

**Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő  
és Szolgáltató Zrt.**

**2019. évi**

**ÜZLETI JELENTÉSE**



K a p o s v á r , 2020. február 29.

  
*Vida Zoltán Alpár*  
vezérigazgató

**Kaposvári Önkormányzati  
Vagyonkezelő  
és Szolgáltató Zrt.**

## 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 2019. évi tevékenységének értékelése

A Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. a 2019. évre meghatározott és elfogadott gazdasági tervét teljesítette. A 2019. évre tervezett 2 245 eFt adózás előtti eredménnyel szemben 82 540 eFt a 2019. 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 1 326,5 MFt-ot költöttünk befektetett eszközök (tárgyi eszközök és immateriális javak) beszerzésére.

A Zrt. tevékenységét meghatározza a **távfűtési üzletág**. A távfűtés közvetített szolgáltatással számított árbevétele 92,6%-a teljes árbevételnek.

A távfűtési szolgáltatás árbevétele 25,7 M Ft-tal maradt el a tervértéktől, ugyanakkor 28,9 M Ft-tal a bázis érték felett teljesült. A 2019. év fűtés időszaki átlaghőmérséklete 2,9°C-kal magasabb volt mint a sokévi átlag. Ez eredményezte azt, hogy a 18 db új fogyasztó rácsatlakozása mellett is csökkent a hőfogyasztás. Természetesen azt is figyelembe kell venni, hogy energiahatékonysági munkák is voltak a felhasználói körben, amik fogyasztáscsökkenést eredményeznek. 2019-ben az értékesített összes hőmennyiség 244 873 GJ volt a 2019. évi 252 665 GJ -lal szemben. 2012. december 31-én érvényes árakhoz képest összességében 23,3%-kal csökkentek 2014. októberre a lakossági távfűtési tarifák (fűtés- és használati melegvíz alapdíj 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 30 520 eFt/hó, 2019. október 1-től), másrészt

a lakosságnak nyújtott távhő után kapott fajlagos támogatásból (Társaságunk esetében 1 194 Ft/GJ, 2019. október 1-től). Ezen változás hatására a távhőtámogatás 94,3 M Ft-tal növekedett az előző évhez képest. (2018:399 831 eFt, 2019:494 164 eFt)

A gázmotorok által termelt villamos energiaértékesítés árbevétele 19,04 M Ft-tal haladta meg a bázis évi értéket, és 34,2 M Ft-tal volt kedvezőbb a tervhez viszonyítva.

A költségek elenyésző részét alkotják a házkezelés költségei.

A bevétel és ráfordítás szerkezetet torzítja a távhőtámogatás éves finanszírozásként megjelenő értéke, 494,2 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 a Társaságnál**

Megnevezés	2017.	2018.	2019.	V á l t o z á s	
				E Ft (2019/2018)	% (2019/2018)
Víz és csatornadíj	58.622	54.762	51.210	-3.552	93,5%
Villamos energia	33.302	28.075	37.235	+9.160	132,6%
Gázenergia	664.550	595.331	697.207	+101.876	117,1%
Hőenergia	264.178	336.451	408.470	+72.019	121,4%
<b>Összesen</b>	<b>1.020.652</b>	<b>1.014.619</b>	<b>1.194.122</b>	<b>+179.503</b>	<b>117,7%</b>

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 2019. 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. 2019. 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 képviselőt ellátásáért kérhető díjat.

A házkezelési üzletág önkormányzati bérlakás- és az egyéb kezelés, karbantartás, társasházkezelés együttes árbevétele 180,7 M Ft, amely 1%-kal a tervezett érték felett alakult, a bázis értékhez képest 3,1%-kal több. A költségek a tervezett értékhez képest 5%-kal kedvezőbbek, a bázishoz képest 7%-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 7,4-szerese az elszámolt értékcsökkenésnek, az aktiválások értéke jelentősen magasabb volt az előző évihez képest, a befektetett eszközök könyvszerinti értéke 563 MFt-tal növekedett.

A beruházások legjelentősebb tételei:

- hőtermelő üzem (fűtőművi HMV hőcserélő)	1 950 eFt
- személygépkocsi	12 571 eFt
- okos kiolvasó rendszer kiépítése és szoftver II. ütem	6 074 eFt
- Pünkösdi Egyház Idősek Otthona távhővezeték, hőkp	42 691 eFt
- KEHOP 5.3.2-17 biomassa fűtőmű	84 757 eFt
- KEHOP-5.3.1-17-2017 projekt keretében megvalósult	1 216 377 eFt
✓ 18 db hőközpont	
✓ 6 távhővezeték	

A forgóeszközök 2019. december 31-i állománya 854 MFt, az előző évinél 345,9 M Ft-tal alacsonyabb a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések csökkenése miatt. Az értékvesztéssel korrigált vevőkövetelés egyik meghatározó tétele a fűtési szolgáltatást igénybevevők tartozása 56,6 M Ft, amely 27,4 M Ft-tal, azaz 32,6%-kal alacsonyabb a tavalyi évhez képest. A globális vevőkövetelés értéke növekedett, összesen 18,1 M Ft-tal.

A mérlegfőösszeg 4.341 M Ft.

#### **IV. Foglalkoztatás**

Az átlagos statisztikai állományi létszám mindössze 75,05 fő. A személyi jellegű ráfordítások 12,9 %-kal, 405,4 M Ft-ról 428,6 M Ft-ra növekedtek 2018. 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 rendelkezik.

## VII. Beruházási tevékenység

A tárgyi eszközök nettó értéke összesen 565 241 e Ft-tal nőtt a 2018. december 31-hez viszonyítva. 2019. év meghatározó tárgyi eszköz bővülése a távvezetéki korszerűsítés, új fogyasztók bekapcsolása a távhő rendszerbe projekt befejeződött, 2019.12.15-én 685 766 842 Ft értékben vezetékek és kapcsolódó hőközpontok 530 609 993 Ft bekerülési értékben kerültek aktiválásra. Ezen bővülés a KEHOP-5.3.1 pályázati támogatás keretén belül valósult meg. Ezen kívül a fűtőmű területén HMV hőcserélő beépítése történt 1 949 715 Ft értékben. A hőmennyiségmérők okos kiolvasó rendszer létrehozása projekt 2019 évben folytatódott a II. ütemben 6 073 748 Ft-ot aktiváltunk. Folytattuk a számítástechnikai berendezések cseréjét és személygépkocsi beszerzése is megvalósult.

A befejezetlen beruházások értéke 2019. december 31-én 134 578 482 Ft, döntő részben a 2021. évben befejeződő Biofűtőmű létesítése projekt, melyet a KEHOP-5.3.2 pályázaton elnyert támogatás segítségével fogunk megvalósítani.

Szállító megnevezése	Beruházás megnevezése	Összeg (Ft)
NOVA TEAM Bt.	Biofűtőmű csatlakozási terv	600 000
EN-BLOCK Kft.	Biofűtőmű adatszolgáltatás terv	1 100 000
Wille 2000 Kft.	Megvalósíthatósági tanulmányterv KEHOP pály.	4 225 000
Wille 2000 Kft.	Cukorgyár hulladék hő haszn. tanulm. terv.	3 950 000
HCS Energia Kft.	KEHOP, 5.3.2 pályázat előkészítő munk.	1 750 000
EN-BLOCK Kft.	Hőfogadók tervezése	1 800 000
TERMOKOMP Kft.	Dési H. u. 4.bekötővezeték tervezés	680 000
EN-BLOCK Kft.	Fűtőmű vegyszeres gáztalanítás terv	700 000
ESCON Székely Publik Kft	Biofűtőmű projekt ismertetés	370 000
Somogy Megyei Kormányhivatal	Biofűtőmű előzetes engedélyezés	269 000
Lechner Nonprofit Kft.	E-közmű adategyeztetés Biofűtőmű	6 299
HCS Energia Kft.	Műszaki szakértés biomassa	1 125 000
Magyar Közút Nonpr.Kft	Tulajdonosi engedélyezés gerinc.vezeték	188 700
HCS Energia Kft.	Biofűtőmű tanulm.terv	21 700 000
HCS Energia Kft.	Távhővezetékjogi terv.	11 700 000
E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Kft	Földkábel Biofűtőmű	26 006 016
E.ON Közép –Dunánt.	Fűtőmű adategyeztetés	3 533
Budapest Főváros Korm.Hivatal	Biofűtőmű építési hatósági engedélyezés	326 450
HCS Energia Kft.	Távhővezeték kiviteli terv Biofűtőmű	2 450 000

HCS Energia Kft.	Biomassza fűtőmű kiviteli terv	12 937 500
TERMOKOMP Kft.	Idősek Otthona hkp .tervezés	1 200 000
Habermayer Kft.	Idősek Otthona hkp.kivit.	490 000
Terra 21 Kft.	Idősek Otthona vezeték kivitelezés	23 196 984
Komplex Produkt Kft.	Idősek Otthona kompakt hőközpont	17 804 000
<b>Összesen:</b>		<b>134 578 482</b>

### VIII. Pénzügyi instrumentumok

A Társaság mérlegén 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, 2019. évben 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 2019. évi gazdálkodási eredmény a tervezettnél kedvezőbb. Az árbevétel 12%-kal, az egyéb bevételek 16%-kal kedvezőbbek, míg a költségek és ráfordítások 10%-kal magasabbak az üzleti tervhez képest. Az adózás előtti eredmény a tervezett 2 245 eFt-tal szemben 82 540 e Ft. A képződő nyereségkorlát feletti eredményt az 50/2011. (IX.30.) NFM rendelet 5. § (3) bekezdés értelmében a távfűtés fejlesztésére kívánunk fordítani.