

**Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő  
és Szolgáltató Zrt.**

**2014. évi**

**ÜZLETI JELENTÉSE**

K a p o s v á r , 2015. február 28.

*Vida Zotmund 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 2014. évi tevékenységének értékelése

A Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. a 2014. évre meghatározott és elfogadott gazdasági tervét összességében teljesítette. A 2014. évre tervezett 11.555 E Ft adózás előtti eredménnyel szemben 18.300 E Ft a 2014. 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 112,4 M Ft-ot költöttünk befektetett eszközök (tárgyi eszközök és immateriális javak) beszerzésére.

A Zrt. tevékenységét meghatározza a **távfűtési üzletág**. A távfűtés közvetített szolgáltatással számított árbevétele 84,2%-a teljes árbevételnek.

A távfűtési szolgáltatás árbevétele 56,4 M Ft-tal marad el a tervértéktől, és 51,4 M Ft-tal a bázis értékétől. 2014-ben értékesített hő mennyisége 158.409 GJ. 2012. december 31-én érvényes árakhoz képest összességében 23,3%-al csökkentek 2014. októberre a lakossági távfűtési tarifák (fűtés- és használati melegvíz alapidíj és hődíj egyaránt értendő). Ezen árbevétel kiesést javítja, hogy a távhőtámogatás mértéke a 11. melléklet a 39/2014. (IX. 30.) NFM rendelethez alapján 2014. október 1-től 1.189 Ft/GJ-al emelkedett.

A gázmotorok által termelt villamos energiaértékesítés árbevétele 1,6%-át képi a Társaság árbevételének. Értéke 7,6 M Ft-tal marad el a bázis évitől. A BAGP 1200 sz. gázmotor 2012.

december 10-én töréskárt szenvedett, jelenleg is működésképtelen. A BAGP 900 gázmotor 1.835 üzemórát teljesített a tavalyi 7.349 üzemórával szemben, melynek oka, hogy július-augusztus valamint december hónapokban nem üzemelt javítás miatt.

A közvetített szolgáltatással számított közvetlen költségek 116,9%-át teszik ki az árbevételnek a távfűtés tevékenységnél. A közvetlen költségek A gázenergia 2008. évi drasztikus áremelkedése a költségszerkezetet megváltoztatta. A távfűtés (hőtermelés, szolgáltatás) 2008. évet követően 2014. évben is veszteséget mutat.

A bevétel és ráfordítás szerkezetet torzítja a távhőtámogatás éves finanszírozásként megjelenő értéke, 479,5 M Ft, 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**

Megnevezés	2012.	2013.	2014.	V á l t o z á s	
				E Ft (2014/2013)	% (2014/2013)
Víz és csatornadíj	54 841	52.599	42.429	-10.170	80,7%
Villamos energia rendszerhaszn.díj	30 467	37.284	42.462	5.178	113,9%
Gázenergia rendszerhaszn.díj	811 709	777.724	707.688	-70,036	91,0%
Hőenergia	372 572	402.588	373.100	-29.488	92,7%
<b>Összesen</b>	<b>1 269 589</b>	<b>1.270.195</b>	<b>1.165.679</b>	<b>-104.516</b>	<b>91,8%</b>

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

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 képviselet ellátásáért kérhető díjat.

A házkezelési üzletág önkormányzati bérlakás- és az egyéb kezelés, karbantartás, társasházkezelés együttes eredménye 5,9 M Ft, amely a tervezett valamint a bázis értéket is meghaladja.

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 meghaladja az elszámolt értékcsökkenést, a befektetett eszközök könyvszerinti értéke 18.468 E Ft-tal növekedett.

A forgóeszközök 2014. december 31-i állománya 1.126,7 M Ft, az előző évinél 122,5 M Ft-tal magasabb. Oka, hogy a globális vevő értéke növekedett, összesen 104,8 M Ft-tal. A saját gázmotor decemberi villamos energia termeléséből 2015. januári fizetési határidővel 2,2 M Ft-ot értékesítettünk, míg a bérbe adott terület bérleti díja 10,1 M Ft. Közvetített szolgáltatásként kimutatott gázdíj értéke 247,7 M Ft, amelynek fizetési határideje 2015 évi.

A távfűtési szolgáltatást igénybevevők év végi követelés állománya 12,9 M Ft-tal kevesebb a bázis évitől, 6,8 %-os a csökkenés.

2014. évben a pénzügyi gazdálkodás stabilitása biztosított volt, folyószámlahitel (Kapos Holding Zrt. által biztosított cash-pool szolgáltatás) és szállítói finanszírozással.

Cégünk saját részvényt nem vásárolt vissza. Kutatás-fejlesztési tevékenységet nem folytatott.

Rendkívüli, gazdálkodást hátrányosan befolyásoló esemény 2014. évben nem fordult elő.

#### **IV. Foglalkoztatás**

Az átlagos statisztikai állományi létszám mindössze 74,68 fő. A bérköltség 105,7 %-kal, 208,5 M Ft-ról 220,3 M Ft-ra növekedett 2013. évhez viszonyítva. Az emelkedést a 2013. augusztusban történt bérrendezés, valamint a 2014. júniusban távfűtésre felvett 4 fő (2 fő fűtő, 1 fő műszerész, 1 fő villanyszerelő) munkavállaló bére okozza.

#### **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**

2014. évben 112,4 M Ft-ot költöttünk beruházásra és fejlesztésre, amely döntően a távfűtési szolgáltatás színvonalát javította, a vagyont gyarapította.

Éves fejlesztési tervünkben 5,5 M Ft-ot tartalékként terveztünk.

A távfűtési üzem 2014-ben folytatta a fogyasztói körének bővítését. A Táncsics Mihály Gimnáziumba került új szolgáltatói távfűtési hőközpont és a 2013 évben készült kórházi vezetékről történt a bekötővezeték megépítése.

A fűtőműbe új Grudfoss szivattyú került beépítése a régi KSB szivattyú helyére, mivel az már nem felelt meg az új bővített és megváltozott jelleggörbéjű fogyasztói igényeknek. A fűtőműben az új szivattyú beépítése során új szabályozás került kiépítésre, ami biztosítja, hogy a meglévő szivattyúkat tudja vezérelni az 5 hálózati pontok és a fűtőmű kimenő ágaira szerelt dp szabályozás alapján, ami az optimális üzemet és a legkevesebb villamos energia felhasználást biztosítja.

Fontos feladat volt a 2014-2020 közötti városi energetikai stratégia kialakításához beadott 17 távfűtési projekt összeállítása.

A 2015-ben kiírásra kerülő KEHOP-ra előzetesen terveket készítettünk.

Főbb aktivált beruházások:

- Táncsics Mihály Gimnázium új távvezeték kiépítése (2014.09.30.) 21,4 M Ft
- Táncsics Mihály Gimnázium hőközpont építése (204.09.30.) 17,7 M Ft
- Grundfos HS 300-250-381 szivattyú beépítése (2014.12.19.) 54,4 M Ft
- Renault Kangoo Express 1,5 tehergépjármű MZV-948 (2014.12.31.) 3,5 M Ft

### **VIII. Összegzés**

A Kaposvári Vagyonkezelő Zrt. az elmúlt évek kedvező, eredményes, hatékony gazdálkodásának következtében, 2014. évben a kedvezőtlen gazdálkodási környezet (fentebb említett fűtés- és használati melegvíz alapidíj és hődíj-, valamint távhő támogatás 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 2014. évi gazdálkodási eredmény összességében a tervezettnél kedvezőbb. A tervezett árbevétel 95,3%-a teljesült, míg a közvetlen költségek 8%-kal maradnak el a tervtől. Az üzemi eredmény a tervezett 7,5 M Ft-tal szemben 12,6 M Ft. A szokásos vállalkozási eredmény 18,3 M Ft eredményt mutat, amely azonos az adózás előtti eredménnyel.