

11224017353011414

Statisztikai számjel

14-10-300030

Cégjegyzék száma

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő Zrt.

7400 Kaposvár, Fő u.52

82/529-230

Éves beszámoló

2025.12.31

Keltezés: 2026. február 28.

Kaposvári Önkormányzati
Vagyonkezelő
és Szolgáltató Zrt.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

11224017 3530 114 14
Statistikai számjel

14-10-300030
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2025. december 31., szerda

adatok E Ft-ban

Sor- szá m	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosi- tásai	Tárgy év
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	7 420 688		6 966 010
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	7 927		5 179
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok	7 927		5 179
6	Szellemi termékek			
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	7 412 761		6 960 831
11	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4 783 541		4 610 869
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	2 578 674		2 267 146
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	23 746		20 626
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások	26 800		62 190
16	Beruházásokra adott előlegek	0		0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	Egyéb tartós részesedés	0		0
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Keltezés: 2026. február 28.

Kaposvári Önkormányzati
Vagyongazdálkodási
és Szolgáltató Zrt.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11224017 3530 114 14
Statisztikai számjel

14-10-300030
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2025. december 31., szerda

adatok E Ft-ban

Sor- szá m	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgy év
a	b	c	d	e
29	B. Forgóeszközök	1 651 377		1 131 963
30	I. KÉSZLETEK	118 414		47 543
31	Anyagok	52 018		36 114
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
34	Késztermékek			
35	Áruk	66 396		11 429
36	Készletekre adott előlegek			
37	II. KÖVETELÉSEK	922 021		912 430
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	273 683		220 756
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	255 205		253 892
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42	Váltókövetelések			
43	Egyéb követelések	393 133		437 782
44	Követelések értékelési különbözete			
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46	III. ÉRTÉKPAPIROK	0		0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48	Jelentős tulajdoni részesedés			
49	Egyéb részesedés			
50	Saját részvények, saját üzletrészek			
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52	Értékpapírok értékelési különbözete			
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK	610 942		171 990
54	Pénztár, csekkek	361		349
55	Bankbetétek	610 581		171 641
56	C. Aktív időbeli elhatárolások	61 446		66 995
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	60 011		66 379
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 435		616
59	Halasztott ráfordítások			
60	Eszközök összesen	9 133 511		8 164 968

Keltezés: 2026. február 28.

Kaposvári Önkormányzati
Vagyongazdálkodó
és Szolgáltató Zrt.
p.h.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11224017 3530 114 14
Statistikai számjel

14-10-300030
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2025. december 31., szerda

adatok E Ft-ban

Sor- szá m	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgy év
a	b	c	d	e
61	D. Saját tőke	1 779 779		1 808 174
62	I. JEGYZETT TŐKE	53 380		53 380
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65	III. TŐKETARTALÉK	299 573		299 573
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1 372 783		1 426 826
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	30 000		0
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0		0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	24 043		28 395
72	E. Céltartalékok	235 085		219 706
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	63 700		63 700
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	171 385		156 006
75	Egyéb céltartalék			
76	F. Kötelezettségek	1 694 282		1 230 672
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK	210 528		157 896
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84	Átváltoztatható kötvények			
85	Tartozások kötvénykibocsátásból			
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	210 528		157 896
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
90	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			

Keltezés: 2026. február 28.

Kaposvári Önkormányzati
Vagyongazdálkodási
és Szolgáltató Zrt.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11224017 3530 114 14
Statisztikai számjel

14-10-300030
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2025. december 31., szerda

adatok E Ft-ban

Sor- szá m	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgy év
a	b	c	d	e
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 483 754		1 072 776
93	Rövid lejáratú kölcsönök			
94	ebből: az átváltoztatható kötvények			
95	Rövid lejáratú hitelek	52 632		52 632
96	Vevőktől kapott előlegek			
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	846 253		751 787
98	Váltótartozások			
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	210 944		109 287
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő			
101	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő			
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	373 925		159 070
103	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	G. Passzív időbeli elhatárolások	5 424 365		4 906 416
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	27 018		18 383
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	46 599		800
108	Halasztott bevételek	5 350 748		4 887 233
109	Források összesen	9 133 511		8 164 968

Keltezés: 2026. február 28.

Kaposvári Önkormányzati
Vagyongazdálkodási
és Szolgáltató Zrt.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11224017 3530 114 14

Statistikai számjel

14-10-300030

Cégjegyzék száma

2025.12.31

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgy év
a	b	c	d	e
1	1 Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 828 703		3 407 198
2	2 Exportértékesítés nettó árbevétele			
3	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	3 828 703		3 407 198
4	3 Saját termelésű készletek állományváltozása ±			
5	4 Saját előállítású eszközök aktivált értéke	14 327		362
6	II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	14 327		362
7	III. Egyéb bevételek	2 568 010		2 088 340
8	ebből: visszaírt értékvesztés	14 410		3 343
9	5 Anyagköltség	2 139 799		1 663 535
10	6 Igénybe vett szolgáltatások értéke	503 601		547 984
11	7 Egyéb szolgáltatások értéke	37 860		44 703
12	8 Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
13	9 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 710 170		1 444 239
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	4 391 430		3 700 461
15	10 Bérköltség	593 370		620 210
16	11 Személyi jellegű egyéb kifizetések	57 704		63 418
17	12 Bérjárulékok	78 915		86 238
18	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	729 989		769 866
19	VI. Értékcsökkenési leírás	728 824		760 236
20	VII. Egyéb ráfordítások	517 557		230 869
21	ebből: értékvesztés	229		0
22	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	43 240		34 468

Keltezés: 2026. február 28.

Kaposvári Önkormányzati
Vagyonkezelő
és Szolgáltató Zrt.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11224017 3530 114 14

Statisztikai számjel

14-10-300030

Cégjegyzék száma

2025.12.31

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgy év
a	b	c	d	e
23	13 Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14 Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15 Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
29	16 Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	17 758		14 849
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
31	17 Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	51		422
32	ebből: értékelési különbözet	51		422
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	17 809		15 271
34	18 Részesedésekből származó rárodítások, árfolyamvesztéségek			
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19 Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamvesztéségek			
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20 Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	28 200		19 734
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
40	21 Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22 Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	521		1 610
42	ebből: értékelési különbözet	521		1 610
43	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21)	28 721		21 344
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-10 912		-6 073
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	32 328		28 395
46	X. Adófizetési kötelezettség	8 285		0
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-XII)	24 043	0	28 395

Keltetés: 2026. február 28.

Kaposvári Önkormányzati
Vagyongyűjtő és
Szolgáltató Zrt.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11224017 3530 114 14

Statisztikai számjel

14-10-300030

Cégjegyzék száma

2019.december 31.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(forgalmi költség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgy év
a	b	c	d	e
1	1 Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 828 703		3 407 198
2	2 Exportértékesítés nettó árbevétele			
3	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	3 828 703		3 407 198
4	3 Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége	3 596 795		3 217 688
5	4 Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
6	5 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 710 170		1 444 239
7	II. Értékesítés közvetlen költségei (03+04+05)	5 306 965		4 661 927
8	III. Értékesítés bruttó eredménye (I-II)	-1 478 262		-1 254 729
9	6 Értékesítési, forgalmazási költségek	273 251		293 433
10	7 Igazgatási költségek	255 191		274 521
11	8 Egyéb általános költségek	509		320
12	IV. Értékesítés közvetett költségei (06+07+08)	528 951		568 274
13	V. Egyéb bevételek	2 568 010		2 088 340
14	ebből: visszaírt értékvesztés	14 410		3 343
15	VI. Egyéb ráfordítások	517 557		230 869
16	ebből: értékvesztés	229		0
17	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (±III-IV+V-VI)	43 240		34 468

Keltezés: 2026. február 28.

Kaposvári Önkormányzati
Vagyongazdálkodási
és Szolgáltató Zrt.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11224017 3530 114 14

Statisztikai számjel

14-10-300030

Cégjegyzék száma

2019.december 31.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(forgalmi költség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgy év
a	b	c	d	e
18	13 Kapott (járó) osztalék és részesedés			
19	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
20	14 Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
21	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
22	15 Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
23	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
24	16 Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	17 758		14 849
25	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
26	17 Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	51		422
27	ebből: értékelési különbözet	51		422
28	VII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	17 809		15 271
29	18 Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
30	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
31	19 Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
32	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
33	20 Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	28 200		19 734
34	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
35	21 Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
36	22 Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	521		1 610
37	ebből: értékelési különbözet			
38	VIII. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	28 721		21 344
39	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-10 912		-6 073
40	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	32 328		28 395
41	IX. Adófizetési kötelezettség	8 285		0
42	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-IX)	24 043	0	28 395

Keltetés: 2026. február 28.

Kaposvári Önkormányzati
Vagyongépelő
és Szolgáltató Zrt.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

**Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és
Szolgáltató Zrt**



KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2025.

I. ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

1. A vállalkozás bemutatása

A Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Részvénytársaság 1992. július 1-jével kezdte meg működését, a Kaposvári Építőipari, Szolgáltató és Kereskedelmi Rt. 1989. évi XIII. tv. 70. §-a alapján történő szétválásával, annak egyik általános jogutódjaként.

Az Rt. cégbírósági bejegyzése a 14-10-300030 számú cégjegyzékbe 1993. március 25-én megtörtént.
A Zrt. székhelye: 7400 Kaposvár, Fő u. 52.
A Zrt. honlapja: www.kaposhu.hu

A Kaposvári Vagyonkezelő Zrt. jegyzett tőkéje 53 380 eFt, amelynek megfelelő névértékű részvények az alapítói között a következőképp oszlanak meg: 44 600 eFt névre szóló törzsrészvény tulajdonosa a Kapos Holding Nonprofit Zrt, 8 000 eFt névértékű névre szóló törzsrészvény tulajdonosa az Összefogás Alapítvány, a többi törzsrészvény magánszemélyek tulajdonában van. A Kapos Holding Nonprofit Zrt az Összefogás Alapítvány részvénytulajdonosát részletvétellel megvásárolta 2032.01.20. lejáratával. A részvények dematerializálása, 2016. évben megtörtént.

A Társaság fő tevékenységei:

- a távhőtermelés, távhő- és melegvíz szolgáltatás,
- a bérlakás és egyes tulajdonú épületek üzemeltetése és karbantartása.

Vállalkozásunk a közszolgáltató jellegű tevékenységek mellett a vállalkozási tevékenységekkel - társasházak kezelése, egyedi megrendelésre végzett karbantartás, eszközállomány bérbeadása, gázmotorok és fűtési rendszerek üzemeltetése - igyekszik rentabilitását javítani.

2. Az alkalmazott számviteli rendszerek bemutatása

A könyvvizetést a kettős könyvvitel szabályai szerint látjuk el.

A számviteli törvény a mérleg formáját tekintve választási lehetőséget biztosít. A számviteli politikában az „A” változatot választottuk.

Az eredmény kimutatás során a forgalmi költség eljárást alkalmazzuk. Költségelszámolásra elsődlegesen a 6-7 számlaosztályt használjuk, másodlagos gyűjtése mellett. A számlaosztályok használatát a tevékenységek alapján elkülönült üzletágak teljesítményének, eredményességének önálló értékelése, továbbá az üzletágak eltérő árképzési szabályai, illetve ellenőrzési lehetőségek biztosítása indokolják.

Év közben készletnyilvántartást mennyiségben és értékben folyamatosan vezetünk.

A számviteli alapelvek alkalmazásával a Részvénytársaságunknál megbízható valós összkép kialakítása a célunk.

Vállalkozásunk a tárgyévre vonatkozó adatok figyelembevételével a 2025. év gazdasági eseményeit tartalmazó könyveit 2026. február 28-án zárta.

A könyvviteli zárlat időpontja az előző évhez képest nem változott, előző évben is február utolsó napja volt a könyvviteli zárlat napja.

A teljesség elvét figyelembe véve kerültek rögzítésre a tételek.

Az analitikus nyilvántartás összetétele a bázis évvel azonos. Az analitikai nyilvántartások szakterületek, üzemek feladatkörüként kerültek megállapításra.

A számlarend, illetve számlatükör az előző évihez viszonyítva összehasonlítható, esetenként a számlacsoport bontása részletesebb.

Az értékcsökkenés elszámolásának választott módszerei:

Az amortizáció a bruttó érték alapján lineáris kulcsok alkalmazásával került havi gyakorisággal elszámolásra:

Vagyoni értékű jogok:

- A vagyoni értékű jogok (szellemi termékek használati joga nélkül) 16,67 %
- A vagyoni értékű jogokból a szellemi termékek használati joga 33%
- A vagyoni értékű jogokból azon szellemi termékek (programok) használati joga, amelyek rövid idő alatt elhasználódnak 50 %

A tárgyi eszközök ingatlan állománycsoportjára:

Épületek:

- Hosszú élettartamú szerkezetből 1 %
- Közepes élettartamú szerkezetből (megítéléstől függ.) 2, vagy 3 %
- Rövid élettartamú szerkezetből 6 %

Építmények:

- Ipari építmények 2 %
- Vezetékek
 - elektromos vezetékek, távközlési hálózat vezetékei (1992. előtti aktiválás) 4 %
 - elektromos vezetékek, távközlési hálózat vezetékei (1992. utáni aktiválás) 8 %
 - kőolaj-, és földgázvezetékek, gázvezetékek 6 %
 - gőz-, forró víz és termálvízvezetékek 4 %
 - egyéb, minden más vezeték 3 %
- Alagutak és föld alatti építmények 1 %
- Idegen (bérelt) ingatlanon végzett beruházás 6 %
- Minden egyéb építmény 2 %
- Bérbbe adott ingatlanok 5 %

Műszaki berendezések, gépek és egyéb berendezések, járművek:

- Gépek, berendezések, felszerelések 14,5 %
kivéve: az irányítástechnikai (automatikai) és általános rendeltetésű számítástechnikai termékek és berendezések, az ügyvitel technikai eszközök, valamint a környezetvédelmét szolgáló gépek, berendezések és felszerelések (a törvény 2. számú mellékletének IV. a. pontjában felsorolt VTSZ szám szerint) 33 %
- Járművek 20 %
- Az 1996. LXXXI. a társasági adóról és osztalékokról szóló tv. 1. sz. melléklete 6. pontja szerint gépek, berendezések esetében, mérlegelés alapján 30 %

A 200 000 Ft alatti tárgyi eszközök elszámolásának elvei:

A kis értékű tárgyi eszközök költségként való elszámolása során a Zrt. az értékhatárt 200 000 Ft-ban állapította meg, tehát az értékhatár alatti tárgyi és immateriális eszközök beszerzési vagy előállítási

költsége használatbavételkor azonnal értékcsökkenési leírásként, egy összegben kerül elszámolásra.

Az alkalmazott értékelési módszerek:

Immateriális javak (szellemi termékek) és tárgyi eszközök beszerzési, vagy előállítási költségen kerültek a Zrt. könyveibe.

Beruházások értékelése: beszerzési áron, vagy közvetlen előállítási költségen történik.

Befektetett pénzügyi eszközök értékelése:

A részesedéseket vételi értéken, vagy társaságban lévő befektetéseknél a társasági szerződésben meghatározott alapításkori értéken.

Adott kölcsönöknél: az egy éven túli pénzkövetelés összegét kell figyelembe venni, az esetleges hitelezési veszteség figyelembevételével.

Hitelezési veszteséget 2025. évben erre az állományra nem számoltunk el.

Vásárolt készletek értékelése: a Zrt. a tényleges beszerzési árat alkalmazta. 2025. évben a készletek minősítése, értékvesztés elszámolását nem indokolta.

Saját termelésű készletek értékelése: saját termelésű készletet a Zrt. nem állított elő.

Céltartalék képzés szabályai szerint céltartalékot kell képezni – a szükséges mértékben – azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre (ideértve különösen a jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettséget, a függő kötelezettségek, a biztos, jövőbeni kötelezettségek, a korhatár előtti ellátás, végkielégítés miatti fizetési kötelezettséget, a környezetvédelmi kötelezettségek, valamint a megkötött szerződésből vagy annak elszámolási egységéből várható veszteséget), amelyek a mérlegfordulónapon valószínű vagy bizonyos, hogy fennállnak, de összegük vagy esedékességük időpontja még bizonytalan, és azokra a vállalkozó a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.

A számviteli politikában rögzített módon *Értékvesztést* kell elszámolni a befektetéseknél, értékpapíroknál, követeléseknél, vásárolt és saját termelésű készleteknél, amennyiben azok piaci értéke alacsonyabb a mérlegkészítéskor, mint a nyilvántartás szerinti értéke.

2025. évben nem számoltunk el értékvesztést.

Mivel CO₂ kibocsátással járó tevékenységet végzünk, rendelkezünk üvegházhatású gázkibocsátási engedéllyel. A Kaposvári Vagyonkezelő Zrt. a CO₂ kvótát készletei között tartja nyilván, és a FIFO módszer alapján értékeli.

Az üvegházhatású gázok közösségi kereskedelmi rendszerében és az erőfeszítés-megosztási határozat végrehajtásában való részvételről szóló 2012. évi CCXVII. törvény végrehajtásának egyes szabályairól szóló 410/2012. (XII. 28.) Kormányrendelet 15/A.§. (1). bekezdés értelmében az üzemeltető köteles a tárgyévi hitelesített kibocsátási értéknek megfelelő CO₂ kvótát térítés mentesen az illetékes hatóság részére visszaszolgáltatni.

Az állami szabályozás miatt a szabadpiacon vásárolt, és a tárgyévet követő évben térítés nélkül visszaadott kvóták könyv szerinti értéke gazdálkodási veszteségként (egyéb ráfordítás) jelenik meg a társaság adózás előtti eredményében.

3. A beszámoló készítés személyi követelményei

Könyvvizsgálati kötelezettség

Az 1997. évi CXLIV, a gazdasági társaságokról szóló törvény 41 § (1) a) bekezdés szerint a Zrt. könyvvizgálatra kötelezett. A megválasztott könyvvizsgáló:

Farkas Márta bejegyzett könyvvizsgáló

7400 Kaposvár, Pacsirta u. 1/b

Engedélyszám: 001437

„SZÁMVEVŐK” Könyvvizsgáló és Könyvviteli Korlátolt Felelősségű Társaság

képviseli: Farkas Márta 7400 Kaposvár, Pacsirta u. 1/b ép.

Engedélyszám: 000647

A beszámolót készítette: Visnyei Hajnalka mérlegképes könyvelő, mint számviteli szolgáltatás nyújtására jogosult társaság alkalmazottja. Cím: 7400 Kaposvár, Mogyoró u. 43. Regisztrációs szám: 172533.

Éves beszámolót aláíró személy

A Zrt. képviselőjére jogosult vezérigazgató: Szaka Zsolt (8600 Siófok, Hunyadi János u. 36.)

II. VAGYONI, PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

1. Eszközök bemutatása

Megnevezés	2024. december 31.		2025. december 31.		Index
	eFt	%	eFt	%	%
Befektetett eszközök	7 420 688	81%	6 966 010	85%	94%
Immateriális javak	7 927	0%	5 179	0%	
Tárgyi eszközök	7 412 761	81%	6 960 831	85%	94%
Befektetett pü.eszk.	0	0%	0	0%	
Forgóeszközök	1 651 377	18%	1 131 963	14%	69%
Készletek	118 414	1%	47 543	1%	40%
Követelések	922 021	10%	912 430	11%	99%
Értékpapírok	0	0%	0	0%	
Pénzeszközök	610 942	7%	171 990	2%	28%
Aktív időbeli elhatárolás	61 446	1%	66 995	1%	109%
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:	9 133 511	100%	8 164 968	100%	89%

A részvénytársaság mérleg főösszege 2025. december 31-én **8.164.968 eFt**.

A befektetett eszközök analitikus nyilvántartással alátámasztott nettó értéke 2025. december 31-én 6.966.010 eFt, 454.678 eFt-tal kevesebb az előző évhez képest. A forgóeszközök értéke 519.414 eFt-al csökkent.

A befejezetlen beruházások értéke 2025. december 31-én 62.190 eFt.

A tárgyi eszközök állományváltozását részletesen bemutatja a beszámoló specifikus kiegészítésének első pontja, az immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének, értékcsökkenésének alakulása című fejezet.

A készletek értéke 70.871 eFt-al csökkent a bázis évhez viszonyítva. A változás jelentős részét az áruk között nyilvántartott széndioxid kibocsátási egység (kvóta) állományváltozása okozta.

A készletek után értékvesztés elszámolása nem volt indokolt.

Követelés áruszállításból és szolgáltatásból 2025. évben:

Megnevezés (adatok Ft-ban)	Vevővel szembeni követelés	Elszámolt értékvesztés nyitó értéke	2025-ben képzett értékvesztés	2025-ben visszaírt értékvesztés	Elszámolt értékvesztés záró értéke	Értékvesztéssel csökkentett vevőkövetelés
Átmeneti lakások bérleti díjai vevő követelések	134 110	0	0	0	0	134 110
Hőszolgáltatás vevőkövetelése	21 366 265	9 579 114	0	-3 253 022	6 326 092	15 040 173
Távfűtés önkormányzati támogatás elszámolása	514 500	0	0	0	0	514 500
Vegyes tulajdonú épületekkel kapcsolatos vevőkövetelés	1 172 141	1 113 682	0	0	1 113 682	58 459
Globális vevő	189 430 384	670 737	0	-90 235	580 502	188 849 882
Nyugdíjsház fűtés, áram vevőkövetelés	322 271	229 460	0	0	229 460	92 811
összesen	212 939 671	11 592 993	0	-3 343 257	8 249 736	204 689 935

A követelések 2025. december 31-én **912.430 eFt**, 9.591 eFt-tal kevesebb az előző évinél. A követelések áruszállításból és szolgáltatásból a túlfizetésekkel korrigált mérlegértéke (**vevők**) 220.756 eFt kintlévőséget mutat. A vevői túlfizetéseket (16.066 eFt) egyéb rövid lejáratú kötelezettségek közé soroljuk a mérlegben.

2025. évben a cash-pool banki szolgáltatás igénybevétele miatt a vállalkozásunk fordulónapi folyószámla pénzkészletét tagvállalatnak nyújtott **kölcsönként** tartjuk nyilván, 253.884 eFt. Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés további értéke összesen 8 eFt a Kaposvári Közlekedési Zrt-vel szemben.

Az **egyéb követelések** értéke 2025. évben 437.782 eFt, amelynek jellemző tételei:

EGYÉB KÖVETELÉSEK	
Energiatámogatás	167 148 127
Önkormányzati elszámolások	24 071 991
Illetékbélyeg	102 300
Köv. id. levonh. ÁFA	178 925 475
ÁFA (visszaigénylés)	58 223 000
Energiaadó (visszaigénylés)	1 076 000
Környezetterhelési díj elsz.	77 000
Szolgáltatási előleg	983 699
Munkavállalók elsz.	311 542
NAV illeték túlfizetés	26 800
TAO túlfizetés	5 955 000
Szállítói túlfizetések	880 835

A **pénzeszközök** között pénztári készleten 349 eFt-ot tartunk nyilván, elkülönített betétekben 171.641 eFt van az üzleti év fordulónapján.

Az aktív időbeli elhatárolások 66.995 eFt.

A 2025. évre vonatkozóan 66.379 eFt-ot számoltunk el bevételek aktív időbeli elhatárolásként.

Megnevezés	Összeg
2025.évi Lakosság hődfjelhatárolás	2 263 828
Fecskeház hődfj, vízfelmelegítés	156 749
Nyház hődfj, felm.díj	767 958
nyugdíjsház vízdíj	31 060
nyugdíjsház áramdíj	204 807
színház áramdíj	44 670
Lakossági hődfj	814 756
Egyéb hődfj elhatárolás	1 391 143
KKI hődfj	60 381 108
Közület HMV	6 685
Közület víz	3 582
Közület csatorna	5 526
Rákóczi tér gázdíj KMJV továbbszámlázás	307 702

A költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása 616 eFt.

Megnevezés	Összeg
26.01.hó környezetvédelmi felelősségbizt	36 667
WEB szaklap Aktiv időbeli elhatárolás	4 757
0101-0719 Microsec Számítástechnikai,inf	27 752
THT szaklap 20260101-0831	6 246
250101-0131 Casco	110 786
2026.1.félévi Somogyi előfizetés	28 140
206.1.félévi Somogyi előfizetés	28 140
20260101-20261111 Microsec	43 711
2026.01.hó Invert	226 030
2026.01.hó Szántó 5 Gázdíj	56 272
0101-0127 Rákóczi tér 6 áramdíj	47 085

2. A források értékének és összetételének alakulása

Megnevezés	2024. december 31.		2025. december 31.		Index
	eFt	%	eFt	%	%
Saját tőke	1 779 779	19%	1 808 174	22%	102%
jegyzett tőke	53 380	1%	53 380	1%	100%
tőketartalék	299 573	3%	299 573	4%	100%
eredménytartalék	1 372 783	15%	1 426 826	17%	104%
lekötött tartalék	30 000	0%	0	0%	
adózott eredmény	24 043	0%	28 395	0%	118%
Céltartalék	235 085	3%	219 706	3%	93%
Kötelezettségek	1 694 282	19%	1 230 672	15%	73%
hosszú lejár. kötelezetts.	210 528	2%	157 896	2%	75%
rövid lejár. kötelezettség.	1 483 754	16%	1 072 776	13%	72%
vevőtől kapott előleg	0	0%	0	0%	
szállítók	846 253	9%	751 787	9%	89%
rövid lej. köt. kapcs. váll.	210 944	2%	109 287	1%	52%
rövid lejár. hitel, kölcsön	52 632	1%	52 632	1%	100%
egyéb rövid lejár. köt.	373 925	4%	159 070	2%	43%
Passzív időbeli elhatárolás	5 424 365	59%	4 906 416	60%	90%
FORRÁSOK ÖSSZESEN:	9 133 511	100%	8 164 968	100%	89%

A források értéke 968.543 eFt-tal csökkent. A **saját tőke** értéke 1.808.174 eFt, a 2025. évi **adózott eredménnyel** (28.395 eFt) nőtt előző évhez képest.

A Zrt. jegyzett tőkéje és tőketartaléka nem változott.

A Zrt-nél a 2025.12.31-i záró **Céltartalék** összege 219.706 eFt.

A korábbi évek céltartalékképzéséből feloldásra került 39.863 eFt:

- Zöld Fűtőmű 4000 üzemórás nagy karbantartásának anyag és munkadíj költségére 9.693 ezer Ft,
- Zöld Fűtőmű kihordócsigák cseréje (2db) 4.980 ezer Ft,
- Zöld Fűtőmű pernye kitároló rendszer átalakítására 10.375 ezer Ft
- Béke utcai hőközpont elbontására 4.695 ezer Ft.
- Okosórák 1.012 db beépítési költségére 10.120 ezer Ft.

További 24.485 eFt került megképzésre az alábbiak szerint:

- A Zöld Fűtőmű 8000 üzemórás (kétévenkénti) nagy karbantartásának anyag és munkadíj költségére, továbbá a kazánok alján lévő salak kihordócsigák karbantartására 16.575 eFt.
- Várható kötelezettségekre 7.910 eFt.

A 2025. évi **hosszú lejáratú kötelezettségek** értéke 157.896 eFt, mely a 2020-ban felvett "Távfűtési rendszer energetikai korszerűsítése és új fogyasztók bekapcsolása a távfűtési hálózatban Kaposváron" c. projekt beruházási hitel állomány éven túli lejáratú része; további 52.632 eFt szerepel a rövid lejáratú hitelek között.

2025. év végén a **rövid lejáratú kötelezettségek** értéke mindösszesen 1.072.776 eFt, ami 410.978 eFt-al kevesebb, mint a megelőző évi záró érték.

A rövid lejáratú kötelezettségek között 751.787 eFt a szállítói és 109.287 eFt a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségünk.

A szállítói tartozásunk jelentősebb tételei:

- E.ON Energiatermelő Kft (423.765 eFt) - hődíj
- KAVÍZ Kft (26.776 eFt) – vízdíj
- Direkt Kft. (34.163 eFt) – szolg. hőközpont eng. és kivit. terv
- SEFAG Erdészeti és Faipari Zrt. (114.933 eFt) – faapríték
- Cserenda Hungary Zrt. (74.825 eFt) - faapríték
- MVM Next Energiakereskedelmi Zrt (60.647 eFt) - gázdíj

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettség értéke 159.070 eFt, mely tételesen: (adatok Ft-ban)

EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	
SZJA	7 606 000
Innovációs hozzájárulás	898 000
Rehabilitációs hj.	3 336 000
Cégautóadó	134 220
TB járulék	8 677 000
SZOCHO	6 937 000
Iparüzési adó	5 988 490
munkabér	34 257 013
Táppénz kiegészítés	107 124
Önk.eü.és nyugdíjpénztárak	741 817
Kehop biztosíték	3 310 400
Munkavállalók letiltásai	15 952
Kiszámlázott foly ÁFA	70 970 606
Egyéb rövid lej.köt.	24 350
Vevői túlfizetés	16 065 603

A passzív időbeli elhatárolás 4.906.416 eFt, mely az alábbiakat foglalja magában:

- Bevételek passzív időbeli elhatárolása 18.383 eFt (használati melegvíz, valamint hődíj elszámolásból).
- Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása 800 eFt.
- Halasztott bevételek elhatárolása 4.887.233 eFt-ot, ebből a fejlesztési célra kapott beruházási támogatások értéke 4.795.064 eFt, melyek megszüntetése értékcsökkenés arányosan jelenik meg a következő években, továbbá a készleten lévő CO₂ kvóta 92.169 eFt.

A Zrt. vagyona 2025. december 31-én 8.164.968 eFt.

3. Vagyoni, pénzügyi helyzetet jellemző mutatók:

Megnevezés	Számítás	2024.	2025.
		%	%
Vagyonfedezet I. %	Saját tőke Befektetett eszközök	24,0%	26,0%
Tőkefeszültség %	Idegen forrás (kötelezetts. + passzív i.) Saját tőke	400,0%	339,4%
Tőkehatékonyág %	Adózott eredmény Saját tőke	1,4%	1,6%

A vagyonfedezet I. mutató kifejezi, hogy az összes befektetett eszközt milyen arányban finanszírozza a saját tőke. A társaságnál a vagyonfedezet I. mutató értéke 26%.

A tőkefeszültség mutató kifejezi azt, hogy egységnyi saját tőkét mennyi teher, azaz idegen forrás terhel. Mutató értéke 339,4%.

A tőkehatékonyság kifejezi, hogy mekkora tiszta eredményt hoz a saját tőke. A mutatót értelmezhetjük úgy is, hogy az eredményül egy éves kamatlábat ad, mégpedig a saját tőke adott évi kamatozását a társaság tevékenységében. A mutató értéke 1,6%.

A jövedelmezőség alakulása

A Zrt. számviteli politikájában rögzített eredmény megállapítási forma a forgalmi költség eljárás. A forgalmi költség eljárással készített eredménykimutatás kiemelt eredmény sorai (eFt-ban):

Tétel megnevezése	2024.	2025.	e Ft	%
			Változás	Változás
Értékesítés nettó árbevétele	3 828 703	3 407 198	-421 505	88,99%
Értékesítés közvetlen költsége	5 306 965	4 661 927	-645 038	87,85%
Értékesítés bruttó eredménye	-1 478 262	-1 254 729	223 533	84,88%
Értékesítés közvetett költsége	528 951	568 274	39 323	107,43%
Egyéb bevétel	2 568 010	2 088 340	-479 670	81,32%
Egyéb ráfordítás	517 557	230 869	-286 688	44,61%
Üzemi eredmény	43 240	34 468	-8 772	79,71%
Pénzügyi műveletek eredménye	-10 912	-6 073	4 839	55,65%
Adózás előtti eredmény	32 328	28 395	-3 933	87,83%

Az üzemi tevékenység eredménye: 34.468 eFt.

A közvetlen költségek és az értékesítés árbevétele hasonlóan 11-12%-al alacsonyabbak az előző évhez képest, így az értékesítés bruttó eredménye 15,12%-os javulást mutat.

A cégvezetés lehetőségei az üzemi tevékenység eredményalakításában behatároltak, mivel a főtevékenységek (táv hőszolgáltatás, önkormányzati ingatlanok kezelése) árbevétele jogszabályok által maximált.

Az üzemi, igazgatási és általános (közvetett) költségek növekedtek 7,4 %-kal, 39.323 eFt-tal.

Az adózás előtti eredmény 28.395 eFt.

Az egyes tevékenységek **nettó árbevétele** az alábbiak szerint oszlik meg:

Megnevezés	Árbevétel		Változás eFt	Változás %
	2024. eFt	2025. eFt		
Hőszolgáltatás, hőtermelés árbevétele	1 669 390	1 466 753	-202 637	87,86%
Távűtés közvetített szolg. árbevétele (hőtermelés)	1 639 462	1 401 390	-238 072	85,48%
Villamos energia értékesítés	0	0	0	-
Távűtési egyéb árbevétele	197 666	209 500	11 834	105,99%
Ingatlan üzemeltetés, karbantartás	256 015	277 398	21 383	108,35%
Egyéb árbevétel	66 170	52 157	-14 013	78,82%
Összesen:	3 828 703	3 407 198	-421 505	88,99%

A hőszolgáltatás és hőtermelés értékesítés nettó árbevétele 12,14 %-kal csökkent az előző évhez képest. A távűtés közvetített szolgáltatásának árbevétele megegyezik a ráfordítások között szereplő közvetített szolgáltatások értékével, eredményhatása nincs.

A távűtési üzem egyéb árbevétele 5,99%-kal magasabb a 2024. évihez képest, ez tartalmazza többek között a távhőhálózatra újonnan rákötött felhasználók csatlakozási díját, a kórház saját

hőközpontjainak, kazánjainak üzemeltetéséből, karbantartásából, valamint a Kanizsai utcai telephelyen lévő gázmotorokhoz terület bérbeadásából keletkezett árbevételeket.

A házkezelési, ingatlan üzemeltetési üzletág árbevétele 8,35 %-kal növekedett előző évhez képest.

Az egyéb árbevétel (bérbeadás, egyéb tevékenységek) értéke 21,18%-kal csökkent előző évhez képest, mivel a 2024. évben az üzemeltetési kötelezettségünkön felül külön vállalkozási szerződés keretében 6 db önkormányzati bérlakás felújítását rendelte meg a tulajdonos.

Az egyéb bevételek összetétele 2025. évben:

Egyéb bevételek	érték e Ft
Költségvetésből kapott támogatás:	1 480 854
Késedelmi kamat bevételek:	1 092
Perköltségek megtérülése:	5 240
Behajthatatlannak minősített és leírt követelés befolyt bevétele	284
Követelések visszaírt értékvesztése:	3 343
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel:	3 222
Kapott kötbér	35
Fejlesztési támogatás:	514 402
Értékesített immat. javak, tárgyi e.bevét.	4 236
Sajátos bevételek, CO2 kvóta	22 363
Céltartalék felhasználás:	39 864
Egyéb	13 405
Összesen:	2 088 340

Az egyéb bevételek értéke 479.670 eFt-tal csökkent a bázis évihez viszonyítottan, mely a költségvetéstől kapott lakossági energiatámogatás csökkentésével van összefüggésben.

Az egyéb ráfordítások összetétele 2025. évben:

Egyéb ráfordítások összetétele:	értéke e Ft
Költségek, ráfordítások ellentételezésére adott támogatás	100 100
Helyi önkormányzatokkal elszámolt adók	10 239
Hitelezési veszteség és behajthatatlan köv.leírt összege	2 475
Központi alapokkal elszámolt adók, hozzájárulások	1 511
Bírságok, káreseményekkel kapcsolatos fizetések	206
Céltartalék képzése	24 485
Sajátos egyéb ráfordítások, CO2 kvóta	89 889
Egyéb	1 964
Összesen:	230 869

Az egyéb ráfordítások értéke 286.688 eFt-tal csökkent a bázis évihez viszonyítottan.

A pénzügyi műveletek eredménye -6.073 eFt. A pénzügyi műveletek ráfordításai tartalmazza a beruházási hitel kamatráfordításait.

III. BESZÁMOLÓHOZ KAPCSOLÓDÓ SPECIFIKUS KIEGÉSZÍTÉSEK

Immateriális javak és tárgyi eszközök

adatok eFt-ban

Bruttó szla.	Neve	Nyitó	Növekedés	Csökkenés		Egyenleg
				értékesítés	selejezés	
1131	VAGYONI ÉRTÉKŰ JOGOK	37 171	0	0	6 439	30 732
1132	KISÉRTÉKŰ VAGYONI ÉRTÉKŰ JOGOK	921	0	69	0	852
116	0-ra LEÍRT IMMATERIÁLIS JAVAK	235	0	0	0	235
11	VAGYONI ÉRTÉKŰ JOGOK ÖSSZESEN	38 327	0	69	6 439	31 819
120	FÖLDTERÜLET	8 340	0	0	0	8 340
121	TELEK, TELKESÍTÉS	93 955	0	0	0	93 955
122	ÉPÜLETEK	1 263 858	0	0	0	1 263 858
124	ÉPÍTMÉNYEK	4 807 429	40 327	0	0	4 847 756
126	0-RA LEÍRT INGATLANOK	54 262	0	0	0	54 262
12	INGATLAN ÖSSZESEN	6 227 844	40 327	0	0	6 268 171
131	TERMELŐ GÉPEK, BERENDEZÉSEK, SZERSZÁMOK, GYÁRTÓESZKÖZÖK	4 853 070	191 475	0	86	5 044 459
132	TERMELESBEN KÖZVETLENUL RESZTVEVŐ JÁRMŰVEK	51 550	35 569	19 341	0	67 778
135	KIÉRTÉKŰ TERMELŐ GÉPEK, BERENDEZÉSEK	1 292	44	0	0	1 336
13	MŰSZAKI BERENDEZÉSEK, GÉPEK ÖSSZESEN	4 905 912	227 088	19 341	86	5 113 573
141	ÜZEMI (ÜZLETI) GÉPEK, BERENDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK	23 051	1 088	337	2 816	20 986
142	EGYEB JÁRMŰVEK	18 574	0	0	0	18 574
143	IRODAI, IGAZGATÁSI BERENDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK, JÁRMŰVEK	11 123	1 255	0	0	12 378
145	KIS ÉRTÉKŰ "200 E FT ALATTI" EGYEB BERENDEZÉSEK	11 904	760	175	728	11 761
146	KIS ÉRTÉKŰ "200 E FT ALATTI" EGYEB FELSZERELÉSEK	542	0	0	0	542
14	ÖSSZESEN GÉPEK BERENDEZÉSEK	65 194	3 103	512	3 544	64 241
16	BEFEJEZETLEN BERUHÁZÁSOK	26 800	305 908	270 518	0	62 190
	BRUTTÓ ÉRTÉKVÁLTOZÁS ÖSSZESEN	11 264 077	576 426	290 440	10 069	11 539 994
ÉCS számla	Neve	Nyitó	Növekedés	értékesítés	selejt	Egyenleg
119	IMMATERIÁLIS JAVAK ÉRTÉKCSÖKKENÉSE	30 401	2 747	69	6 439	26 640
129	INGATLANOK TERV SZERINTI ÉRTÉKCSÖKKENÉSE	1 444 303	212 999	0	0	1 657 302
139	MŰSZAKI BERENDEZÉSEK, GÉPEK, JÁRMŰVEK TERV SZERINTI ÉRTÉKCSÖKKENÉSE	2 327 238	538 266	18 991	86	2 846 427
149	GÉPEK, BERENDEZÉSEK ÉRTÉKCSÖKKENÉSE ÖSSZESEN	41 448	6 223	512	3 544	43 615
	ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁS ÖSSZESEN	3 843 390	760 235	19 572	10 069	4 573 984
1	NETTÓ ÉRTÉK ÖSSZESEN	7 420 687	-183 809	270 868	0	6 966 010

Az immateriális javak (vagyon értékű jogok) nettó értéke 5.179 eFt.

Az ingatlanok mérlegértéke 4.610.869 eFt, mely az előző évhez képest 40.327 eFt értékű távhőrendszerre kapcsolódás üzembehelyezésével nőtt, míg az amortizációval csökkent.

A műszaki berendezések, gépek, járművek nettó értéke 2.267.146 eFt, az egyéb berendezések, felszerelések, járművek értéke 20.626 eFt.

2025. december 31-én a befejezetlen beruházások értéke 62.190 eFt, amely a még el nem indított beruházások gépészeti, kivitelezési terveinek értékét tartalmazza.

A 2025. évben az üzembe helyezett beruházások, felújítások értéke mindösszesen 270.518 eFt volt.

A Részvénytársaság tulajdonában lévő értékpapírok bemutatása

A társaság 2025. december 31-én értékpapírral nem rendelkezett.

A Részvénytársaság vállalkozásokban lévő részesedésének bemutatása

2025. december 31-én társaságunk nem rendelkezik részesedéssel más vállalkozásokban.

Az összes költség részletezése

Mérleg" A"	A tétel megnevezése	2024.	2025.
		eFt	eFt
5	Anyagköltség	2 139 799	1 663 535
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	503 601	547 984
7	Egyéb szolgáltatások értéke	37 860	44 703
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 710 170	1 444 239
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	4 391 430	3 700 461
10	Béreköltség	593 370	620 210
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	57 704	63 418
12	Bérráulékok	78 915	86 238
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	729 989	769 866
VI.	Értékcsökkenési leírás	728 824	760 236

Az összes költség 5.230.563 eFt, 89,4% a bázis évhez viszonyítva, értékben 619.680 eFt-al csökkent.

Az összes költség jelentős részét a hőtermelésre használt **energia, tüzelőanyagköltségek** teszik ki:

Megnevezés	2023. eFt	2024. eFt	2025. eFt	2025/2024 %
Gázenergia felhasználás	2 383 895	505 169	428 444	84,81%
Hőenergia felhasználás	2 310 964	890 781	433 356	48,65%
Villamos energia felhasználás	350 411	166 429	170 691	102,56%
Vízfelhasználás	18 713	51 769	54 260	104,81%
Faapríték felhasználás	143 619	460 373	523 087	113,62%
Összesen:	5 207 602	2 074 521	1 609 838	

Az **igénybevett szolgáltatásokra** 547.984 eFt-ot költöttünk, melyből a javítás és karbantartás értéke 63.384 eFt, az ügyviteli szolgáltatások költsége 234.755 eFt, a csatorna használati díj értéke 164.270 eFt.

Az **egyéb szolgáltatások** igénybevétele 2025. évben 44.703 eFt. Ebből a perköltségek 5.100 eFt-ba kerültek a fizetési meghagyás és a végrehajtási események következtében, az egyéb hatósági, igazgatási, a pénzügyi befektetési szolgáltatások díja 34.049 eFt volt.

Személyi jellegű ráfordítás 769.866 eFt volt 2025. évben, amely 5,5% növekedés az előző évhez képest. A béreköltség 4,5%, a személyi jellegű egyéb kifizetések 9,9%, a bérráulékok értéke 9,3% növekedést mutatnak az előző évihez viszonyítva.

A terv szerinti **értékcsökkenési leírás** 760.236 eFt, mely 4,3%-os növekedést mutat előző évhez képest.

A társasági adó megállapításánál figyelembe vett módosító tételek
(adatok: eFt-ban)

bevallás	TAO	
	adózás előtti eredmény	28 395
	<i>csökkentő tételek</i>	
02.sor	Céltartalék felhasználás	39 863
04.sor	Adótv. szerinti Écs	905 025
14.sor	Előző évi ÉV visszaírása	3 343
	összes csökkentő	948 231
	<i>növelő tételek</i>	
01.sor	Céltartalék képzés	24 485
02.sor	Számviteli tv. Szerinti ÉCS	760 256
03.sor	Nem a váll.érd.felm.kiadás	100 000
	összes növelő	884 741
	adóalap	-35 095
	adó	0

A távfűtési alapvezetékek számvitelben elszámolt értékcsökkenése 4 %, míg a Társasági Adótörvény 2001. évtől 10 % avulást ismer el, a korábbi 4 % helyett, jelenleg adócsökkentő hatása érvényesül.

Létszám, bérköltség, személyi jellegű egyéb kifizetések és bérjárulékok

Megnevezés	Létszám fő	Bérköltség eFt	Személyi jellegű kifizetés eFt	Jövedelem összesen eFt
Fizikai foglalkozású	42,44	295 544	27 322	322 866
Szellemi foglalkozású	39,61	319 309	26 043	345 352
Összesen:	82,05	614 853	53 365	668 218
Megbízási díjak és Választott tisztségviselők (FEB)		5 357		5 357
Egyéb, SZJA köt.			10 053	10 053
Mindösszesen:	82,05	620 210	63 418	683 628

Megnevezés	Létszám fő	Átlagkereset eFt/fő	Átlagjövedelem eFt/fő
Fizikai foglalkozású	42,44	6 964	7 608
Szellemi foglalkozású	39,61	8 061	8 719
Összesen:	82,05	7 494	8 144

A vezérigazgató részére 2025. évben összességében bruttó 27.400 eFt bér került kifizetésre. A felügyelő bizottság tagjai a részükre kifizetett 3.670 eFt tiszteletdíjon felül más juttatásban a társaságtól nem részesültek.

A Részvénytársaság részvényeinek bemutatása

A Részvénytársaság 1992. december 17-én kelt alapító okiratának 4/a. pontja első bekezdését - amely a részvények típusára és névértékére vonatkozott -, az 1999. március 1-én megtartott közgyűlés a 17/1999. (III. 01.)sz. határozatával az alábbiak szerint módosította:

A Részvénytársaság alaptőkéje 2001. december 31-én 53.380.000 Ft, azaz Ötvenhárommillió-háromszáznyolcvanezer forint, melyet 5.338 db egyenként 10.000,- Ft névértékű, névre szóló törzsrészvény alkot.

Az Rt. közgyűlése 1/2003. (VI. 23.) számú közgyűlési határozata, a Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő 10.000 Ft-os névértékű, összesen 40.840.000 Ft értékű törzsrészvényből 26.690.000 Ft értékű törzsrészvényt elővásárlási jogot biztosító elsőbbségi részvénnyé alakította át, részvénytcsere útján.

2011. március 23-án Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata részvénycsomagját apportálta a Kapos Holding Nonprofit Zrt-be.

A Részvénytársaság tulajdonosi szerkezete 2025. december 31-én

A Kapos Holding Nonprofit Zrt. tulajdonában 4.460 db egyenként 10.000 Ft névértékű részvény, amely az alapítói vagyon 83,55 %-át képviseli, „Összefogás” Alapítvány tulajdonában van 800 db egyenként 10.000 Ft névértékű részvény, amely az alapítói vagyon 14,99 %-át képviseli.

A magánszemélyek tulajdonában van 78 db egyenként 10.000 Ft névértékű részvény, amely az alapítói vagyon 1,46 %-át képviseli.

A Zrt. saját részvényt nem vásárolt meg, saját részvényt nem birtokol.

Az Összefogás Alapítvány a tulajdonában lévő részvényeket értékesítette a Kapos Holding Nonprofit Zrt.-nek. A részvények tulajdonjoga a teljes vételár megfizetésének napján száll át a Kapos Holding Nonprofit Zrt.-re.

Veszélyes hulladékok állományának alakulása

Veszélyes hulladék nem keletkezett. A Vagyonkezelő Zrt. tevékenységének környezetvédelmi szempontból jelentős hatása nincs. Mindezek következtében a környezetvédelem területén eszközfejlesztés nem történt.

Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek, követelések, árbevétel és költségkimutatás 2025. december 31-én (eFt-ban)

Cégcsoport szinten 1.000 millió Ft hitelkeret áll rendelkezésre, melyet a tagvállalatok cash-pool rendszer keretében vehetnek igénybe, egyetemleges felelősség mellett.

A meghatározó tulajdonos Kapos Holding Nonprofit Zrt. által biztosított cash-pool szolgáltatás keretén belül biztosított folyószámlahitelből eredő kötelezettség egyetemleges módon terheli a Zrt-t.

A Kaposvári Vagyonkezelő Zrt. az éves beszámolóban nem szereplő egyéb kötelezettségvállalást nem tett.

A Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő Zrt. kapcsolt vállalkozásai:

- Kapos Holding Nonprofit Zrt.
- Kaposvári Közlekedési Zrt.
- Kaposvári Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.
- Kaposvári Városüzemeltetési Nonprofit Kft.
- Kaposvári Energiaközösség Nonprofit Kft.
- Kaposvári Hulladék Koordinációs Kft.

IV. Szétválasztási alapelvek

Üzemenkénti megosztás alkalmazása

A 2005. évi XVIII. sz., a távhőszolgáltatásról szóló törvény 18/A-18/C §-a, és a 2007. évi LXXXVI. villamosenergiáról szóló törvény 105/A.§ (1) alapján a 2025. üzleti évre vonatkozó, a számviteli szétválasztás szerint a tevékenységek mérleg és összköltség típusú eredménykimutatás táblái az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

Szétválasztási szabályzat főbb elemei:

1. Távhőszolgáltató tevékenység „Kaposvár”.
2. Távhőtermelés telephelyenkénti bontásban
 - a. Fűtőmű Kaposvár: 7400 Kaposvár, Kanizsai u. 27.
 - b. Zöld Fűtőmű Kaposvár: 7400 Kaposvár, hrsz. 5374/32.
3. Vállalati egyéb tevékenység.
4. Az árbevétel tételesen elkülönítésre kerül munkaszámonként.
5. A közvetlen költségeket arra a tevékenységre számoljuk el, ahol felmerültek, költségviselő és költséghely rendszerben a 6-os, 7-es számlaosztály alkalmazásával.
6. Az általános költségeket a közvetlen költségek arányában osztjuk fel.
7. A tevékenységhez közvetlenül nem beazonosítható mérlegtételek a befektetett eszközök és a vevők arányában kerülnek felosztásra.

A mellékletek tartalmazzák a szétválasztási szabályzat szerint elkészített mérlegeket és eredménykimutatásokat.

Kaposvár, 2026. február 28.

Kaposvári Önkormányzati
Vagyónkezelő
és Szolgáltató Zrt.

Szaka Zsolt
vezérigazgató

CASH-FLOW kimutatás

2025. december 31.
adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Tárgyév
a	b	d
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-80 742
2	1 Adózás előtti eredmény ±	28 395
3	2 Elszámolt amortizáció +	760 236
4	3 Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	
5	4 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	-15 379
6	5/a Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	20
	5/b Befektetett eszközök selejtezésének eredménye ±	0
7	6 Szállítói kötelezettség változása ±	-94 466
8	7 Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-316 512
9	8 Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-517 949
10	9 Vevőkövetelés változása ±	52 927
11	10 Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	27 535
12	11 Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-5 549
13	12 Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0
14	13 Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	
15	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-305 578
16	14/a Befektetett eszközök beszerzése -	-305 578
	14/b Beruházási előleg ±	0
17	15 Befektetett eszközök eladása +	
18	16 Kapott osztalék, részesedés +	
19	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	-52 632
20	17 Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	
21	18 Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	
22	19 Hitel és kölcsön felvétele +	
23	20 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	
24	22 Végrelegesen kapott pénzeszköz +	
25	23 Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	
26	24 Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	
27	25 Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-52 632
28	26 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	
29	27 Végrelegesen átadott pénzeszköz -	
30	A lapfőkkel szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	
31	IV. Pénzeszközök változása (±I-±II±III. sorok) ±	-438 952

Kaposvár, 2026. február 28.

Kaposvári Önkormányzati
Vagyongazdálkodási
és Szolgáltató Zrt.
Szaka Zsolt
vezérigazgató

MELLÉKLETEK

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. 2025.12.31.
Társaság összesen

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

	A tétel megnevezése	2024.	2025.
A.	Befektetett eszközök	7 420 688	6 966 010
I.	Immateriális javak	7 927	5 179
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
3.	Vagyoni értékű jogok	7 927	5 179
4.	Szellemi termékek	-	-
5.	Üzleti vagy cégérték	-	-
6.	Immateriális javakra adott előlegek	-	-
7.	Immateriális javak érték helyesbítése	-	-
II.	Tárgyi eszközök	7 412 761	6 960 831
1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4 783 541	4 610 869
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	2 578 674	2 267 146
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	23 746	20 626
4.	Egyéb tartós részesedés	-	-
5.	Beruházások, felújítások	26 800	62 190
6.	Beruházásokra adott előlegek	-	-
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	-	-
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	-	-
1.	Tartós részesedés kapcsolattal vállalkozásban	-	-
2.	Tartósan adott kölcsönrel kapcsolattal vállalkozásban	-	-
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	-
4.	Tartósan adott kölcsönrel jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozás	-	-
5.	Egyéb tartós részesedés	-	-
6.	Tartósan adott kölcsönrel egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozás	-	-
7.	Egyéb tartósan adott kölcsönrel	-	-
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-
9.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	-	-
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-
B.	Forgóeszközök	1 651 376	1 131 963
I.	Készletek	118 414	47 543
1.	Anyagok	52 018	36 114
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-
3.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-	-
4.	Késztermékek	-	-
5.	Áruk	66 396	11 429
6.	Készletekre adott előlegek	-	-
II.	Követelések	922 020	912 430
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	273 683	220 756
2.	Követelések kapcsolattal vállalkozással szemben	255 205	253 892
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozás	-	-
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben	-	-
5.	Váltókövetelések	-	-
6.	Egyéb követelések	393 133	437 782
7.	Követelések értékelési különbözete	-	-
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-
III.	Értékpapírok	-	-
1.	Részesedésrel kapcsolattal vállalkozásban	-	-
2.	Jelentős tulajdoni részesedés	-	-
3.	Egyéb részesedés	-	-
4.	Saját részvények, saját üzletrészek	-	-
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-
6.	Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
IV.	Pénzeszközök	610 941	171 990
1.	Pénztár, csekkek	361	349
2.	Bankbetétek	610 580	171 641
C.	Aktív időbeli elhatárolások	61 447	66 995
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	60 011	66 379
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 436	616
3.	Halasztott ráfordítások	-	-
Eszközök összesen:		9 133 511	8 164 968

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. 2025.12.31.

Társaság összesen

MÉRLEG Források (passzívák)

	A tétel megnevezése	2024.	2025.
D.	Saját tőke	1 779 780	1 808 174
I.	JEGYZETT TŐKE	53 380	53 380
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-	-
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-	-
III.	TŐKETARTALÉK	299 573	299 573
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	1 372 783	1 426 826
V.	Lekötött tartalék	30 000	-
VI.	Értékelési tartalék	-	-
1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-
VII.	Adózott eredmény	24 043	28 395
E.	Céltartalékok	235 085	219 706
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	63 700	63 700
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	171 385	156 006
3.	Egyéb céltartalék	-	-
F.	Kötelezettségek	1 694 282	1 230 672
I.	Hátrasorolt kötelezettségek (alárendelt kölcsöntőke)	-	-
1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
2.	Hátrasorolt köt-ek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő	-	-
3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő	-	-
4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-	-
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	210 528	157 896
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-	-
2.	Átváltoztatható kötvények	-	-
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból	-	-
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	210 528	157 896
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő	-	-
8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő	-	-
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	1 483 754	1 072 776
1.	Rövid lejáratú kölcsönök	-	-
	Ebből: az átváltoztatható kötvények	-	-
2.	Rövid lejáratú hitelek	52 632	52 632
3.	Vevőktől kapott előlegek	-	-
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállító	846 253	751 787
5.	Váltótartozások	-	-
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	210 944	109 287
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő	-	-
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő	-	-
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	373 925	159 070
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-
G.	Passzív időbeli elhatárolások	5 424 364	4 906 416
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	27 018	18 383
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	46 599	800
3.	Halasztott bevételek	5 350 748	4 887 233
	Szétválasztási különbözet	2	-
	Források összesen:	9 133 511	8 164 968

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. 2025.12.31.

Társaság összesen

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

	A tétel megnevezése	2024.	2025.
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 828 703	3 407 198
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	3 828 703	3 407 198
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	14 327	362
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	14 327	362
III.	Egyéb bevételek	2 568 010	2 088 340
	Ebből: visszaírt értékvesztés	14 410	3 343
05.	Anyagköltség	2 139 798	1 663 535
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	503 602	547 984
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	37 860	44 703
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 710 170	1 444 239
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	4 391 429	3 700 461
10.	Béreköltség	593 370	620 210
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	57 704	63 418
12.	Bérfelrakások	78 915	86 238
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	729 989	769 866
VI.	Értékcsökkenési leírás	728 824	760 236
VII.	Egyéb ráfordítások	517 556	230 869
	Ebből: értékvesztés	229	-
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	43 240	34 468
13.	Kapott (járó) osztalék, részesedés	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	17 758	14 849
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	51	422
	Ebből: értékelési különbözet	51	422
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	17 809	15 271
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráf., árfolyam	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	28 201	19 734
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek ér	-	-
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	521	1 610
	Ebből: értékelési különbözet	-	1 610
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	28 722	21 344
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	- 10 912	- 6 073
C.	Adózás előtti eredmény (+A+B)	32 328	28 395
X.	Adófizetési kötelezettség	8 285	-
D.	Adózott eredmény (C-X)	24 043	28 395

A szétválasztási szabályzat alapján elkészített mellékletek (mérleg, eredménykimutatás)

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. 2025.12.31.

Távhő szolgáltatás

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

	A tétel megnevezése	2024.	2025.
A.	Befektetett eszközök	3 730 742	3 544 015
I.	Immateriális javak	5 792	3 935
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
3.	Vagyon értékű jogok	5 792	3 935
4.	Szellemi termékek	-	-
5.	Üzleti vagy cégérték	-	-
6.	Immateriális javakra adott előlegek	-	-
7.	Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-
II.	Tárgyi eszközök	3 724 950	3 540 080
1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 182 179	3 051 760
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	531 441	439 021
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 729	7 309
4.	Egyéb tartós részesedés	-	-
5.	Beruházások, felújítások	6 600	41 990
6.	Beruházásokra adott előlegek	-	-
7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	-	-
1.	Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	-	-
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	-	-
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	-
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben	-	-
5.	Egyéb tartós részesedés	-	-
6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben	-	-
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-
9.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-
B.	Forgóeszközök	559 766	437 810
I.	Készletek	11 262	12 169
1.	Anyagok	11 262	12 169
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-
3.	Növények-, hizó- és egyéb állatok	-	-
4.	Késztermékek	-	-
5.	Áruk	-	-
6.	Készletekre adott előlegek	-	-
II.	Követelések	250 738	340 430
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	19 406	16 593
2.	Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	50 935	90 206
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben	-	-
5.	Váltókövetelések	-	-
6.	Egyéb követelések	180 397	233 631
7.	Követelések értékelési különbözete	-	-
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-
III.	Értékpapírok	-	-
1.	Részesedés kapcsoló vállalkozásban	-	-
2.	Jelentős tulajdoni részesedés	-	-
3.	Egyéb részesedés	-	-
4.	Saját részvények, saját üzletrészek	-	-
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-
6.	Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
IV.	Pénzeszközök	297 766	85 211
1.	Pénztár, csekkek	176	173
2.	Bankbetétek	297 590	85 038
C.	Aktív időbeli elhatárolások	298	338
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	37	9
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	262	329
3.	Halasztott ráfordítások	-	-
Eszközök összesen:		4 290 806	3 982 163

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. 2025.12.31.

Távhő szolgáltatás

MÉRLEG Források (passzívák)

A tétel megnevezése	2024.	2025.
D. Saját tőke	1 530 298	1 649 628
I. JEGYZETT TŐKE	26 017	26 447
Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-	-
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-	-
III. TŐKETARTALÉK	146 008	148 421
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	669 079	706 906
V. Lekötött tartalék	14 622	-
VI. Értékelési tartalék	-	-
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	-	-
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-
VII. Adózott eredmény	674 573	767 855
E. Céltartalékok	122 830	115 924
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	122 830	115 924
3. Egyéb céltartalék	-	-
F. Kötelezettségek	597 709	355 698
I. Hátrasorolt kötelezettségek (alárendelt kölcsöntőke)	-	-
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
2. Hátrasorolt köt-ek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll	-	-
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkoz	-	-
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-	-
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	210 528	157 896
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-	-
2. Átváltoztatható kötvények	-	-
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	-	-
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	210 528	157 896
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll-al szem	-	-
8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás	-	-
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	387 181	197 802
1. Rövid lejáratú kölcsönök	-	-
Ebből: az átváltoztatható kötvények	-	-
2. Rövid lejáratú hitelek	52 632	52 632
3. Vevőktől kapott előlegek	-	-
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	32 415	60 515
5. Váltótartozások	-	-
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban	-	-
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással s	-	-
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	302 134	84 654
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-
G. Passzív időbeli elhatárolások	989 282	891 811
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	6 272	5 048
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 722	-
3. Halasztott bevételek	981 288	886 763
Szétválasztási különbözet	1 050 687	969 102
Források összesen:	4 290 806	3 982 163

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. 2025.12.31.

Távhő szolgáltatás

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

	A tétel megnevezése	2024.	2025.
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	592 096	599 075
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	592 096	599 075
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	14 327	362
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	14 327	362
III.	Egyéb bevételek	2 093 671	1 682 110
	Ebből: visszaírt értékvesztés	14 410	3 343
05.	Anyagköltség	1 038 287	570 759
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	169 285	213 773
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	7 719	15 529
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	-	-
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 215 291	800 062
10.	Béreköltség	188 130	215 680
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	18 275	23 688
12.	Bérbírlékek	24 532	29 823
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	230 937	269 191
VI.	Értékcsökkenési leírás	332 156	345 765
VII.	Egyéb ráfordítások	12 307	96 297
	Ebből: értékvesztés	229	-
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV)	909 403	770 232
13.	Kapott (járó) osztalék, részesedés	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamn	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevét	3 865	5 810
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	11	165
	Ebből: értékelési különbözet	11	165
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	3 876	5 975
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamn	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) sz	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfor	6 138	7 722
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönö	-	-
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	113	630
	Ebből: értékelési különbözet	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	6 251	8 352
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	- 2 375	- 2 376
C.	Adózás előtti eredmény (+A+B)	907 028	767 855
X.	Adófizetési kötelezettség	232 455	-
D.	Adózott eredmény (C-X)	674 573	767 855

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. 2025.12.31.
Hőtermelés

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

	A tétel megnevezése	2024. Kanizsai u. fűtőmű	2024. BIO fűtőmű	2025. Kanizsai u. fűtőmű	2025. BIO fűtőmű
A.	Befektetett eszközök	179 769	3 490 353	177 209	3 117 753
I.	Immateriális javak	2 135	-	1 244	-
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-	-
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-	-	-
3.	Vagyoni értékű jogok	2 135	-	1 244	-
4.	Szellemi termékek	-	-	-	-
5.	Üzleti vagy cégérték	-	-	-	-
6.	Immateriális javakra adott előlegek	-	-	-	-
7.	Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-	-	-
II.	Tárgyi eszközök	177 634	3 490 353	175 965	3 117 753
1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	75 595	1 516 969	68 186	1 482 243
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	72 664	1 965 881	83 957	1 628 456
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9 175	7 503	3 622	7 054
4.	Egyéb tartós részesedés	-	-	-	-
5.	Beruházások, felújítások	20 200	-	20 200	-
6.	Beruházásokra adott előlegek	-	-	-	-
7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	-	-	-
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	-	-	-	-
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-	-	-
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	-	-	-
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	-	-	-
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részese	-	-	-	-
5.	Egyéb tartós részesedés	-	-	-	-
6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszony	-	-	-	-
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-	-	-
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-	-	-
9.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-	-	-
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különböz	-	-	-	-
B.	Forgóeszközök	387 804	383 261	247 147	177 656
I.	Készletek	66 396	40 031	11 429	23 315
1.	Anyagok	-	40 031	-	23 315
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-	-	-
3.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-	-	-	-
4.	Késztermékek	-	-	-	-
5.	Áruk	66 396	-	11 429	-
6.	Készletekre adott előlegek	-	-	-	-
II.	Követelések	307 133	66 091	231 478	79 728
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (ve	-	-	-	-
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	110 652	66 091	51 399	79 728
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszony	-	-	-	-
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban álló vá	-	-	-	-
5.	Váltókövetelések	-	-	-	-
6.	Egyéb követelések	196 481	-	180 078	-
7.	Követelések értékelési különbözete	-	-	-	-
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különböz	-	-	-	-
III.	Értékpapírok	-	-	-	-
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-	-	-
2.	Jelentős tulajdoni részesedés	-	-	-	-
3.	Egyéb részesedés	-	-	-	-
4.	Saját részvények, saját üzletrészek	-	-	-	-
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékp	-	-	-	-
6.	Értékpapírok értékelési különbözete	-	-	-	-
IV.	Pénzeszközök	14 274	277 138	4 241	74 612
1.	Pénztár, csekkek	8	164	9	151
2.	Bankbetétek	14 265	276 974	4 232	74 461
C.	Aktív időbeli elhatárolások	59 044	53	64 882	37
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	58 947	-	64 858	-
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	97	53	24	37
3.	Halasztott ráfordítások	-	-	-	-
Eszközök összesen:		626 617	3 873 667	489 238	3 295 446

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. 2025.12.31.
Hőtermelés

MÉRLEG Források (passzívák)

	A tétel megnevezése	2024. Kanizsai u. fűtőmű	2024. BIO fűtőmű	2025. Kanizsai u. fűtőmű	2025. BIO fűtőmű
D.	Saját tőke	- 24 116	225 264	110 000	- 101 755
I.	JEGYZETT TŐKE	1 247	24 214	1 316	23 157
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-	-	-	-
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-	-	-	-
III.	TŐKETARTALÉK	6 999	135 894	7 387	129 961
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	32 073	622 728	35 182	618 983
V.	Lekötött tartalék	701	13 609	-	-
VI.	Értékelési tartalék	-	-	-	-
1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-	-	-
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-	-	-
VII.	Adózott eredmény	- 65 136	- 571 181	66 115	- 873 858
E.	Céltartalékok	63 700	48 555	63 700	40 082
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	63 700	-	63 700	-
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	48 555	-	40 082
3.	Egyéb céltartalék	-	-	-	-
F.	Kötelezettségek	356 873	243 044	344 624	225 355
I.	Hátrasorolt kötelezettségek (alárendelt kölcsöntőke)	-	-	-	-
1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-	-	-
2.	Hátrasorolt köt-ek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban	-	-	-	-
3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban	-	-	-	-
4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-	-	-	-
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-	-
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-	-	-	-
2.	Átváltoztatható kötvények	-	-	-	-
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból	-	-	-	-
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-	-	-
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-	-	-
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-	-	-
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban	-	-	-	-
8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban	-	-	-	-
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-	-
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	356 873	243 044	344 624	225 355
1.	Rövid lejáratú kölcsönök	-	-	-	-
	Ebből: az átváltoztatható kötvények	-	-	-	-
2.	Rövid lejáratú hitelek	-	-	-	-
3.	Vevőktől kapott előlegek	-	-	-	-
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szárazanyagok)	288 464	239 733	273 653	222 045
5.	Váltótartozások	-	-	-	-
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-	-	-
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban	-	-	-	-
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban	-	-	-	-
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	68 409	3 310	70 971	3 310
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-	-	-
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-	-	-
G.	Passzív időbeli elhatárolások	104 093	4 330 411	103 912	3 908 301
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	20 743	-	11 743	-
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	42 068	2 234	-	-
3.	Halasztott bevételek	41 282	4 328 177	92 169	3 908 301
	Szétválasztási különbözet	126 066	- 973 607	- 132 998	- 776 537
	Források összesen:	626 617	3 873 667	489 238	3 295 446

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. 2025.12.31.

Hőtermelés

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

	A tétel megnevezése	2024. Kanizsai u. fűtőmű	2024. BIO fűtőmű	2025. Kanizsai u. fűtőmű	2025. BIO fűtőmű
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 082 119	-	873 561	-
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	1 082 119	-	873 561	-
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-	-	-
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-	-	-
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	-	-	-	-
III.	Egyéb bevételek	79 468	393 844	2 334	402 720
	Ebből: visszaírt értékvesztés	-	-	-	-
05.	Anyagköltség	545 848	541 999	460 144	611 475
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	195 555	101 180	151 707	123 984
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	15 391	8 922	8 550	12 759
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-	-
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	-	-	-	-
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	756 795	652 102	620 402	748 218
10.	Béreköltség	172 061	69 190	134 881	91 652
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 787	6 743	11 539	9 360
12.	Bérbírlékok	23 568	9 093	19 807	12 306
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	211 416	85 025	166 227	113 317
VI.	Értékcsökkenési leírás	10 975	381 983	18 147	382 794
VII.	Egyéb ráfordítások	264 825	39 659	3 651	30 148
	Ebből: értékvesztés	-	-	-	-
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV- V+VI-VII)	82 424	- 764 925	67 469	- 871 758
13.	Kapott (járó) osztalék, részesedés	-	-	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-	-
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	-	-	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-	-
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamr	-	-	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-	-
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bev	8 396	5 015	3 311	5 136
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	24	14	94	146
	Ebből: értékelési különbözet	24	14	94	146
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	8 420	5 029	3 405	5 281
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyam	-	-	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-	-	-
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) s	-	-	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-	-	-
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfor	13 333	7 964	4 400	6 825
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-	-	-
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönö	-	-	-	-
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	246	147	359	557
	Ebből: értékelési különbözet	-	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	13 579	8 111	4 759	7 382
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	- 5 158	- 3 082	- 1 354	- 2 100
C.	Adózás előtti eredmény (+A+B)	- 87 582	- 768 007	66 115	- 873 858
X.	Adófizetési kötelezettség	22 446	196 827	-	-
D.	Adózott eredmény (C-X)	65 136	- 571 181	66 115	- 873 858

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. 2025.12.31.
Vállalati egyéb tevékenységek

MÉRLEG Eszközök (aktívák)			
	A tétel megnevezése	2024.	2025.
A.	Befektetett eszközök	19 824	127 033
I.	Immateriális javak	-	-
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
3.	Vagyoni értékű jogok	-	-
4.	Szellemi termékek	-	-
5.	Üzleti vagy cégérték	-	-
6.	Immateriális javakra adott előlegek	-	-
7.	Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-
II.	Tárgyi eszközök	19 824	127 033
1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	8 797	8 680
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	8 688	115 712
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 339	2 641
4.	Egyéb tartós részesedés	-	-
5.	Beruházások, felújítások	-	-
6.	Beruházásokra adott előlegek	-	-
7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	-	-
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	-
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	-
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben	-	-
5.	Egyéb tartós részesedés	-	-
6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben	-	-
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-
9.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-
B.	Forgóeszközök	320 546	269 350
I.	Készletek	725	630
1.	Anyagok	725	630
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-
3.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-	-
4.	Késztermékek	-	-
5.	Áruk	-	-
6.	Készletekre adott előlegek	-	-
II.	Követelések	298 058	260 794
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	254 277	204 162
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	27 526	32 560
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben	-	-
5.	Váltókövetelések	-	-
6.	Egyéb követelések	16 255	24 072
7.	Követelések értékelési különbözete	-	-
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-
III.	Értékpapírok	-	-
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-
2.	Jelentős tulajdoni részesedés	-	-
3.	Egyéb részesedés	-	-
4.	Saját részvények, saját üzletrészek	-	-
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-
6.	Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
IV.	Pénzeszközök	21 763	7 926
1.	Pénztár, csekkek	13	16
2.	Bankbetétek	21 750	7 910
C.	Aktív időbeli elhatárolások	2 051	1 738
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 027	1 513
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 024	225
3.	Halasztott ráfordítások	-	-
Eszközök összesen:		342 421	398 121

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. 2025.12.31.

Vállalati egyéb tevékenységek

MÉRLEG Források (passzívák)

A tétel megnevezése	2024.	2025.
D. Saját tőke	48 333	150 301
I. JEGYZETT TŐKE	1 902	2 460
Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-	-
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-	-
III. TŐKETARTALÉK	10 672	13 804
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	48 903	65 754
V. Lekötött tartalék	1 069	-
VI. Értékelési tartalék	-	-
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-
VII. Adózott eredmény	- 14 212	68 283
E. Céltartalékok	-	-
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-
3. Egyéb céltartalék	-	-
F. Kötelezettségek	496 655	304 995
I. Hátrasorolt kötelezettségek (alarendelt kölcsöntőke)	-	-
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
2. Hátrasorolt köt-ek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban	-	-
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő	-	-
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-	-
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-	-
2. Átváltoztatható kötvények	-	-
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	-	-
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő	-	-
8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll	-	-
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	496 655	304 995
1. Rövid lejáratú kölcsönök	-	-
Ebből: az átváltoztatható kötvények	-	-
2. Rövid lejáratú hitelek	-	-
3. Vevőktől kapott előlegek	-	-
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	285 640	195 574
5. Váltótartozások	-	-
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	210 944	109 286
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési vi	-	-
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll	-	-
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	71	134
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-
G. Passzív időbeli elhatárolások	578	2 392
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2	1 592
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	576	800
3. Halasztott bevételek	-	-
Szétválasztási különbözet	- 203 145	- 59 567
Források összesen:	342 421	398 121

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. 2025.12.31.

Vállalati egyéb tevékenységek

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

	A tétel megnevezése	2024.	2025.
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 154 488	1 934 562
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	2 154 488	1 934 562
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	-	-
III.	Egyéb bevételek	1 027	1 176
	Ebből: visszaírt értékvesztés	-	-
05.	Anyagköltség	13 663	21 156
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	37 581	58 520
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	5 828	7 865
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 710 170	1 444 238
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 767 242	1 531 779
10.	Béreköltség	163 989	177 997
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 900	18 831
12.	Bérfeladások	21 723	24 303
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	202 611	221 131
VI.	Értéksökkenési leírás	3 709	13 530
VII.	Egyéb ráfordítások	200 766	100 773
	Ebből: értékvesztés	-	-
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV- -	18 813	68 525
13.	Kapott (járó) osztalék, részesedés	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	482	593
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1	17
	Ebből: értékelési különbözet	1	17
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	483	610
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamnyereség	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó kamatok és kamatjellegű bevételek	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	767	788
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, kölcsönök kamatai	-	-
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	14	64
	Ebből: értékelési különbözet	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	781	852
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	297	242
C.	Adózás előtti eredmény (+A+B)	19 111	68 283
X.	Adófizetési kötelezettség	4 898	-
D.	Adózott eredmény (C-X)	14 213	68 283

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.


2025. évi

ÜZLETI JELENTÉSE



K a p o s v á r , 2026. február 28.

Kaposvári Önkormányzati
Vagyonkezelő
és Szolgáltató Zrt.


Szaka Zsolt
vezérigazgató

I. Gazdasági környezet

A cégvezetés lehetőségei az üzemi tevékenység eredmény alakításában behatároltak, mivel a főtevékenységek (távhőtermelés, távhőszolgáltatás, önkormányzati ingatlanok kezelése) árbevétele jogszabályok által maximált.

II. Társaság székhelye/telephelyei

- 7400 Kaposvár, Fő u. 52.
- 7400 Kaposvár, Kanizsai utca 27.
- 7400 Kaposvár, Áchim András utca 2.
- 7400 Kaposvár, Füredi út Hrsz.5374/45

III. A Társaság 2025. évi tevékenységének értékelése

1. Bevételek alakulása

A Társaság értékesítés nettó árbevétele 3.407.198 eFt, amely a tervhez képest 109,04 %-on teljesült, az előző évi adatoknak 88,99 %-a.

A Hőszolgáltatás vállalkozási tevékenységének árbevétele 2025. évben meghaladta a tervezettet: A hőszolgáltatás vállalkozási árbevétele a vártnál kedvezőbben alakult, az önkormányzat megrendelésére 11,77 millió Ft értékben külső vállalkozó bevonásával elkészítettük „A kaposvári távfűtés és a távhőrendszer közép- és hosszútávú beruházási koncepciója” elnevezésű tanulmányt, amelyre a város EUCF pályázat keretében pénzt nyert, valamint az egyéb rendszeres vállalkozási munkákból (vízóra cserék, lakossági, közületi felújítási munkák) is többet sikerült elvégeznünk.

A Somogy Vármegyei Kaposi Mór Oktató Kórház belső fűtési rendszerének, hőközpontjainak üzemeltetési feladataival kapcsolatos szerződés műszaki tartalma nem változott, de az ár júniustól emelkedett (1.350 eFt/hó-ról 1.600 eFt/hó-ra), az ebből származó árbevétel így 2025-ben 17.950 eFt.

A 2.088.340 eFt egyéb bevétel részben a lakossági távhőtámogatásból (1.480.854 eFt), a korábbi évek KEOP, KEHOP fejlesztési támogatások időbeli elhatárolásának arányos feloldásából (514.402 eFt), a kintlévőségkezelés eredményeként kapott perköltség megtérüléséből (5.240 eFt) és a káreseményekkel kapcsolatos biztosítási kártérítésekből (3.222 eFt) származik.

Egyéb bevételként kell elszámolni az állam által térítés nélkül adott CO2 kvóta visszaadás értékét. A korábbi évek számviteli gyakorlata miatt ezen a soron a 2024. évi károsanyag kibocsátás mérőszáma alapján 2025-ben visszaadott állami kvóta értéke szerepel (22.363 eFt).

2024. évtől kezdődően a kvóták visszaadását a számviteli előírásoknak megfelelően abban az évben könyveljük, amellyel kapcsolatosan a felhasználást elszámolni vagyunk kötelesek: tekintettel arra, hogy a CO2 kvóta elszámolása tárgyévet követő szeptember 30-ig esedékes, a 2025. évi eredményre gyakorolt hatását időbeli elhatárolásként mutatjuk ki, veszteségként az egyéb ráfordítások között.

Pénzügyi műveletek bevétele 15.271 eFt képződött, betétlekötések után kapott kamatokból és átváltáskori árfolyamnyereségből.

Saját előállítású eszközök aktivált értéke (362 eFt), mely a rendszereinken szükségessé vált beruházások (pl.: vezeték építés, hőközpont felújítás) kivitelezésekor felmerült anyag- és személyi jellegű ráfordítások hozamát tartalmazza.

1.1. Távfűtés

A távfűtési üzletág árbevétele 3.090.527 eFt, mely az előző évhez képest 88 %-on, a tervhez képest 109 %-on teljesült. Ennek oka, hogy 2024. október 1. napjától a közületi egyéb felhasználók, valamint a külön kezelt intézmények tekintetében a hődíj 10.471 Ft/GJ-ről 4.409 Ft/GJ-ra változott.

A gázárváltozások hatására a tavalyi évhez képest jelentősen csökkent, az eladott közvetített szolgáltatások árbevétele is (E.ON Energiatermelő Kft., KK Zrt. és az OMNI Energy Kft.), de ennek nincs eredmény hatása, mivel ez az eladott közvetített szolgáltatások értéke költségsoron is megjelenik. A tárgyévben leolvasott hőmennyiség (vízfelmelegítéssel együtt) 255.592 GJ; a leolvasott víz mennyisége 153.959 m³.

Az 51/2011 (IX.30) NFM rendelet értelmében

- 2024. október 1-től 2025. szeptember 30-ig a támogatás mértéke: a fix összegű támogatás havonta 72.134 eFt, a lakosságnak nyújtott távhőszolgáltatás után kapott támogatás fajlagos mértéke 1.634 Ft/GJ.
- 2025. október 1-től 2025. december 31-ig a támogatás mértéke: a fix összegű támogatás havonta 105.667 eFt, a lakosságnak nyújtott távhőszolgáltatás után kapott támogatás fajlagos mértéke 2.189 Ft/GJ.

Az időszakban befolyt lakossági távhőtámogatás 1.480.854 eFt.

1.2. Házkezelés

A 312.684 e Ft értékesítés nettó árbevétele tartalmazza a lakóingatlanok és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésének, kezelésének és karbantartásának feladataiból, valamint az egyéb – az önkormányzat megbízásából végzendő – tevékenységekből származó bevételeket. Az értékesítés nettó árbevétele közel azonos a 2024. év bevételével és 6 %-al több a tervhez képest.

A karbantartásból befolyt 36.751 eFt árbevétel 8 %-kal a tervezett szint felett alakult.

A társasházkezelési tevékenységből befolyó 59.505 eFt árbevétel 5,6 %-kal magasabb a tervezetthez, és az előző évhez képest is. A kezelt társasházak száma 122 db, de a társasházakban kezelt albetétek száma 3 315 db.

2. Költségek, ráfordítások alakulása

A Társaság költségeinek jelentős része a távhő üzletághoz, azon belül is a távhő termeléshez kapcsolódik, a házkezelés és a társasházkezelés költsége az összes költségnek csak mindössze 5,1 %-a. Az anyagköltség összesen 1.663.535 eFt összegben merült fel, melynek 26 %-át a gázenergia felhasználás (428.444 eFt), 26 %-át a hőenergia költség (433.356 eFt), 31 % a Zöld Fűtőműben felhasznált faapríték költsége (523.087 eFt) adja, a fennmaradó 17 %-ot a vízfelhasználás költségei, a villamosenergia felhasználás költségei, valamint az egyéb fenntartási anyagok költségei alkotják. Az anyagköltség összességében 4 %-kal a tervezett szint alatt alakult.

Az igénybevett szolgáltatások összege 547.984 eFt, amelynek 43 %-át a Kapos Holding Zrt. üzletviteli tanácsadás díja (234.755 eFt) alkotja. A karbantartások költsége (63.385 eFt) az előző évhez viszonyítottan 29 %-kal emelkedett és a tervezettet is meghaladta, a Béke utcai volt hőközpont bontási-helyreállítási munkákra – céltartalékot képeztünk.

A 44.703 eFt egyéb szolgáltatások az előző évhez képest 118 %-on teljesült. Ezen a soron merülnek fel a perköltségek, hatósági díjak, bankköltségek, biztosítási díjak.

Az eladott, közvetített szolgáltatás értéke 1.444.239 eFt, ebből továbbszámlázott gázdíj (E.ON Energiatermelő Kft., KK Zrt. és az OMNI Energy Kft. felé) értéke 1.396.447 eFt, valamint az egyéb közvetített szolgáltatások, a továbbszámlázott önkormányzati üres lakások költségei és egyéb továbbszámlázott szolgáltatások költségei további 47.791 eFt.

A személyi jellegű ráfordítások értéke 769.866 eFt, amely 2024. évhez képes emelkedését (105 %) a fizetésemelések okozták. A ráfordítások a bérköltségeken kívül a cafetéria elemeket és az ezekhez kapcsolódó járulékokat is tartalmazzák.

Az értékcsökkenés 760.236 eFt volt, mely terv szerint alakult és 104 %-a az előző évinek.

Az 230.869 eFt egyéb ráfordítás tartalmazza a megfizetett adókat, illetékeket, valamint az egyéb ráfordításokat. Itt tartja nyilván a Társaság a jogszabályon alapuló CO2 kvóta térítés nélküli visszaadás ráfordítását (89.889 eFt), valamint a véglegesen átadott támogatásokat (100.100 eFt). A helyi adók értéke az előző évhez és a tervhez képest is háromszorosa lett az iparüzési adó miatt.

A pénzügyi műveletek ráfordításai 21.344 eFt, amely a 2020. évben a távfűtési rendszer energetikai korszerűsítéséhez folyósított 500 MFt beruházási hitel kamatból adódik, melynek futamideje 2029.12.31. A jegybanki alapkamat csökkentése miatt a tervezettől kedvezőbben alakult.

3. Eredmény alakulása

A Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. a 2025. évre meghatározott és elfogadott gazdasági tervét teljesítette. A 2025. évre tervezett 4.528 eFt-hoz képest 28.395 eFt adózás előtti eredményt ért el. Az előző évben fejlesztésekre képzett 30.000 eFt felhasználásra került. A társaságnak 2025. évben nem keletkezett adófizetési kötelezettsége.

A társaság a távfűtési szolgáltatást, a bérlemény és lakáskezelést, a karbantartási tevékenységet egész évben folyamatosan, zavartalanul végezte. Az alaptevékenység biztosításához a tervezett beruházások (új felhasználók csatlakoztatása, hőközponti, fűtőművi vezérlések korszerűsítése, felújítása, távhő vezetékek, hőközpontok rekonstrukciója, stb.) megvalósultak.

A 2025. év fűtési időszaki átlaghőmérséklete 0,95 °C-kal alacsonyabb volt, mint a 2024. évi. 2025 évben az értékesített összes hőmennyiség 255.592 GJ volt szemben a 2024. évi 239.327 GJ -al.

2014. októbere óta a 2012. december 31-én érvényes árakhoz képest összességében 23,3 %-kal csökkentett lakossági távfűtési tarifák (mely alatt a fűtés- és használati melegvíz alapdíj és hődíj egyaránt értendő) vannak érvényben. A távhőtámogatás elszámolásának rendszere az 51/2011. (IX.30.) NFM rendelet alapján: áll egyrészt egy havi fix összegű támogatásból (Társaságunk esetében 2025. október 1-től 105.667 eFt/hó), másrészt a lakosságnak nyújtott távhő után kapott fajlagos támogatásból (Társaságunk esetében 2025. október 1-től 2.189 Ft/GJ). A rendeletben 2025. október 1-én megállapított díjakat, amelyek a MEKH által sajnos rosszul kerültek meghatározásra, megkifogásoltuk és ennek hatására 2026. január 1-től már a fix összegű támogatás 109.328 eFt/hó, a lakosságnak nyújtott távhő után kapott fajlagos támogatás 2.273 eFt/GJ-ra módosítása rendeleti szinten is megtörtént. A rosszul meghatározott lakossági távhőár támogatás, valamint a jelentős megtakarítást eredményező Zöld Fűtőmű üzembe állásának hatására a távhőtámogatás 418.725 eFt-tal csökkent az előző évhez képest. (2024: 1.899.579 eFt, 2025: 1.480.854 eFt).

Figyelembe véve a szűkös pénzügyi lehetőséget az eszközök karbantartása leginkább a fejlesztési tevékenységgel összhangban valósult meg.

3.1. A Távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. tv. 18/B. §. (1) – (4) bekezdés szerinti szétválasztás:

Az engedélyes Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. 2025. évi éves beszámolójában a vállalkozás által kidolgozott és alkalmazott számviteli szétválasztási szabályok, valamint az egyes tevékenységek közötti tranzakciók árazása, biztosítják a társaság tevékenységei közötti keresztfinanszírozás - mentességet.

A Zrt. rendelkezik távhőtermelésre, távhőszolgáltatásra vonatkozó engedéllyel, ezért ezekre a tevékenységekre és az egyéb tevékenységekre szétválasztott beszámolókat a 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete tartalmazza.

4. Eszközök

Az immateriális javak és tárgyi eszközök a beruházások aktivált értékével és az elszámolt értékcsökkenés, selejtezés összegével változott, összesen 454.678 eFt-tal lett kevesebb az előző évhez képest.

A forgóeszközök állománya 1.131.963 eFt, az előző évinél 519.414 eFt-tal kevesebb a hődíjak mérséklődése miatt. Az értékvesztéssel korrigált vevőkövetelés egyik meghatározó tétele a fűtési szolgáltatást igénybevevők tartozása 15.555 eFt, amely 3.036 eFt-tal kevesebb az előző évihez képest. A globális vevőkövetelés értékének csökkenése a legmeghatározóbb, 51.229 eFt-al kevesebb, mint az előző évi záró állomány, melynek jelentős részét a továbbszámlázott gázenergia miatti le nem járt kintlévőségek alkotják.

Vevőállomány	2024. év	2025. év	Változás	
			Érték	Index %
Távfűtés	18 591	15 555	-3 036	83,67%
Globális vevő	240 079	188 850	-51 229	78,66%
Vegyes tul. ép. kapcs. vevő	116	58	-58	50,00%
Átmeneti lakások vevőköv.	254	134	-120	52,76%
Nyugdíjasház fűtés, áram sz	34	93	59	273,53%
Összesen	259 074	204 690	-54 384	79,01%

A mérlegfőösszeg 8.164.968 eFt.

IV. Foglalkoztatás

Az átlagos statisztikai állományi létszám mindössze 82,05 fő. A személyi jellegű ráfordítások 5,5 %-kal, növekedtek 2024. évhez viszonyítva, a hatékonyabb munkaszervezésnek köszönhetően, a tervezetthez képest megtakarítást tudtunk elérni. A társaság által foglalkoztatott munkatársak munkabére, járulékai szerepelnek ezen a soron, valamint itt jelennek meg az eseti megbízási díjak, tiszteletdíjak, egyéb személyi jellegű kifizetések és járulékaik.

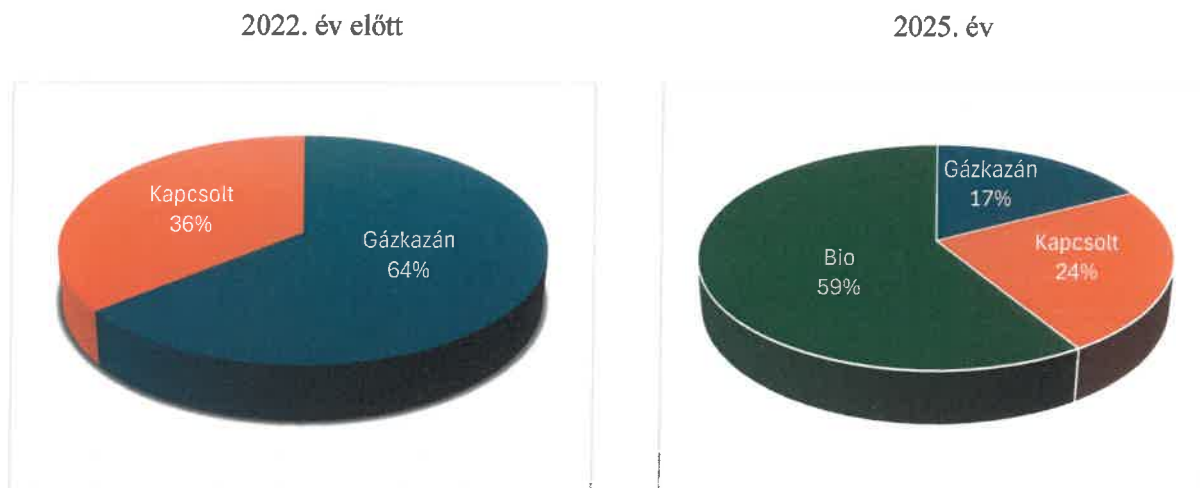
V. Kutatás, fejlesztés

Társaságunk a K+F területén nem kompetens.

VI. Környezetvédelemmel kapcsolatos tevékenység

A kaposvári távfűtés hőtermelése egészen 2022. évig a Kanizsai utcai Fűtőműben saját tulajdonú földgáztüzelésű kazánokkal és a telephelyen működő gázmotorokkal történt. Az ellátásbiztonság és a klímavédelem érdekében, megújuló energiával volt szükséges kiváltani a földgáz tüzelésű kazánok által termelt hő minél nagyobb hányadát. Fontos szempont volt az alapanyag kiválasztásánál, hogy helyi forrásból származzon, ezzel biztosítva távfűtési árak kiszámíthatóságát, függetlenedést a földgáz világpiacon áratól és alternatív tüzelőanyagforrás rendelkezésre állását.

Az alábbi ábra mutatja a termelt hőforrások eloszlását 2022. év előtt és 2025. évben a Zöld Fűtőmű teljes éves működése során.



Míg régen a gázkazánok biztosították a termelt hő 64 %-át és a gázmotoros kapcsolt termelésből származó hő a 36 %-ot. Jelenleg a gázkazánok által termelt hő nagy része ki lett váltva biomasszával, ez a részarány 59 %, a gázkazánok csak akkor működnek, amikor nagyon hideg van, úgynevezett csúcsüzemben, illetve amikor a szabályozásban lévő gázmotorok nem biztosítanak elegendő hőtermelést. A csúcsidejében a fűtési idényben nagyon rövid ideig áll csak fenn, de sajnos a kapcsolt energiatermelők nem működtetése (24 %) szükségessé teszi a gázkazánokkal történő hőtermelést (17 %).

A Zöld Fűtőmű alapanyag faapríték, ami fenntartható erdőgazdálkodásból származik és éves megállapodások keretében kettő vállalkozás szállítja a SEFAG Zrt. a Kaposvár környékén lévő zselici erdőkből, valamint a Cserenda Hungary Zrt. egy nagyatádi fűrészüzemből. A 2025. évben felhasznált alapanyag 18 037 raksúlytonna faapríték, 27,2 % átlagos nedvességtartamú P31-P63-as méretű.

A fűtőmű a KEHOP 5.3.4-21-2021-00002 pályázati számú **Kaposvári Biohőtermelő (KBH) létesítés** megnevezésű pályázat alapján épül 100 %-os vissza nem térítendő pályázat keretében.

A város északi, gazdasági, ipari fejlesztésre szánt területén az 5374/32 hrsz. ingatlanon került megépítésre. A fűtőmű beépített hőteljesítménye 15 MW, amely két azonos típusú 7,5 MW teljesítményű melegvizet, rostélytüzelésű, falazott tűzteret kazánt tartalmaz. A projektben épült egy kazánházi épület, egy ahhoz hozzáépült napi aprítéktároló csarnok, továbbá egy kiszolgáló rész. A területen kialakításra került egy heti faapríték tároló is. A városi távfűtési rendszer a 301 hőközpontnál (JUDO csarnok közelében) csatlakozik, amihez 1850 m hosszban megépült egy talajba fektetett DN300-as átmérőjű, előre szigetelt távfűtési gerincvezeték és a kapcsolódó telemechanikai rendszer.

A Zöld Fűtőmű eredményeképpen 2025. évben 181.602 GJ megújuló alapú hőtermelés valósult meg, ami ÜHG kibocsátás csökkentést eredményez és ezzel a jelenlegi földgázfelhasználás kiváltása történt. A hőtermelésben a megújuló energia részarány 50 % fölött van, így a távfűtés *hatékony távfűtéssé*¹ vált, ami azt jelenti, hogy társaságunk jogosult energiahatékonysági pályázaton részt venni és így a kaposvári távfűtést továbbra is lehet fejleszteni vissza nem térítendő támogatásokkal.

¹ 2015. évi LVII. törvény az energiahatékonyságról

„Hatékony távfűtés, olyan távfűtési rendszer, amely legalább 50 %-ban megújuló energia, 50 %-ban hulladékhő, 75 %-ban kapcsolt energiatermelésből származó hő, vagy 50 %-ban ilyen energiák és hőkombinációjának felhasználásával működik.”

VII. Beruházási tevékenység

A befektetett eszközök nettó értéke 6.966.010 eFt.

A 2025. évben az alábbi beruházások aktiválása történt:

Megnevezés	Aktivált érték
Számítógép, hőmennyiségmérő, egyéb beruházások	4 114 903
Kaposvár, Szondi u. 20 hkp. rekonstrukciója	1 490 568
E.on Energiatermelő Kft. segédüzemi áttáplálás	8 572 685
B-jelű hkp új villamos fogyasztásmérőhelyeinek kialakítása	1 331 200
Új vegyszeradagoló berendezés gyártása és telepítése	11 860 000
Napelemes kiserőmű - Kaposvár, hrsz:9343/2.	112 041 652
SKIK távhőre kapcsolása - hőközpont	33 956 186
Széchenyi tér 5. sz. TH. távhőre kapcsolása - hőközpont	19 786 584
SKIK távhőre kapcsolás - vezeték	17 940 283
Széchenyi tér 5. sz. TH távhőre kapcsolása - vezeték	22 387 057
Gépjármű beszerzés	35 569 015
Egyéb beruházás	705 387
Kisértékű eszközök Távhő	366 646
Kisértékű eszközök HK	396 137
2025.évi aktivált eszközök összesen:	270 518 303

2025. december 31-én a befejezetlen beruházások értéke 62.190 eFt, amely a még el nem indított remélhetőleg támogatásból megvalósuló beruházások gépészeti, kivitelezési terveinek értékét tartalmazza.

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 1.000 millió Ft hitelkeret áll rendelkezésre, melyet a tagvállalatok cash-pool rendszer keretében vehetnek igénybe, egyetemleges felelősség mellett.

IX. Mérleg fordulónap után bekövetkezett lényeges események

Fordulónap után lényeges esemény nem történt.

X. Összegzés

A biomassza fűtőmű megépítése nagy eredménye a kaposvári távfűtésnek, ami folyamatosan fejlődik és jelentős energiamegtakarítást ért el az elmúlt évek során, mind a termelésnél, mind a felhasználásnál. 2023. évtől a távfűtésben a termelt hő több mint 50 %-ban megújuló energiából származik.

Részben függetlenedet a hőtermelés a kiszámíthatatlan, drága import földgáztól. A helyi erdőkből kerül ki az alapanyag, ami fenntartható erdőgazdálkodásból származik és ipari célra már nem hasznosítható. Az alapanyag ellátottság hosszútávon biztosított. A megújuló energiafelhasználásra való átállás a távfűtés választásával a városban egyre több felhasználó számára elérhető lesz, ez pedig illeszkedik Kaposvár Város energiastratégiájába.

Kaposváron 2013 óta folyamatosan nő a távfűtésre csatlakozók száma. Az új építésű, vagy jelentős felújítást végző ingatlanok esetében, kötelező elvárás már 2023. évtől, hogy az épület energiafelhasználása minimum 25 % megújuló energiából származzon. Város, települési környezetben a távfűtéssel biztosítható ez a feltétel a legkönnyebben. 2025 évben újabb kettő épület (SKIK irodaház, Széchenyi tér 5. szám alatti társasház) került a távfűtésre rákapcsolásra és jelenleg is további épületekkel vagyunk egyeztetés alatt.

A Kaposvári Vagyonkezelő Zrt. az elmúlt évek kedvező, eredményes, hatékony gazdálkodásának következtében, 2025. évben is stabilan működött.

A 2025. évi gazdálkodási eredmény a tervezettnél megfelelően alakult. A tervezés jól sikerült – a tőlünk függetlenül zajló események, úgy mint a gázár változás és a lakossági energiatámogatás változása hatását figyelembe véve – mind az árbevételek, mind a költségek is egyformán térnek el (105 %). Az adózás előtti eredmény a tervezett 4.528 eFt-tal szemben 28.395 eFt lett.

“Számvevők” Könyvvizsgáló és Könyvviteli Kft

7400 Kaposvár Pacsirta u. 1/b.

Cg.: 14-09-303418, Könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma:000647

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató ZRt részvényeseinek

Az éves beszámoló könyvvizgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztem a **Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató ZRt, cégjegyzékszám 19-93-0325** ("a Társaság") **2025. évi éves beszámolójának** könyvvizgálatát, amely éves beszámoló a **2025. december 31-i** fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **8 164 968 e Ft**, az adózott eredmény **28 395 e Ft** nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

“Számvevők” Könyvvizsgáló és Könyvviteli Kft

7400 Kaposvár Paccsirta u. 1/b.

Cg.: 14-09-303418, Könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma:000647

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató ZRt 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján az én felelősségem továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményem szerint a Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató ZRt 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató ZRt 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásomra, így e tekintetben nincs jelentenivalóm.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

“Számvevők” Könyvvizsgáló és Könyvviteli Kft

7400 Kaposvár Pacsirta u. 1/b.

Cg.: 14-09-303418, Könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma:000647

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

“Számvevők” Könyvvizsgáló és Könyvviteli Kft

7400 Kaposvár Pacsirta u. 1/b.

Cg.: 14-09-303418, Könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma:000647

- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 18/A. paragrafus (a továbbiakban: Előírás”) alapján – a számviteli politika részeként – az egyes tevékenységek számviteli szétválasztási szabályzatának a kidolgozása, valamint elkülönített nyilvántartásának vezetése az Előírással összhangban, valamint az üzletágaknak a számviteli törvénnyel és az Előírás alapján elkészített számviteli szétválasztási szabályzattal összhangban való elkészítése és az éves beszámoló kiegészítő mellékletében történő bemutatása a Társaság vezetésének a felelőssége.

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 18/B. paragrafusában előírt külön jelentéstételi kötelezettségünknek az alábbiak szerint teszünk eleget.

- Véleményem szerint, a Társaság mellékelt 2025. december 31-i fordulónapra vonatkozó éves beszámolója kiegészítő mellékletének IV. Szétválasztási alapelvek üzemenkénti szétosztás alkalmazása fejezetében közzétett, és a Melléklet táblázataiban mérleg és összköltséges eredménykimutatás vonatkozásában, számszakilag bemutatott szétválasztás üzletágak szintjén, minden lényeges szempontból a számviteli törvénnyel és az Előírás alapján elkészített, Szétválasztási szabályokkal összhangban készítették el.
- A fentiekén túl a vizsgálatunk alapján nyilatkozunk kell arról, hogy a tudomásunkra jutott-e olyan információ, hogy a Társaság által kidolgozott és alkalmazott Szétválasztási szabályok nem felelnek meg minden lényeges szempontból az Előírásnak. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

Kelt az elektronikus aláírás időbélyegzője szerint.

Farkas Márta
kamarai tag könyvvizsgáló, ügyvezető
kamarai tagsági szám: 001437
Számvevők Könyvvizsgáló és Könyvviteli Kft
7400 Kaposvár, Pacsirta u. 1/b.
nyilvántartási szám: 000647

**Farkas
Márta
Rózsa**

Digitálisan aláírta:
Farkas Márta
Rózsa
Dátum: 2026.05.11
19:25:12 +02'00'