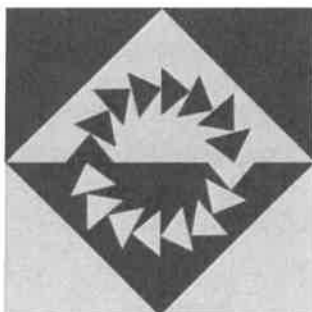



**Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő
és Szolgáltató Zrt.**

2016. évi

ÜZLETI JELENTÉSE



K a p o s v á r , 2017. február 28.


Vida Zoltán Alpar
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 2016. évi tevékenységének értékelése

A Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. a 2016. évre meghatározott és elfogadott gazdasági tervét teljesítette. A 2016. évre tervezett 98,4 M Ft adózás előtti eredménnyel szemben 212,3 M Ft a 2016. 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 241,9 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 13,4 M Ft-tal haladja meg a tervértéket, és 19,1 M Ft-tal a bázis értéket. A 2016. év fűtés időszaki hőmérséklete átlagos volt. 2016-ban az értékesített hő mennyisége 199.997 GJ a 2015. évi 195.070 GJ -al 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 90,5 M Ft-tal csökkent az előző évhez képest.

A gázmotorok által termelt villamos energiaértékesítés árbevétele 2,3%-át képezi a Társaság árbevételének. Ezen árbevétel bázis évhez viszonyított 25 M Ft-os növekedését a 2016-ban megvalósult gázmotor beruházások (2db) eredményezik.

A költségek elenyésző részét alkotják a házkezelés költségei.

A távhőszolgáltatás és hőtermelés közvetlen költségei 101,8%-át teszik ki az árbevételnek a távfűtés tevékenységnél.

A bevétel és ráfordítás szerkezetet torzítja a távhőtámogatás éves finanszírozásként megjelenő értéke, 532,4 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	2014.	2015.	2016.	V á l t o z á s	
				E Ft (2016/2015)	% (2016/2015)
Víz és csatornadíj	45.429	49.698	49.146	-552	98,9%
Villamos energia	42.462	43.790	40.713	-3.077	93,0%
Gázenergia	707.688	665.937	590.457	-75.481	88,7%
Hőenergia	373.100	422.501	374.303	-48.197	88,6%
Összesen	1.168.679	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 **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 lakbérért 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 172,8 M Ft, amely a tervezett érték szint felett alakult, valamint a bázis értéket 2,8%-kal meghaladja. A költségek a tervezett értékhez képest 1,1%-kal, a bázishoz képest 6,6%-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 meghaladja az elszámolt értékcsökkenést, a befektetett eszközök könyvszerinti értéke 118,1 M Ft-tal növekedett.

A forgóeszközök 2016. december 31-i állománya 1.132,8 M Ft, az előző évinél 104,2 M Ft-tal alacsonyabb a vevőkövetelések jelentős csökkenése miatt. Az értékvesztéssel korrigált vevőkövetelés egyik meghatározó tétele a fűtési szolgáltatást igénybevevők tartozása 73,2 M Ft, amely 79,7 M Ft-tal, azaz 52,1%-kal kevesebb a tavalyi évhez képest. A globális vevőkövetelés értéke is csökkent, összesen 28,5 M Ft-tal. Közvetített szolgáltatásként kimutatott gázdíj értéke 190,8 M Ft, amelynek fizetési határideje 2017 évi.

A mérlegfőösszeg 2.792,0 M Ft.

IV. Foglalkoztatás

Az átlagos statisztikai állományi létszám mindössze 76,53 fő. A személyi jellegű ráfordítások 9,3 %-kal, 331,2 M Ft-ról 361,9 M Ft-ra növekedett 2015. évhez viszonyítva. Az emelkedést a 2016-os 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

2016. évben 254,1 M Ft-ot költöttünk beruházásra és fejlesztésre, amely döntően a távfűtési szolgáltatás színvonalát javította, a vagyont gyarapította.

Éves fejlesztési tervünkben 1,8 M Ft-ot tartalékként terveztünk.

A távfűtési üzem 2016-ban folytatta a fogyasztói körének bővítését.

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

Főbb aktivált beruházások:

- BAG-750 G gázmotor (2016.04.15.) 11,4 M Ft
- K1 kazán téli ági bekötés (2016.05.31.) 17,3 M Ft
- BAG-1350 G gázmotor (2016.07.01.) 42,6 M Ft
- 48-as Ifjúság u.7. th. távfűtési vezeték (2016.09.30.) 11,8 M Ft
- NNB-953 Nissan E-NV200 VAN ACENTA (2016.12.05.) 7,3 M Ft
- Kórház Déli távhő vezeték I/A. (2016.12.30.) 63,8 M Ft
- Déli Intézményterület távhővezeték II. szakasz (2016.12.30.) 46,8 M Ft
- POTE Egészségtudományi kar hőközpont kiv. (2016.12.30.) 24,6 M Ft
- 48-as Ifjúság u. 7.társasház hkp-i blokk (2016.12.30.) 12,8 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. 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, 2016. évben a kedvezőtlen gazdálkodási környezet (fentebb említett fűtés- és használati melegvíz alapdíj 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 2016. évi gazdálkodási eredmény összességében a tervezettnél kedvezőbb. Az árbevétel 1,6%-kal, az egyéb bevételek 2,4%-kal, míg a költségek és ráfordítások 6%-kal kevesebb az üzleti tervhez képest. Az adózás előtti eredmény a tervezett 98,4 M Ft-tal szemben 212,3 M Ft. A képződő nyereségkorlát feletti eredményt az 50/2011. (IX.30.) NFM rendelet 5. § (3) bekezdés értelmében a távfűtés fejlesztésére kívánunk fordítani.