


**Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő
és Szolgáltató Zrt.**

2018. évi

ÜZLETI JELENTÉSE



K a p o s v á r, 2019. február 28.


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 2018. évi tevékenységének értékelése

A Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. a 2018. évre meghatározott és elfogadott gazdasági tervét teljesítette. A 2018. évre tervezett 18.107 eFt adózás előtti eredménnyel szemben 247.565 eFt a 2018. 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 677 MFt-ot költöttünk befektetett eszközök (tárgyi eszközök és immateriális javak) beszerzésére.

A Zrt. tevékenységét meghatározza a **távfűtési üzletág**. A távfűtés közvetített szolgáltatással számított árbevétele 92,3 %-a teljes árbevételnek.

A távfűtési szolgáltatás árbevétele 21,5 MFt-tal maradt el a tervértéktől, és 30,4 MFt-tal a bázis értéktől. A 2018. év fűtés időszaki hőmérséklete magasabb volt. 2018-ban az értékesített hő mennyisége 206.533 GJ a 2017. évi 221.146 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 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, 2018. október 1-től), másrészt a lakosságnak nyújtott távhő után kapott fajlagos támogatásból (Társaságunk esetében 1.079Ft/GJ, 2018. október 1-től). Ezen változás

hatására a távhőtámogatás 15,4 MFt-tal növekedett az előző évhez képest. (2017: 384.460 eFt, 2018: 399.831 eFt)

A gázmotorok által termelt villamos energiaértékesítés árbevétele 12,7 MFt-tal haladta meg a bázis évi értéket, és 15,2 MFt-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, 399,8 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	2016.	2017.	2018.	V á l t o z á s	
				eFt (2018/2017)	% (2018/2017)
Víz és csatornadíj	49.146	58.622	54.762	-3.860	93,4 %
Villamos energia	40.713	33.302	28.075	-5.227	84,3 %
Gázenergia	590.457	664.550	595.331	-69.219	89,6 %
Hőenergia	374.303	264.178	336.451	+72.273	127,4 %
Összesen	1.054.619	1.020.652	1.014.619	-6.033	99,4 %

Az eszközök karbantartása a fejlesztési tevékenységgel összhangban valósult meg, figyelembe véve a szükséges 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 2018. 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. 2018. 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 175,2 M Ft, amely 1 %-kal a tervezett érték felett alakult, a bázis értékhez képest 0,2 %-kal kevesebb. A költségek a tervezett értékhez képest 3 %-kal kedvezőbbek, a bázishoz képest 8,8 %-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 7,5-szerese az elszámolt értékcsökkenésnek, az aktiválások értéke jelentősen magasabb volt az előző évihez képest, a befektetett eszközök könyvszerinti értéke 1.145 MFt-tal növekedett.

Legjelentősebb tételei:

- távhővezeték kiépítése (Sportcsarnok, Ügyészség, Színház)	764.338 eFt
- hőközpont telepítése (Sportcsarnok, Ügyészség, Ezredév u.13.)	87.346 eFt
- hőtermelő üzem (transzformátor vásárlás, új vízbekötés)	6.300 eFt
- személygépkocsi	10.350 eFt
- okos kiolvasó rendszer kiépítése és szoftver	13.073 eFt

A forgóeszközök 2018. december 31-i állománya 1.200 MFt, az előző évinél 359,7 MFt-tal alacsonyabb a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések csökkenése miatt. Az értékvesztéssel korrigált vevőkövetelés egyik meghatározó tétele a fűtési szolgáltatást igénybevevők tartozása 84 MFt, amely 24,6 MFt-tal, azaz 41,4 %-kal magasabb a tavalyi évhez képest. A globális vevőkövetelés értéke növekedett, összesen 71 MFt-tal.

A mérlegfőösszeg 4.123 MFt.

IV. Foglalkoztatás

Az átlagos statisztikai állományi létszám mindössze 75,27 fő. A személyi jellegű ráfordítások 12,9 %-kal, 359,1 MFt-ról 405,4 MFt-ra növekedtek 2017. 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 2018.december 31-én 55.426.806 Ft, amely a 2019. évben befejeződő, új fogyasztók bekapcsolása a távhő ellátásba projekt része, melyet részben a

KEHOP-5.3.1-17-2017-00001 pályázaton elnyert támogatás segítségével fogunk megvalósítani. Aktiválásra került 851.685 eFt értékben.

A távfűtési üzem 2018-ban 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 vészűtés 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.	B2 hőközpont 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
Wille 2000 Kft.	Megvalósíthatósági tanulmányterv KEHOP pály.	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
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	4 000 000
GHM ELEKTRO Kft.	Hőközpontok villamosenergia-ellátás tervezés	2 295 000
EN-BLOCK Kft.	Csiky Gergely Színház gépészeti tervek	700 000
Nagy és Kiss Ügyv. Iroda	Új távhővezeték vállalkozási szerződés	1 050 000
TEMOKOMP Kft.	Kisfaludy, Zrínyi Iskolák vezeték kiviteli terv	4 270 000
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
Lechner Nonprofit Kft.	B1 akna, Fjelű hőközpont E-közmű eng.	18 897
ESCON Székely Publik Kft	Bio erőmű projekt ismertetés	370 000
Somogy Megyei Kormányhivatal	Bio erőmű előzetes engedélyezés	250 000
Lechner Nonprofit kft.	Bio erőmű E-közmű	6 299
Összesen:		55 426 806

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, 2018. évben a kedvezőtlen gazdálkodási környezet (fentebb említett fűtés- és használati melegvíz alapidíj 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 2018. évi gazdálkodási eredmény a tervezettnél kedvezőbb. Az árbevétel 7 %-kal, az egyéb bevételek 63 %-kal kedvezőbbek, míg a költségek és ráfordítások 6 %-kal magasabbak az üzleti tervhez képest. Az adózás előtti eredmény a tervezett 18,1 MFt-tal szemben 247,6 MFt. A képződő nyereségkorlát feletti eredményt az 50/2011. (IX.30.) NFM rendelet 5. § (3) bekezdés értelmében a távfűtés fejlesztésére kívánunk fordítani.