevételfüggetlen – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként. A teljesítés összege: **5.951.220,- Ft**.

#### Bérlakás felújítás

A költségvetési előirányzat **20.000.000 Ft** összeggel került a költségvetésbe bevételfüggetlen – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként. A teljesítés összege: **13.565.295,- Ft**

Ebből az alábbi beruházások valósultak meg:

- Salgótarján, Hősök út 22. szám alatti lakóépület tetőszerkezetén kéményseprői járda kiépítése és tetőkibúvó kialakítása 1.094.837,- Ft összeggel,
- Salgótarján, Gorkij krt. 83-85. szám alatti lakóépület HMV tartály cseréje 1.240.056,- Ft összeggel,
- Salgótarján, Gorkij krt. 83-85. szám alatti lakóépület lépcsőházának festése 2.329.310,- Ft összeggel,
- Salgótarján, Gorkij krt. 83-85. szám alatti lakóépületben kaputelefon kiépítés 5.314.772,- Ft összeggel,
- Salgótarján, Gorkij krt. 83-85. szám alatti lakóépületben lift felújítás 809.117,- Ft összeggel,
- Salgótarján, Rákóczi út 184. szám alatti lakóépület lépcsőházának festése 1.121.315,- Ft összeggel,
- Salgótarján, Szerpentin út 33. III/3. szám alatti lakás építészeti felújítása 762.961,- Ft
- Salgótarján, Szerpentin út 33. III/3. szám alatti lakás gépészeti felújítása 892.928,- Ft

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

A beszámolási időszak végén, 2020.12.31-én **423 érvényes lakásbérleti szerződést** tartottunk nyilván, **167 lakásban** laktak **jogcím nélküli lakáshasználók**, akiknek a szerződése a határozott idő letelte vagy felmondás miatt szűnt meg.

**2020. december 31-én** a lakásbérleményekkel kapcsolatban fennálló lakbér és közüzemi díjhátralék összege **106.563 eFt** volt.

Ez az előző év hasonló időszakához viszonyítva (2019.12.31-én nyilvántartott követelésünk: 117.573 eFt) **11.010 eFt csökkenést** mutat.

A hátralék 90 %-át (96.122 eFt) a 365 napon túli tartozások teszik ki.

A hátralékkezelési tapasztalatok azt mutatják, hogy a lakásbérlemények vonatkozásában a jogi eljáráson kívüli intézkedések, a **szóbeli és írásbeli fizetési emlékeztetők, írásbeli fizetési felszólítások** a 2-3 havi lejárt esedékességű díjtartozással rendelkezők körében eredményesek.

A beszámolási időszakban – a bérbeadásra irányadó, mindenkor hatályos jogszabályokra figyelemmel – **6 lakásbérleti szerződést mondtunk fel** lakbér és/vagy közüzemi díjtartozás miatt.

<b>A lakbér és közüzemi díjtartozás beszedésére tett - jogi eljáráson kívüli - intézkedések</b>				
<b>Megnevezés</b>	<b>2019/I-IV. n.év</b>		<b>2020/I-IV. n.év</b>	
	<b>db</b>	<b>ügyérték (eFt)</b>	<b>db</b>	<b>ügyérték (eFt)</b>
<b>Fizetési felszólítás</b>	246	19.399	<b>305</b>	<b>21.288</b>
<b>Részletfizetési megállapodás</b>	45	7.225	<b>26</b>	<b>8.416</b>
<b>Bérleti jogviszony tartozás miatti felmondása</b>	5	487	<b>6</b>	<b>508</b>

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

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

<b>Lakbér és közüzemi díjtartozás beszedésére, jogcím nélkül használt lakás kiürítésére tett jogi intézkedések</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>2019/I-IV. n.év (db)</b>	<b>2020/I-IV. n.év (db)</b>
<b>kereset</b>	4	<b>14</b>
lakás kiürítésére, tartozás megfizetésére	4	<b>14</b>
önkéntesen elfoglalt lakás kiürítésére	-	-
<b>ítélet/bírószági meghagyás</b>	3	<b>7</b>
<b>közjegyzői fizetési meghagyás</b>	12	<b>13</b>
<b>végrehajtási eljárás lakás kiürítésére, tartozás beszedésére jogerős ítélet/bírószági mh./fmh alapján</b>	22	<b>18</b>
<b>bírószági által kiszabott pénzbírság</b>	2	-
<b>bírószági által elrendelt kilakoltatás</b>	3	-
ebből önkényes lakásfoglaló	-	-
<b>kilakoltatás időpontjának végrehajtó általi kitűzése</b>	1	-
ebből önkényes lakásfoglaló	-	-
<b>megvalósult kilakoltatás</b>	1	-
ebből önkényes lakásfoglaló	-	-
<b>önkéntes kiköltözés</b>	1	-
kilakoltatás kitűzése előtt	1	-
kilakoltatás kitűzése után	-	-
önkéntes lakásfoglaló	-	-
<b>végrehajtói letiltás (munkabérre, egyéb járandóságra)</b>	41	<b>42</b>



A veszélyhelyzet időtartamával meghosszabbodott a kilakoltatási moratórium ideje, így a veszélyhelyzet ideje alatt kilakoltatás bíróság általi elrendelésére nem került sor, illetőleg végrehajtó 2020.12.31-ig nem tűzött ki időpontot rendőrség közreműködésével történő lakáskiürítésre. A beszámolási időszakban 18 végrehajtási eljárás szűnt meg teljesítéssel, és ugyanennyi új eljárás indult a behajtás érdekében.

### **Nem lakáscélú helyiségek (5.számú melléklet)**

Az önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségek bérbeadásából tervezett **137.953.000 Ft** módosításra került, a módosított előirányzat **132.253.000 Ft**. A beszámolási időszakban összesen **133.897.912 Ft** folyt be, a teljesítés **101,24 %**.

A nem lakáscélú helyiségek karbantartására, üzemeltetésére a költségvetésben eredetileg **66.670.000 Ft** került megtervezésre. Módosítást követően az előirányzat **69.441.000 Ft**-ra változott, melyből felhasználásra került **69.407.195 Ft**, a teljesítés **99,95 %**.

### ***Nem lakáscélú helyiségek hibaelhárítása, karbantartása***

A nem lakáscélú helyiségek vonatkozásában az általános hibaelhárítási, karbantartási munkákat a beszámolási időszakban is a Vagyonkezelési divízió fenntartási csoportjának szakembereivel és külső vállalkozó bevonásával végezte társaságunk. A beszámolási időszakban 87 esetben volt szükség javítási/karbantartási munkákra. Előző évi időszakhoz képest növekedés tapasztalható. A beszámolási időszakban a pandémiás intézkedések a helyiségekben történő munkavégzésre is kiterjedtek, mely értelmében kizárólag halaszthatatlan kárelhárítással kapcsolatos munkavégzésekre került sor. A nem lakáscélú helyiségekben a munkálatok többsége a veszélyhelyzet feloldása alatt került elvégzésre.

### ***Nem lakáscélú helyiségek felújítása önkormányzati forrásból***

A költségvetésben a nem lakáscélú helyiségek felújítására jóváhagyott eredeti előirányzat **20.050.000 Ft**, a teljesítés mértéke 87,72 %, értéke **17.587.054 Ft**, melynek felhasználása az alábbi részletezés szerint történt:

#### ***Arany János út 19. külső homlokzati nyílászáró csere, homlokzati festés***

A költségvetési előirányzat **7.000.000 Ft** összeggel került a költségvetésbe bevételfüggetlen – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként. A teljesítés összege **4.797.878,- Ft**.

#### ***Rónabányai művelődési ház tetőfelújítása***

A költségvetési előirányzat **3.050.000 Ft** összeggel került a költségvetésbe bevételfüggetlen – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként. A teljesítés összege az előirányzattal megegyező.

#### ***Bérbeadásra kerülő helyiségek felújítása***

A költségvetési előirányzat **10.000.000 Ft** összeggel került a költségvetésbe bevételfüggetlen – hitelfelvételhez kötött – előirányzatként. A teljesítés összege **9.744.176,- Ft**.

Ebből magvalósult beruházások részletezése:

- Salgótarján, Gorkij 52-54. szám alatti 6699/A/106 hrsz-on nyilvántartott üzlethelyiség felújítása 2.915.787,- Ft összeggel,



- Salgótarján, Rákóczi út 4. szám alatti 3699/A/72 hrsz-on nyilvántartott üzlethelyiség felújítása 2.515.887,- Ft összeggel,
- Salgótarján, Rákóczi út 6. szám alatti 3699/A/110 hrsz-on nyilvántartott üzlethelyiség felújítása 394.754,- Ft összeggel,
- Salgótarján, Rákóczi út 6. szám alatti 3699/A/109 hrsz-on nyilvántartott üzlethelyiség felújítása 1.612.713,- Ft összeggel,
- Salgótarján, Petőfi út 85. szám alatti 923 hrsz-on nyilvántartott „varroda” épület tetőfelújítása 2.305.035,- Ft összeggel teljesült.

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

**A beszámolási időszak végén 104 db érvényes helyiségbérleti szerződést tartottunk nyilván.**

2020. december 31. napjáig 6 db új bérleti szerződés került megkötésre. Beszámolási időszakban 59 bérleti jogviszony szűnt meg a határozott idő lejártával, ebből 55 db szerződés újrakötésére került sor, míg 4 db bérleti szerződés esetében a jogviszony véglegesen megszűnt. A vizsgált időszakban 1 db bérleti jogviszony került bérbeadó általi felmondásra, bérlői oldalról 4 db szerződés, míg a Közgyűlés 2 db bérleti jogviszony megszüntetéséről döntött.

A Salgótarjáni Box Sport Egyesület által használt Salgótarján, Bajcsy Zs. út 10. szám alatti helyiség, illetve az ideiglenes óvodaként üzemeltetett volt főiskola épületrésze visszavételre került.

**2020. december 31-én** a lejárt esedékességű helyiségbérleti díjhátralék összege **35.575 eFt** volt. Az előző év hasonló időszakához képest (2019.12.31-én nyilvántartott követelésünk: **31.468 eFt**) **a hátralék összege 4.107 e Ft növekedést mutat.** A hátralék alakulását jelentősen befolyásolta, hogy Magyarország Kormánya a koronavírus-járvány miatt veszélyhelyzet, annak keretében kijárási korlátozást vezetett be.

A veszélyhelyzet időtartama alatt az önkormányzati helyiségek bérletére irányadó külön jogszabályi rendelkezésekre (186/2020. (V.6.) Korm.rendelet, Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesterének 5/2020. (III.26.) számú intézkedése) figyelemmel jártunk el. A jogszabályi feltételeknek megfelelő kérelmezők (a nyitvatartást szüneteltető üzletek) bérleti díj kedvezményben részesültek. A kereskedelmi, szolgáltatási célra bérbe vett helyiségek üzemeltetésének szünetelése, működésük korlátozása jelentős bevételkieséssel indokolható a tárgyévi díjhátralék emelkedése. A beszámolási időszak végén nyilvántartott helyiségbérleti és/vagy közüzemi díjtartozás 77%-a 365 napon túli, valamint 5 felszámolás-, illetőleg csőd eljárás hatálya alatt álló bérlő tartozása a teljes díjhátralék 38%-át teszi ki.

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

<b>Bérleti és közüzemi díjtartozás beszedésére tett – jogi eljáráson kívüli - intézkedések</b>				
<b>Megnevezés</b>	<b>2019/I-IV. n.év</b>		<b>2020/I-IV. n.év</b>	
	<b>db</b>	<b>ügérték (eFt)</b>	<b>db</b>	<b>ügérték (eFt)</b>
<b>Fizetési felszólítás</b>	82	14.014	97	18.237
<b>Részletfizetési megállapodás</b>	3	1.785	3	412
<b>Bérleti jogviszony tartozás miatti felmondása</b>	3	389	2	289



A beszámolási időszakban 2 helyiségbérleti szerződés mondott fel bérbeadó bérleti és közüzemi díjtartozás miatt. A bérlő a felmondás hatánapjáig a díjhátralékot megfizette, ezért a bérleti jogviszonyt helyreállítottuk.

<b>Bérleti és közüzemi díjtartozás beszedésére, valamint a jogcím nélkül használt helyiség kiürítésére tett jogi intézkedések</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>2019/I-IV. n.év db</b>	<b>2020/I-IV. n.év db</b>
<b>kereset</b> helyiség kiürítésére, tartozás megfizetésére	-	<b>1</b>
<b>ítélet/bírósági meghagyás</b>	-	-
<b>közjegyzői fizetési meghagyás</b>	1	<b>1</b>
<b>végrehajtási eljárás</b> helyiség kiürítésére, tartozás beszedésére	1	<b>2</b>

A beszámolási időszakban – közjegyzői végrehajtható okiratban foglalt fizetési kötelezettség önkéntes teljesítésének elmaradása miatt – 2 új végrehajtási eljárást kezdeményeztünk. Egy adós gazdasági társaság felszámolás alá került, melynek következtében a végrehajtási eljárást az eljáró bíróság megszüntette. A pénzkövetelés megtérülésére esetlegesen a beszámolási év végén is folyamatban lévő felszámolási eljárásban kerülhet sor.

### ***Környezetvédelmi feladatterv***

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének 5/2020.(II.20.) önkormányzati rendeletével elfogadott Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2020. évi költségvetésében lévő 2020. évi környezetvédelmi feladatterv 1.1 és 1.3 pontjaiban meghatározott feladatokat a Salgó Vagyon Kft. folyamatosan végezte. A beszámolási időszakban

- a települési környezet tisztaságának érdekében intézkedett a Salgótarján, Károlyi településrészen található Idegéri garázsoron, illetve a Petőfi Sándor út 12. számú lakóingatlan mögötti telkeken illegálisan lerakott települési hulladék és építési törmelék elszállíttatásáról, valamint
- a köztisztaság fenntartása érdekében a 43/2001.(XII.17.) Ör. számú rendeletben rögzített közterület tisztántartási kötelezettségének eleget tett a kezelésében lévő Ipari Park, önkormányzati (lakás, nem lakáscélú épületek, helyiségek) és a tulajdonát képező ingatlanok tekintetében, a rendelet szerinti fenntartási munkálatokat folyamatosan végezte, illetve nem lakáscélú helyiségek esetén végezteti a bérlőkkel, mely a bérleti szerződésben is rögzítésre kerül.

1. sz. melléklet

2020. évi üzleti terv teljesítése						
Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.tény ezer Ft	2020. terv ezer Ft	2020.tény ezer Ft	Index %	
					Tény/ Bázis	Tény/ Terv
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 344 039	1 603 060	1 538 341	114,5	96,0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	24 176	24 266	24 528	101,5	101,1
III.	Egyéb bevételek	623 532	526 285	441 580	70,8	83,9
1.	Anyagköltség	1 001 413	1 013 102	885 693	88,4	87,4
2.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	127 943	134 650	140 136	109,5	104,1
3.	Egyéb szolgáltatások értéke	20 411	21 034	21 281	104,3	101,2
4.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	251	-	-
5.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	153 024	356 972	369 261	241,3	103,4
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>1 302 791</b>	<b>1 525 758</b>	<b>1 416 622</b>	<b>108,7</b>	<b>92,8</b>
6.	Béreköltség	315 423	340 026	301 170	95,5	88,6
7.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	36 789	36 200	37 820	102,8	104,5
8.	Bérfelrakások	65 295	67 068	52 070	79,7	77,6
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>417 507</b>	<b>443 294</b>	<b>391 060</b>	<b>93,7</b>	<b>88,2</b>
VI.	Értékesítési leírás	131 093	131 355	117 645	89,7	89,6
VII.	Egyéb ráfordítások	108 307	48 871	53 842	49,7	110,2
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>32 049</b>	<b>4 333</b>	<b>25 280</b>	<b>78,9</b>	<b>583,4</b>
9.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	96	96	96	100,0	100,0
10.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	19	-	12	63,2	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	115	96	108	93,9	112,5
11.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 061	2 142	961	90,6	44,9
12.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-	-	60	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 061	2 142	1 021	96,2	47,7
<b>B</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>	<b>-946</b>	<b>-2 046</b>	<b>-913</b>	<b>96,5</b>	<b>44,6</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)</b>	<b>31 103</b>	<b>2 287</b>	<b>24 367</b>	<b>78,3</b>	<b>1 065,5</b>
XII.	Adófizetési kötelezettség	667	550	684	102,5	124,4
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (C-XII)</b>	<b>30 436</b>	<b>1 737</b>	<b>23 683</b>	<b>77,8</b>	<b>1 363,4</b>



2. számú. melléklet

<b>Tőke és felhalmozás jellegű bevételek, vagyonkezelési kiadások 2020.</b>			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2020. évi előirányzat	2020. évi Tény	I (%)
<b>Bevételek</b>			
1. Tárgyi eszköz értékesítés	100 000	505 000	505,00
- Idegen felépítmény alatti terület értékesítése	100 000	505 000	505,00
- Egyéb telek	-	-	-
- Termőföld értékesítés	-	-	-
2. Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése	27 000 000	12 100 441	44,82
- Lakásértékesítés	3 400 000	7 198 845	211,73
- Nem lakáscélú helyiségek értékesítése	23 600 000	4 901 596	20,77
3. Privatizációs bevétel	-	-	-
4. Pénzügyi befektetések bevétele	134 000 000	134 055 000	100,04
<b>Összesen</b>	<b>161 100 000</b>	<b>146 660 441</b>	<b>91,04</b>
<b>Vagyonkezelési kiadások</b>			
1. Épületek bontása	10 000 000	9 028 853	90,29
2. Megbízási díj (Salgó Vagyon Kft.)	5 080 000	5 080 000	100,00
3. Egyéb kiadások (fűvágás, telekalakítás, értékbecslés, tul.lap, stb)	8 200 000	3 400 422	41,47
<b>Összesen</b>	<b>23 280 000</b>	<b>17 509 275</b>	<b>75,21</b>

3. sz. melléklet

<b>Ingalankezelés 2020.</b>			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2020. évi módosított előirányzat	2020. évi Tény	I (%)
<b>Bevételek</b>			
Lakbér bevétel	127 425 000	146 767 692	115,18
Közületi díjbevétel	132 253 000	133 897 912	101,24
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	30 850 000	23 825 168	77,23
Nem lakás célú felhalmozás önkormányzati forrásból	20 050 000	17 587 054	87,72
<b>Összesen:</b>	<b>310 578 000</b>	<b>322 077 826</b>	<b>103,70</b>
<b>Kiadások</b>			
Lakásfenntartási kiadások	143 935 000	143 907 986	99,98
Lakásfelújítási kiadások önkormányzati forrásból	30 850 000	23 825 168	77,23
Nem lakás célú helyiségek fenntartási kiadásai	69 441 000	69 407 195	99,95
Nem lakás célú felhalmozás önkormányzati forrásból	20 050 000	17 587 054	87,72
<b>Összesen:</b>	<b>264 276 000</b>	<b>254 727 403</b>	<b>96,39</b>
<b>Egyenleg:</b>	<b>46 302 000</b>	<b>67 350 423</b>	<b>145,46</b>



4. sz. melléklet

<b>Bérlakáskezelés 2020.</b>			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2020. évi módosított előirányzat	2020. évi Tény	I (%)
<b>Bevételek</b>			
Lakossági díjbevétel	126 770 000	146 130 092	115,27
Szociális támogatás	655 000	637 600	97,34
Felújítás Önkormányzati forrásból	30 850 000	23 825 168	77,23
<b>Összesen</b>	<b>158 275 000</b>	<b>170 592 860</b>	<b>107,78</b>
<b>Kiadások</b>			
Üzemeltetés	72 242 000	70 609 682	97,74
Megbízási díj	30 353 000	30 353 000	100,00
Karbantartás	19 340 000	21 219 304	109,72
Erzsébet tér 1-2, adósság szolgálat	22 000 000	21 726 000	98,75
Felújítás önkormányzati forrásból	30 850 000	23 825 168	77,23
<b>Összesen</b>	<b>174 785 000</b>	<b>167 733 154</b>	<b>95,97</b>
Bérlakáskezelés hiány/maradvány	-16 510 000	2 859 706	-17,32
Nem lakás díjbevételből kiegészítés	<b>16 510 000</b>	-	<b>0,00</b>
<b>Egyenleg</b>	<b>0</b>	<b>2 859 706</b>	-

5. sz. melléklet

Nem lakás célú helyiségek kezelése 2020.			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2020. évi módosított előirányzat	2020. évi Tény	I (%)
<b>Bevételek</b>			
Közületi díjbevételek	132 253 000	133 897 912	101,24
Felhalmozás önkormányzati forrásból (beruházás, felújítás)	20 050 000	17 587 054	87,72
<b>Összesen</b>	<b>152 303 000</b>	<b>151 484 966</b>	<b>99,46</b>
<b>Kiadások</b>			
Üzemeltetés	35 097 700	35 063 895	99,90
Megbízási díj	29 882 000	29 882 000	100,00
Karbantartás	4 461 300	4 461 300	100,00
Felhalmozás önkormányzati forrásból (beruházás, felújítás)	20 050 000	17 587 054	87,72
<b>Összesen</b>	<b>89 491 000</b>	<b>86 994 249</b>	<b>97,21</b>
Maradvány	62 812 000	64 490 717	102,67
Lakás fennt. kieg.	16 510 000	0	0,00
<b>Egyenleg</b>	<b>46 302 000</b>	<b>64 490 717</b>	<b>139,28</b>



### **III. Könyvvizsgálói hitelesítő záradék**



**Susán Pál**  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai igazolvány száma: 000214

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

## Független könyvvizsgálói jelentés

A Salgó Vagyon Kft tulajdonosának

### Vélemény

Elvégeztem a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft - 3104 Salgótarján, Park út 12. Cg 12-09-001893 - mellékelt 2020. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 2 396 894 ezer Ft, az adózott eredmény 23 683 ezer Ft nyereség - és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Salgó Vagyon Kft 2020. 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Salgó Vagyon Kft 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen 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 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Salgó Vagyon Kft 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

#### *A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért*

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

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

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

#### *A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége*

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

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

Továbbá:

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



magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

### *Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről*

#### *Bevezetés*

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

Elvégeztem a Salgó Vagyon Kft mint távhőszolgáltató vállalkozás 2020. december 31-i fordulónapra vonatkozó éves beszámolójának a kiegészítő mellékletében közzétett, az egyes számviteli elkülönített tevékenységekre vonatkozó önálló mérlegek és önálló eredménykimutatások („Tevékenységi Kimutatások”) átvilágítását. Az egyes tevékenységek számviteli szétválasztási szabályainak kidolgozása és alkalmazása a Törvénnyel összhangban, valamint az egyes tevékenységek közötti tranzakciók árazásának az ide vonatkozó jogszabályok és belső szabályzatok szerinti elvégzése, valamint a Tevékenységi Kimutatásoknak a Törvény 18/A. paragrafusában foglaltak szerinti elkészítése a Társaság vezetésének felelősége. Az én felelőségem a Tevékenységi Kimutatásokra vonatkozó következtetés megfogalmazása az elvégzett átvilágítás alapján.

#### *Az átvilágítás hatóköre*

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



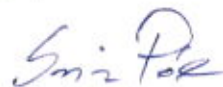
standarddal összhangban végzett átvilágítása korlátozott bizonyosságot nyújtó következtetéshez nyújt alapot. A Tevékenységi Kimutatások átvilágítása elsősorban a pénzügyi és számviteli ügyekért felelős vezető személyektől és más munkatársaktól való információkérésből, valamint elemző és egyéb átvilágítási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

#### ***Következtetés***

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

Karancslapujtó, 2021. március 17.

**SUSÁN PÁL**  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
1182 Karancslapujtó, Kossuth út 81  
Ilg. szám: 000214  
Adószám: 40251127-1-00



Susán Pál  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kam. tagsági szám: 000214

## **IV. Felügyelő Bizottság véleménye**



**Salgó Vagyon Kft.  
Felügyelő Bizottsága**

---

**Felügyelő Bizottság jelentése a  
Salgó Vagyon Kft. 2020. évi éves beszámolójáról**

**Tisztelt Közgyűlés!**

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2021. április 14-i ülésén megtárgyalta a Társaság 2020. évi beszámolóját, mérleg- és eredmény-kimutatását, megismerte tevékenységével kapcsolatos üzleti jelentését, valamint a könyvvizsgáló által készített záradék tartalmát.

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

A Salgó Vagyon Kft. 2020. évi tevékenységét jól szervezett, magas színvonalú, hatékony és költségtakarékos gazdálkodás jellemezte, pénzügyileg stabil, eredményes évet zárt.

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

A beszámolási időszakban megvalósult beruházások értéke 209.495 eFt. A hőszolgáltatásnál a fejlesztések kapacitásbővítést, biztonságos üzemeltetést és jelentős energiamegtakarítást eredményeznek. A kiemelt „Beszterce lakótelep távhőrendszer fejlesztés” beruházás munkálatai befejeződtek, a projekt lezárására és a pénzügyi elszámolásra 2021-ben kerül sor. További fejlesztések történtek a hőtermelés, hőszállítás és hőátadás területén, az Alba Üzletház távhőre kapcsolásával, informatikai beszerzésekkel.


Kiemelt figyelmet fordítottak a kintlévőségek kezelésére, a követelésállomány csökkentése és a likviditási helyzet javítása érdekében. A lakásbérleményeknél a kintlévőség 11 millió Ft-tal, a távhőszolgáltatásnál a lakossági tartozás 3,2 millió Ft-tal, a közületi tartozás 48,7 millió Ft-tal csökkent a 2019-es bázis évhez képest.

**Tisztelt Közgyűlés!**

A Felügyelő Bizottság a rendelkezésre álló írásbeli beszámoló és az elhangzott szóbeli kiegészítés alapján javasolja a Közgyűlés részére, hogy a Salgó Vagyon Kft. 2020. évi éves beszámolóját 2.396.894 eFt mérlegfőösszeggel és 23.683 eFt adózott eredménnyel fogadja el.

A Felügyelő Bizottság egyhangú szavazattal támogatja és egyetért azzal, hogy a Társaság szabad rendelkezésű eredmény tartaléka terhére 2021. november 30-ig 20.000 eFt osztalék kerüljön kifizetésre Salgótartján Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

Salgótartján, 2021. április 14.

  
Szarvas Istvánné  
FEB elnök