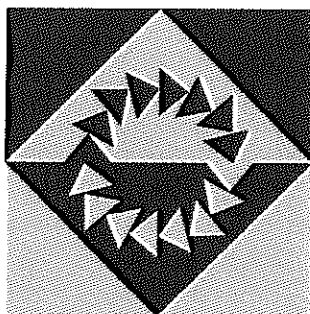


**Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő  
és Szolgáltató Zrt.**

**2015. évi**

**ÜZLETI JELENTÉSE**



K a p o s v á r , 2016. február 29.

*Vida Zoltmund Alpár*  
vezérigazgató

Kaposvári Önkormányzati  
Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.  
7400 Kaposvár, Fő u. 52.  
Adószám: 11224017-2-14

## **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 2015. évi tevékenységének értékelése**

A Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. a 2015. évre meghatározott és elfogadott gazdasági tervét teljesítette. A 2015. évre tervezett 16,7 M Ft adózás előtti eredménnyel szemben 95,4 M Ft a 2015. 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 139,4 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 85,9%-a teljes árbevételnek.

A távfűtési szolgáltatás árbevétele 119,5 M Ft-tal haladja meg a tervértéket, és 117,0 M Ft-tal a bázis értéket. A 2015. év fűtés időszakos hőmérséklete a korábbi enyhébb telektől eltérően hidegebb volt. 2015-ben az értékesített hő mennyisége 195.070 GJ a 2014. évi 158.409 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 alaplaj 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).

A gázmotorok által termelt villamos energiaértékesítés árbevétele 1,1%-át képi a Társaság árbevételének. Értéke 7,3 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 5.432 üzemórát teljesített a tavalyi 1.835 üzemórával szemben, melynek oka, hogy novemberben töréskárt szenvedett. Karbantartására 33.800 E Ft céltartalékot képeztünk 2013. évben. A 2012. évben képzett 6.197 E Ft céltartalék sem került visszaírásra a fenti okok miatt. 2015 évben a hőtermelő üzem és a hőszolgáltató üzem jövő évi karbantartási költségeire 33.000 E Ft céltartalékot képeztünk.

A költségek elenyésző részét alkotják a házkezelés költségei.

A távhőszolgáltatás és hőtermelés közvetlen költségei 113,5%-át teszik ki az árbevételnek a távfűtés tevékenységnél. A gázenergia 2008. évi drasztikus áremelkedése a költségszerkezetet megváltoztatta.

A bevétel és ráfordítás szerkezetet torzítja a távhőtámogatás éves finanszírozásként megjelenő értéke, 622,9 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	2013.	2014.	2015.	V á l t o z á s	
				E Ft (2015/2014)	% (2015/2014)
Víz és csatornadíj	52.599	45.429	49.698	4.269	109,4%
Villamos energia rendszerhaszn.díj	37.284	42.462	43.790	1.328	103,1%
Gázenergia rendszerhaszn.díj	777.724	707.688	665.937	-41.751	94,1%
Hőenergia	402.588	373.100	422.501	49.401	113,2%
<b>Összesen</b>	<b>1.270.195</b>	<b>1.168.679</b>	<b>1.181.926</b>	<b>13.247</b>	<b>101,1%</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 képviselő ellátásáért kérhető díjat.

A házkezelési üzletág önkormányzati bérlakás- és az egyéb kezelés, karbantartás, társasházkezelés együttes árbevétele 168,0 M Ft, amely a tervezett érték szintjén alakult, valamint a bázis értéket 1,7%-kal meghaladja. A költségek 1,4% megtakarítást mutat a tervhez képest, a bázishoz képest 2,4%-kal magasabb.

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 79,4 M Ft-tal növekedett.

A forgóeszközök 2015. december 31-i állománya 1.236,9 M Ft, az előző évinél 110,2 M Ft-tal magasabb. Oka, a CO2 kvóta és a cash-pool követelés növekedése.

A bérbe adott terület bérleti díja 10.079 E Ft. Közvetített szolgáltatásként kimutatott gázdíj értéke 218 419 E Ft, amelynek fizetési határideje 2016 évi.

A távfűtési szolgáltatást igénybevevők év végi követelés állománya 24,0 M Ft-tal kevesebb a bázis évitől, 13,6 %-os a csökkenés.

A mérlegfőösszeg 2.715,1 M Ft.

#### **IV. Foglalkoztatás**

Az átlagos statisztikai állományi létszám mindössze 76,53 fő. A személyi jellegű ráfordítások 3,5 %-kal, 320,0 M Ft-ról 331,2 M Ft-ra növekedett 2014. évhez viszonyítva. Az emelkedést a 2015. júliustól történt bérrendezés okozza. 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**

2015. évben 139,4 M Ft-ot költöttünk beruházásra és fejlesztésre, amely döntően a távfűtési szolgáltatás színvonalát javította, a vagyont gyarapította.

Éves fejlesztési tervünkben 1,1 M Ft-ot tartalékként terveztünk.

A távfűtési üzem 2015-ben folytatta a fogyasztói körének bővítését.

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

A 2016-ban kiírásra kerülő KEHOP-ra előzetesen terveket készítettünk.

Főbb aktivált beruházások:

- Református Iskola távhővezeték építése (2015.12.15) 5,9 M Ft
- Református Iskola hőközpont építése (2015.12.15.) 13,3 M Ft
- JUDO csarnok távhővezeték építés (2015.12.22.) 7,8 M Ft
- Pártok Háza hőközponti blokk (2015.12.30.) 9,8 M Ft
- Pártok Háza és Egészségügyi Főiskola távfűtés vezeték (2015.12.30.) 64,3 M Ft
- NLE-761 Nissan E-NV200 Van Tekna elektro (2015.11.27.) 5,8 M Ft
- NLE-762 Nissan E-NV200 Van Tekna elektro (2015.11.27.) 5,8 M Ft
- NAX-546 Opel Insignia Drive 1,6SHT (2015.02.19.) 7,7 M Ft

- NHH-086 Opel Movano Crew Cab 5,7 M Ft
- NHH-025 Opel Movano L1H1 3500 VAN 4,8 M Ft

### **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.

Rendkívüli, gazdálkodást hátrányosan befolyásoló esemény 2015. évben nem fordult elő.

2015. évben a pénzügyi gazdálkodás stabilitása biztosított volt. Esetleges likviditási problémák felmerülését folyószámla hitelkeret erejéig (Kapos Holding Zrt. által biztosított cash-pool szolgáltatás) és szállítói finanszírozással tudja fedezni. Cégcsoport szinten 650 millió Ft hitelkeret áll rendelkezésre, melyet a tagvállalatok cash-pool rendszer keretében vehetnek igénybe, egyetemleges felelősség mellett. 2015. november 11-től 2016. január 4-ig 0 Ft volt a hitelkeretünk.

Cégünk saját részvényt nem vásárolt vissza.

### **IX. Összegzés**

A Kaposvári Vagyonkezelő Zrt. az elmúlt évek kedvező, eredményes, hatékony gazdálkodásának következtében, 2015. évben a kedvezőtlen gazdálkodási környezet (fentebb említett fűtés- és használati melegvíz alapidj és hődíj 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 2015. évi gazdálkodási eredmény összességében a tervezettnél kedvezőbb. Az árbevétel 5,9%-kal, az egyéb bevételek 23,0%-kal, míg a költségek és ráfordítások 6,9%-kal haladják meg tervet. Az üzemi eredmény a tervezett 11,3 M Ft-tal szemben 91,2 M Ft. A szokásos vállalkozási eredmény 95,4 M Ft eredményt mutat, amely azonos az adózás előtti eredménnyel.