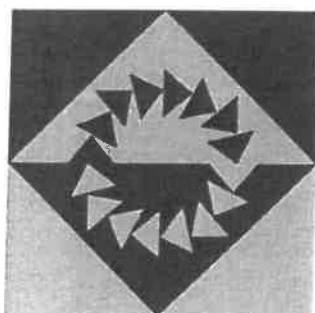


**Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő
és Szolgáltató Zrt.**

2017. évi

ÜZLETI JELENTÉSE



K a p o s v á r , 2018. február 28.


Vida Zoltán Alpár
vezérigazgató

I. Gazdasági környezet

A cégvezetés szűk kereten belül tud hatni az üzemi tevékenység eredmény alakításában, mivel az árbevételi lehetőség maximált, jogszabályban meghatározott távfűtési díjak, valamint a bérleményszolgáltatási és karbantartási tevékenység megbízási feltételrendszere miatt.

II. Társaság telephelyei

- 7400 Kaposvár, Kanizsai utca 27.
- 7400 Kaposvár, Áchim András utca 2.

III. A Társaság 2017. évi tevékenységének értékelése

A Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. a 2017. évre meghatározott és elfogadott gazdasági tervét teljesítette. A 2017. évre tervezett 35,2 MFt adózás előtti eredménnyel szemben 284,8 MFt a 2017. évi teljesítés.

A Zrt. távfűtési szolgáltatást, bérlemény és lakáskezelést, karbantartási tevékenységet folyamatosan, zavartalanul végezte. Az alaptevékenység biztosításán túl kiemelt feladatként valósult meg az eszközállomány fejlesztése, különösen a távfűtést biztosító eszközállomány vonatkozásában. Összesen 334 MFt-ot költöttünk befektetett eszközök (tárgyi eszközök és immateriális javak) beszerzésére.

A Zrt. tevékenységét meghatározza a **távfűtési üzletág**. A távfűtés közvetített szolgáltatással számított árbevétele 82,8 %-a teljes árbevételnek.

A távfűtési szolgáltatás árbevétele 45,7 MFt-tal haladja meg a tervértéket, és 43,4 MFt-tal a bázis értéket. A 2017. év fűtés időszaki hőmérséklete átlagos volt. 2017-ben az értékesített hő mennyisége 221.146 GJ, a 2016. évi 199.997 GJ-lal szemben. 2012. december 31-én érvényes árakhoz képest összességében 23,3 %-al csökkentek 2014. októberre a lakossági távfűtési tarifák (fűtés- és használati melegvíz alapidj és hődíj egyaránt értendő). 2015. október 1-től változott a távhőtámogatás elszámolásának rendszere az 54/2015. (IX. 30.) NFM rendelet alapján: áll egyrészt egy havi fix összegű támogatásból (Társaságunk esetében 37 251 eFt/hó), másrészt a lakosságnak nyújtott távhő után kapott fajlagos támogatásból (Társaságunk esetében 1 079Ft/GJ). 2016. október 1-től újabb változás a távhőtámogatás mértékében a 40/2016. (IX. 30.) NFM rendelet alapján: havi fix összegű támogatás Társaságunk esetében

34 499 eFt/hó, a lakosságnak nyújtott távhő után kapott fajlagos támogatás -124Ft/GJ. Ezen változás hatására a távhőtámogatás 148 MFt-tal csökkent az előző évhez képest.

A gázmotorok által termelt villamos energiaértékesítés árbevétele 25,6 MFt-tal haladta meg a bázis évi értéket, és 8 MFt-tal volt kedvezőbb a tervhez viszonyítva.

A költségek elenyésző részét alkotják a házkezelés költségei.

A távhőszolgáltatás és hőtermelés közvetlen költségei 93,9 %-át teszik ki az árbevételnek a távfűtés tevékenységnél.

A bevétel és ráfordítás szerkezetet torzítja a távhőtámogatás éves finanszírozásként megjelenő értéke, 384,5 MFt, amely a távhő tevékenységre elszámolt érték, a lakossági hőértékesítés és a hő vásárlás Kormányrendeletben rögzített és alkalmazott árak hatásának „kompenzációja”.

**Víz-és csatornadíj, villamos energia, gázenergia és hő
költségértékének alakulása a Társaságnál**

Megnevezés	2015.	2016.	2017.	V á l t o z á s	
				eFt (2017/2016)	% (2017/2016)
Víz és csatornadíj	49 698	49 146	58 622	+9 476	119,3 %
Villamos energia	43 790	40 713	33 302	-7 411	81,8 %
Gázenergia	665 937	590 457	664 550	+74 093	112,5 %
Hőenergia	422 501	374 303	264 178	-110 125	70,6%
Összesen	1 181 926	1 181 926	1 054 619	-127 307	89,2 %

Az eszközök karbantartása a fejlesztési tevékenységgel összhangban valósult meg, figyelembe véve a szűkös pénzügyi lehetőséget.

A Távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. tv. 18/B. §. (1) – (4) bekezdés szerinti szétválasztás:

Az engedélyes Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. a 2017. évi éves beszámolója szerint a vállalkozás által kidolgozott és alkalmazott számviteli szétválasztási szabályok, valamint az egyes tevékenységek közötti tranzakciók árazása, biztosítják a Zrt. tevékenységei közötti keresztfinanszírozás - mentességet.

A Zrt. rendelkezik távhőtermelésre, távhő szolgáltatásra vonatkozó engedéllyel. Az engedélyes tevékenységekre és az egyéb tevékenységekre szétválasztott beszámolókat a Zrt. 2017. évi éves beszámolójában, a kiegészítő mellékletben, a tevékenységekre szétválasztott beszámolók tartalmazzák

A villamosenergiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 105/A. §. (1) bekezdése szerinti szétválasztás:

A vállalkozás által kidolgozott és alkalmazott számviteli szétválasztási szabályok, valamint az egyes tevékenységek közötti tranzakciók árazása biztosítják a vállalkozás üzletágai közötti keresztfinanszírozás-mentességet.

A segédtablákat a kiegészítő melléklet tartalmazza.

A **házkezelési üzletág** elsősorban az önkormányzati bérlakások kezelését, üzemeltetését, valamint a nem lakáscélú bérlemények karbantartását, kezelését látja el. A feladatok pénzügyi fedezetét a bérlőktől befolyt lakbérbevétel és a nem lakáscélú bérlemények kezelésének, karbantartásának önkormányzat által fizetett díja képezi.

Az önkormányzat lakások lakbérét Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata állapítja meg, ennek részeként dönt a cégünknek fizetendő kezelési díj összegéről is.

A Széchenyi Terv keretében épült bérlakásoknál (280 db lakás) a bevételek és kiadások teljesítése, az elszámolás tényleges pénzforgalommal történik, havi rendszerességgel.

A régi épületeknél a bevételek és kiadások teljesítése a befolyt lakbér erejéig beszámítással, e fölött tényleges pénzforgalommal történik, éves rendszerességgel.

Kiegészítő jelleggel egyéb kezelést és társasházkezelést, valamint vállalkozás jellegű karbantartási tevékenységet végeztünk. A pénzügyi-gazdasági válság elsősorban a társasházkezelési tevékenységet érinti. A kereslet továbbra is elsősorban az olcsó, albetétenként, bruttó 1 000 Ft összegű kezelési díjat megállapító társasházkezelő cégeknek kedvez, függetlenül azok szakmai-, pénzügyi tevékenységének minőségétől. A társasházkezelési tevékenységet végzők köre jelentősen bővült, az újonnan megjelenő piaci szereplők alanyi adómentességük okán torzítják a közös képviselő ellátásáért kérhető díjat.

A házkezelési üzletág önkormányzati bérlakás- és az egyéb kezelés, karbantartás, társasházkezelés együttes árbevétele 175,5 MFt, amely 3,3 %-kal a tervezett érték felett alakult, valamint a bázis értéket 1,6 %-kal meghaladja. A költségek a tervezett értékhez képest 4,1 %-kal kedvezőbbek, a bázishoz képest 2,2 %-kal magasabbak.

A Zrt. a rendelkezésre álló erőforrásokat hatékonyan használta fel. Az eszközökkel biztosította a folyamatos szolgáltatást és biztosította a fizetőképességet.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök aktivált értéke negyede az elszámolt értékcsökkenésnek, az aktiválások értéke alacsony volt az előző évihez képest, a befektetett eszközök könyvszerinti értéke 138,7 MFt-tal növekedett.

A forgóeszközök 2017. december 31-i állománya 1 559,7 MFt, az előző évinél 426,9 MFt-tal magasabb a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések növekedése miatt. Az értékvesztéssel korrigált vevőkövetelés egyik meghatározó tétele a fűtési szolgáltatást igénybevevők tartozása 59,4 MFt, amely 13,8 MFt-tal, azaz 18,8 %-kal kevesebb a tavalyi évhez képest. A globális vevőkövetelés értéke növekedett, összesen 41,4 MFt-tal. Közvetített szolgáltatásként kimutatott gázdíj értéke 227,5 MFt, amelynek fizetési határideje 2018. évi.

A mérlegfőösszeg: 3.329,0 MFt.

IV. Foglalkoztatás

Az átlagos statisztikai állományi létszám mindössze 76,37 fő. A személyi jellegű ráfordítások 0,8 %-kal, 361,9 MFt-ról 359,1 MFt-ra csökkentek 2016. évhez viszonyítva. A Zrt. által foglalkoztatott munkatársak munkabére és járulékai szerepel ezen a soron. Itt jelennek meg az eseti megbízási díjak, tiszteletdíjak, egyéb személyi jellegű kifizetések és járulékaik.

V. Kutatás, fejlesztés

Társaságunk a K+F területén nem kompetens.

VI. Környezetvédelemmel kapcsolatos tevékenység

Környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel, veszélyes hulladékkal a cég nem rendelkezett.

VII. Beruházási tevékenység

A befejezetlen beruházások értéke 2017. december 31-én 275 073 256 Ft, amely a 2020 évben befejeződő, új fogyasztók bekapcsolása a távhő ellátásba projekt része, melyet részben a KEHOP-5.3.1 és KEHOP-5.3.2 pályázaton elnyert támogatás segítségével fogunk megvalósítani. Aktiválásra került 28,3 MFt értékben.

A távfűtési üzem 2017-ben folytatta a fogyasztói körének bővítését.

Fontos feladat volt a 2016-2020 közötti városi energetikai stratégia kialakításához beadott távfűtési projektek összeállítása.

Szállító megnevezése	Beruházás megnevezése	Összeg (Ft)
NOVA TEAM Bt.	Bio erőmű csatlakozási terv	600 000
EN-BLOCK Kft.	Bio erőmű adatszolgáltatás terv	1 100 000
EN-BLOCK Kft.	B jelű hkp. komplett kiviteli terv	2 000 000
NOVA TEAM Bt.	Fűtőművi gázmotorok vészhűtés tervezés	300 000
EN-BLOCK Kft.	Közgazdasági Szakközépiskola hkp. terv	380 000
TERMOKOMP Kft.	BA1 jelű akna és B2 hkp. távvezeték tervezése	3 900 000
TERMOKOMP KFT.	BA1 akna F jelű hkp. közötti tervezés	3 600 000
EN-BLOCK Kft.	B jelű hkp. korszerűsítés kivitelezési tervezés	2 100 000
EN-BLOCK Kft.	B2hőközpont korszerűsítési kiviteli tervezés	350 000
TERMOKOMP Kft.	BA1 akna F hőközpont kiviteli tervezés	5 400 000
HCS Energia kft.	KEHOP-5.3.1, 5.3.2 pályázat előkészítő munk.	1 750 000
EN-BLOCK Kft.	Kórház Déli épületek hőközpontok tervezési munk	1 600 000
EN-BLOCK Kft.	Kórház távhőrendszer bővítés terv	650 000
Wille 2000 Kft.	Megvalósíthatósági tanulmányterv KEHOP pályázat	4 225 000
Wille 2000 Kft.	Cukorgyár hulladék hő haszn. tanulm. terv.	3 950 000
EN-BLOCK Kft.	Déli Intézményterület távhővezeték terv.	2 350 000
EN-BLOCK Kft.	Hőfogadók tervezése	1 800 000
TERMOKOMP Kft.	Kovács S. Gy. u. bekötővezeték tervezés	760 000
TERMOKOMP Kft.	Dési H.u.4.bekötővezeték tervezés	680 000
Terra-21Közmű ép. Kft	Távhővezeték építés Kórház Déli Int. terület.	201 876 646
TERMOKOMP Kft.	Kodály Iskola-Apponyi A. u. bekötővezeték terv	3 460 000
HCS Energia Kft.	Műszaki szakértés biomassza	1 125 000
TERMOKOMP Kft.	Fő u. hurkolóvezeték kiviteli terv	2 250 000
EN-BLOCK Kft	Hőközpont gépészeti tervek	5 400 000
GHM ELEKTRO Kft.	Hőközpontok villamosenergia ellátás tervezés	2 700 000
EN-BLOCK Kft.	Csiky Gergely Színház gépészeti tervek	700 000
Nagy és Kiss Ügyv. Iroda	Új távhővezeték vállalászási szerződés	1 050 000
TEMOKOMP Kft.	Kisfaludy, Zrinyi Iskolák vezeték kiviteli terv	4 270 000
TERMOKOMP Kft.	Sportcsarnok primer vezeték kiviteli tervezés	10 500 000
Moneta Nord Kft.	Optikai hálózat kiviteli terv	2 000 000
EN-BLOCK Kft.	Sportcsarnok Hőközpont gépészeti terv	150 000
Magyar Közút Nonpr. Kft	Tulajdonosi engedélyezés	146 610
Investment Mérnöki Kft.	Műszaki szakértés	1 250 000
EN-BLOCK Kft.	Fűtőmű vegyszeres gáztalanítás terv	700 000
Összesen:		275 073 256

Főbb aktivált beruházások:

- Szolgáltató hőközpont (Kovács Sebestyén Gyula u. 10.) 8,4 MFt
- Gépjármű – (Nissan E) 7,4 MFt
- Üdülő tulajdonrész (Hévíz) 5,8 MFt
- Színes nyomtatók (2db) - 1,2 MFt
- Kerítés és kapu 840 eFt
- Egyéb kisebb értékű – 4,7 MFt

VIII. Pénzügyi instrumentumok

A Társaság mérlegen kívüli kötelezettségekkel nem rendelkezik. Nem áll fenn olyan hosszú, illetve rövid lejáratú, a mérlegben ki nem mutatott pénzügyi kötelezettség, felelősségvállalás, amely a vállalkozás pénzügyi helyzetét jelentősen befolyásolná. A társaság nem rendelkezik pénzügyi instrumentumokkal, befektetési vagy forgatási célú értékpapírokkal, valamint származékos ügyleteket sem bonyolít. Ár-, hitel-, kamat-, likviditási- és cash-flow kockázat nincs. Esetleges likviditási problémák felmerülését folyószámla hitelkeret erejéig tudja fedezni. Cégcsoport szinten 650 millió Ft hitelkeret áll rendelkezésre, melyet a tagvállalatok cash-pool rendszer keretében vehetnek igénybe, egyetemleges felelősség mellett. Cégünk saját részvényt nem vásárolt vissza.

IX. Mérleg fordulónap után bekövetkezett lényeges események

Fordulónap után lényeges esemény nem történt.

X. Összegzés

A Kaposvári Vagyonkezelő Zrt. az elmúlt évek kedvező, eredményes, hatékony gazdálkodásának következtében, 2017. évben a kedvezőtlen gazdálkodási környezet (fentebb említett fűtés- és használati melegvíz alapidj és hődíj, valamint távhőtámogatás csökkentés) ellenére is stabilan működött. Jövőbeni kockázatokat rejt magában a gazdálkodási környezet, bizonytalan az energiaárak jövőbeni alakulása, másrészt a fogyasztók fizetőképesség romlása a vevőkintlévőség további drasztikus növekedéséhez vezethet.

A 2017. évi gazdálkodási eredmény a tervezettnél kedvezőbb. Az árbevétel 2,6 %-kal, az egyéb bevételek 12,4 %-kal kedvezőbbek, míg a költségek és ráfordítások 5,4 %-kal kedvezőbbek az üzleti tervhez képest. Az adózás előtti eredmény a tervezett 35,2 MFt-tal szemben 284,8 MFt. A képződő nyereségkorlát feletti eredményt az 50/2011. (IX.30.) NFM rendelet 5. § (3) bekezdés értelmében a távfűtés fejlesztésére kívánunk fordítani.