

**Kaposvári Önkormányzati Vagyongkezelő
és Szolgáltató Zrt.**

2020. évi

ÜZLETI JELENTÉSE



K a p o s v á r , 2021. február 28.


Vida Zoltán Alpár
vezérigazgató
Kaposvári Önkormányzati
Vagyongkezelő
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 2020. évi tevékenységének értékelése

A Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. a 2020. évre meghatározott és elfogadott gazdasági tervét teljesítette. A 2020. évre tervezett 2 256 eFt adózás előtti eredménnyel szemben 11 283 eFt a 2020. évi teljesítés.

A Zrt. távfűtési szolgáltatást, bérlemény és lakáskezelést, karbantartási tevékenységet folyamatosan, zavartalanul végezte. Az alaptevékenység biztosításához valósultak meg az beruházások, összesen 237,5 MFt-ot költöttünk befektetett eszközök (tárgyi eszközök és immateriális javak) beszerzésére.

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

A távfűtési szolgáltatás árbevétele 34,6 M Ft-tal maradt el a tervértéktől, ugyanakkor 85,5 M Ft-tal a bázis érték felett teljesült. A 2020. év fűtés időszaki átlaghőmérséklete 2,0°C-kal magasabb volt mint a sokévi átlag. 2020-ban az értékesített összes hőmennyiség 258 471 GJ volt a 2019. évi 234 375 GJ -al 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 32 365 eFt/hó, 2020. október 1-től), másrészt a lakosságnak nyújtott távhő után kapott fajlagos támogatásból (Társaságunk esetében -203 Ft/GJ, 2020. október 1-től). Ezen változás hatására a távhőtámogatás 8,1 M Ft-tal csökkent az előző évhez képest. (2020:486.078 eFt, 2019:494 164 eFt)

A gázmotorok által termelt villamos energiaértékesítés árbevétele 49,3 M Ft-tal kisebb a bázis évi értéknél, és 15,1 M Ft-tal volt kedvezőtlenebb a tervhez viszonyítva.

A költségek elenyésző részét alkotják a házkezelés költségei.

A bevétel és ráfordítás szerkezetet torzítja a távhőtámogatás éves finanszírozásként megjelenő értéke, 486,1 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	2018.	2019.	2020.	V á l t o z á s	
				E Ft (2020/2019)	% (2020/2019)
Víz és csatornadíj	54.762	51.210	58.411	+7.201	114,1%
Villamos energia	28.075	37.235	36.890	-345	99,1%
Gázenergia	595.331	697.207	703.467	+6.260	100,9%
Hőenergia	336.451	408.470	406.992	-1.478	99,6%
Összesen	1.014.619	1.194.122	1.205.760	+11.638	101,0%

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 2020. 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. 2020. 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 képviselő ellátásáért kérhető díjat.

A házkezelési üzletág önkormányzati bérlakás- és az egyéb kezelés, karbantartás, társasházkezelés együttes árbevétele 181,4 M Ft, amely 1%-kal a tervezett érték felett alakult, a bázis értékhez képest 0,4%-kal több. A költségek a tervezett értékhez képest 9%-kal kedvezőbbek, a bázishoz képest 8,6%-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 a beruházások aktivált értékével és az elszámolt értékcsökkenés összegével változott, közel azonos előző évhez képest.

A beruházások legjelentősebb tételei:

- Pütkösdí Egyház Idősek Otthona távhővezeték, hőkp	49 042 eFt
- SÁVHÁZ hőközpont-Arany J.u.2.fűtési és HM vezeték cseréje	43 822 eFt
- Béke u.53.-KA1 akna közötti primer vezeték cseréje	47 335 eFt
- Tulipános Bölcsöde távhőhálózatra csatlakozása	23 142 eFt
- Kinizsi ltp. KL12-KL14 közötti vezeték korszerűsítése	37 513 eFt
- Békevár Hőközpont	19 933 eFt
- Kaposvári Távfűtési Üzem folyamatirányítási rendszer felújítása	20 841 eFt

A forgóeszközök 2020. december 31-i állománya 1175 MFt, az előző évinél 321,1 M Ft-tal magasabb a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések növekedése miatt. Az értékvesztéssel korrigált vevőkövetelés egyik meghatározó tétele a fűtési szolgáltatást igénybevevők tartozása 49,7 M Ft, amely 5,8 M Ft-tal, azaz 10,5%-kal alacsonyabb a tavalyi évhez képest. A globális vevőkövetelés értéke csökkent, összesen 94,4 M Ft-tal.

A mérlegfőösszeg 4.628 M Ft.

IV. Foglalkoztatás

Az átlagos statisztikai állományi létszám mindössze 76,8 fő. A személyi jellegű ráfordítások 9,0 %-kal, 428,6 M Ft-ról 467,2 M Ft-ra növekedtek 2019. évhez viszonyítva. A Zrt. által foglalkoztatott munkatársak munkabére és járulékaik 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 tárgyi eszközök nettó értéke közel azonos, 98,8 %-a az előző évinek.

A 2020. évben az alábbi beruházások aktiválása történt:

Megnevezés	Aktiválás
Szégépjárművek,tervek	3 933 819
hőmennyis.mérők okos II.	2 613 245
Pütkösdí Egyh.idős otthon	49 041 981
Régi hőközpontok integrálása SCADA rendszerbe	7 426 000
SÁVHÁZ hőközpont-Arany J.u.2.fűtési és HM vezetékek cseréje	43 822 423
Béke u.53.-KA1 akna közötti primer vezetékek cseréje	47 334 604
Szondi u.22-Szondi u.7 fűtési és HMV vezetékek cseréje	8 482 362
Kanizsai u.kazánház törött kopolit üveg cseréje	2 726 000
Kinizsi ltp.12.központ hőcserélő csere	1 230 735
Fűtőművi használati melegvíz hőmennyiségmérő csere	285 525
Tulipános Bölcsöde távhőhálózatra csatlakozása	23 142 509
Kinizsi ltp. KL12-KL14 közötti vezetékek korszerűsítése	37 513 309
Békevár Hőközpont	19 932 692
Kaposvári Távfűtési Üzem folyamatirányítási rendszer felújítása	20 841 217
immateriális javak Távhő	69 900
kis értékű tárgyi eszközök Távhő	1 274 515
kis értékű tárgyi eszközök HK	369 093
2020.évi aktivált beruházások összesen:	270 039 929

A befejezetlen beruházások értéke 2020. december 31-én 102 084 667 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	Összeg (Ft)
Wille 2000 Kft.	Cukorgyár hulladékhő hasznosítás terv	3 950 000
EN-BLOCK Kft.	Hőfogadók korsz.HMVokosmérés terv	1 800 000
TERMOKOMP MÉRNÖKI IRODA KFT.	Dési H.u.4.bekötővezeték terv.	680 000
EN-BLOCK Kft.	Fűtőmű vegyszeres gáztalanítás terv	700 000
Habermayer Műszaki és Ker. Kft.	F jelű hkp.fűtési és HMVblokk tervezés	490 000
NOVA-TEAM Bt	bio erőmű csatl.terv	600 000
EN-BLOCK Kft.	Bio erőmű.adatsz.terv	1 100 000
HCS Energia Kft.	KEHOP-5.3.2 pályázathoz tanulmány	1 750 000
Wille 2000 Kft.	Megvalósíthatós.tanulm KEHOP.5.4.0	4 225 000
HCS Energia Kft.	Műszaki szakért.biomassza alapú távhő	1 125 000
ESCON Székely Public Relations	KEHOP.5.3.2 -17 médiamegjelenés	370 000
Somogy Megyei Kormányhivatal	Bio-fmü proj.előz vizsg.KEHOP5.3.2	250 000
Lechner Nonprofit Kft.	E-közmű Biomassza fűtőmű telep.	6 299
Somogy Megyei Kormányhivatal	Előzetes vizsgálati eljárás BIOFűtőmű	5 000
HCS Energia Kft.	KEHOP 5.3.2Biomassza fűtőmű	21 700 000
HCS Energia Kft.	KEHOP.5.3.2 vezetékjogi dokument	11 700 000
E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt.	Biofűtőmű adategyeztetés EON	3 533
Budapest Főváros Kormányhivatala	KEHOP-5.3.2.fűtőmű ép.eng.	215 000
E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.	KEHOP.5.3.2 KÖF földkábel létesítés	26 006 016
Magyar Közút Nonprofit Zrt.	Biofűtőmű gerincevez. tulajdonosi hj.	188 700
Somogy Megyei Kormányhivatal	Bio erőmű építés hatósági díj	14 000
Budapest Főváros Kormányhivatala	KEHOP-5.3.2. föld alatti hővez.eng.	111 450
HCS Energia Kft.	Távhővezeték kivit.terv.KEHOP-5.3.2.	2 450 000

HCS Energia Kft.	Biomassza fűtőmű kiviteli terve	12 937 500
NEKSZT Kft.	Next rendszerhasználati díj Beruházás	40 000
Vanin Vezetési Tanácsadó Kft.	Faapríték tűz.biomassza közbesz Beruházás	4 750 000
NEKSZT Kft.	09.hó Neksztt rendszerhasználati díj Ber	40 000
Közbeszerzési Hatóság	Biomassza elj.díj Hatósági díj	-20 000
Habermayer Műszaki és Ker. Kft.	Kanizsai úti HK. tervezési díja Beruház	420 000
Komplex Product Kft.	Kanizsai fűtőmű és iroda HK Beruházás	4 378 000
Saját	Fenntartási anyag	99 169
Összesen:		102 084 667

VIII. Pénzügyi instrumentumok

A Társaság mérlegben 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, 2020. 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 2020. évi gazdálkodási eredmény a tervezettnél kedvezőbb. Az árbevétel 4%-kal kedvezőbben alakult, míg az egyéb bevételek értéke 17,2%-kal kedvezőtlenebb tervezetthez képest. A költségek és ráfordítások a 1,7 %-kal alacsonyabbak az üzleti tervhez képest. Az adózás előtti eredmény a tervezett 2 256 eFt-tal szemben 11 283 e Ft. A képződő nyereségkorlát feletti eredményt az 50/2011. (IX.30.) NFM rendelet 5. § (3) bekezdés értelmében a távfűtés fejlesztésére kívánunk fordítani.

