

**A Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**

**2018. évi üzleti terve**

Hódmezővásárhely, 2017. november 16.

Rapcsák András  
Igazgatóság elnöke

## Tartalomjegyzék

1. Bevezető.....	2
2. A Társaság fontosabb adatai .....	2
2.1 Alapadatok.....	2
2.2 Társaság tevékenységének általános bemutatása.....	2
3. A Társaság 2018. évi üzleti terve.....	3
3.1 Az üzleti tervezés alapfeltevései, alapelvei, szöveges indoklása .....	3
3.2 A 2018-as évre tervezett gazdálkodás javasolt sarokszámai, tervezett önkormányzati hozzájárulások.....	5
4. Személyei jellegű ráfordítások várható alakulása.....	6
5. Eredményterv .....	7
5. Beruházási terv.....	8
6. Likviditási terv .....	10
8. Mérlegterv a társaság összességére vonatkozóan .....	12

## **1. Bevezető**

A Társaság a Hódmezővásárhelyi Városgazdálkodási Vállalat jogutódjaként alakult 1991. december 02.-án, majd további átalakulások történtek a Hódtáv Kft, a Hódmezővásárhelyi Távfűtő Kft., a Hód-Strand Kft., Hód-Ipari Park Kft., az Ipari Szakképző Kft. és a Geohód Kft. beolvadásával és kiválásával.

A Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő Zrt. szervezeti felépítésében és működésében változást 2018. évben nem tervez. Ellátott tevékenységeit a távhő szolgáltatást, a saját eszköz és ingatlan bérbeadást illetve az informatikai szolgáltatást egész évben folyamatosan és üzembiztosan - a tulajdonos Önkormányzat elvárásainak megfelelően - kívánja működtetni.

## **2. A Társaság fontosabb adatai**

### **2.1 Alapadatok**

A Társaság neve: Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.

A Társaság székhelye: 6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 70.

A Társaság jegyzett tőkéje: 1.263.500.000,- Ft.

A Társaság 2016. évi mérleg főösszege: 5.778.787.000,- Ft.

A társaság 100 %-ban nemzeti tulajdonban van, az egy darab törzsrészvény tulajdonosa Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata.

A Tulajdonosi jogokat Hódmezővásárhelyi Megyei Jogú Város Polgármestere gyakorolja.

### **2.2 Társaság tevékenységének általános bemutatása**

A Részvénytársaság főbb tevékenységi körei:

- Távfűtési szolgáltatás
- Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- Informatikai szolgáltatás

A Zrt. érdekeltségi körébe tartozó gazdasági társaságok:

- Hód – Fürdő Kft.-ben 51% részesedés
- A.S.A. Hódmezővásárhely Köztisztasági Kft. 38,17% részesedés
- Enterhód Zrt. 100% részesedés

### **Távfűtési részegység**

Hódmezővásárhely területén Távhő részegységünk 2.887 db fogyasztási helyen, ezen belül 2.698 db lakossági fogyasztási helyen és 189 db közületi fogyasztási helyen szolgáltat. Felhasználóink távhő és használati melegvíz szolgáltatást vehetnek igénybe.

### **Bérbeadási – befektetési tevékenység**

A Társaság saját eszköz állományát és ingatlanát adja bérbe, így a Bajcsy Zsilinszky E. utca 64-70. szám alatti ingatlant, a Strandfürdő komplexum egyes részeit, valamint a hasznosításra átvett Kossuth tér és a Dr. Rapcsák András út egyes szakaszait.

### **Informatikai részegység**

A részegység informatikai tevékenységeivel jelen van számos önkormányzati és magántulajdonú gazdasági-, egészségügyi-, oktatási-, szociális- és kulturális intézményében és társaságban, mely több mint 3500 darab munkaállomás és a hozzájuk tartozó szerver illetve hálózati park üzemeltetését jelenti, közel 80 darab telephelyen. Ügyfelei részére vezetékes és vezeték nélküli internet és lokális hálózati szolgáltatásokat is nyújt, optikai illetve mikrohullámú technológián.

## **3. A Társaság 2018. évi üzleti terve**

### **3.1 Az üzleti tervezés alapfeltevései, alapelvei, szöveges indoklása**

A Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő Zrt. (röviden HVSZ Zrt.) főprofilja távfűtési- és használati melegvíz szolgáltatás nyújtása, valamint az ezekhez kapcsolódó karbantartási feladatok ellátása. Ezen tevékenységeit a társaság 2018. évben is üzembiztosan és költséghatékonyan kívánja ellátni lakossági és közületi ügyfeleinek. **A szolgáltatási terület újabb termelőkút létesítése nélkül nem bővíthető, szolgáltatási díjaink rendelet által szabályozottak**, ennek következtében az ebből származó árbevétel nem változik jelentősen 2018. évben sem.

A társaság tervei szerint a **CIB kötvény kiváltásának** eredményeképpen, 2017. év végére **stabilizálja likviditási helyzetét** mely alapjaiban határozza meg a 2018. év gazdálkodását. Társaságunk vállalta, hogy legkésőbb 2017. december 15. napjáig a Takarékszövetkezeti Bank Zrt. hitel finanszírozásának igénybevitelével, a teljes kötvényügyleten alapuló fizetési

kötelezettségének teljes és végleges kielégítéseként megfizet 1.200.000.000,- HUF összeget a CIB Bank Zrt részére. A kötvényügylet fenti feltételekkel történő lezárásának, s a megállapodás hatályba lépésének az irányadó jogszabályi feltételeknek megfelelően továbbra is feltétele a Kormány társaságunk kiváltó hitelfelvételéhez történő hozzájárulása. Az ügylet eredményeképpen a jelenlegi CHF alapú 230Mft éves CIB kötvénykötelezettség helyébe, egy kedvezőbb konstrukciójú, forint alapú, 20 éves futamidejű Takarékbank hitel lép, amelynek éves kötelezettsége nem haladja meg a 70M forintot.

A 2018-as év célkitűzése a **likviditás megőrzésén túl, a távfűtési kutak és vezetékek rendszeres karbantartása és rekonstrukciója**, amelyek az előző időszakokban fedezethiány és likviditási problémák miatt elmaradtak. 2016-os évben a legkritikusabb primer távhővezetékek tekintetében, három szakaszból álló rekonstrukciós tervet készítettünk, mely beruházást 2018. évben megkívánjuk kezdeni a további hőveszteség és a meghibásodások elkerülése érdekében. Az üzemeltetési költségek csökkentésének érdekében a társaság 2018. évben is folytatni kívánja hőközponti szabályzó rendszereinek automatizálását, illetve üzemfelügyeleti rendszerének bővítését. A társaság célja egy új távhő üzemeltetés támogató alkalmazás bevezetése, melynek révén jelentősen javítható a műszaki színvonal és az üzembiztonság.

Az új vállalatirányítási rendszer bevezetésének keretein belül, az ügyvitel és számlázási rendszer átállása után, a társaság 2017. évben bevezette a távfűtés számlázás modulját is. A rendszerbevezetés következő fázisa a követeléskezelő és a vezető információs modulok bevezetése melyet 2018. évben tervezzünk elvégezni.

A társaság jogszabályi kötelezettségének eleget téve **csatlakozott az e-közmű rendszerhez**, mellyel párhuzamosan elkészítette a távfűtési és telekommunikációs hálózatának digitális alaptérképét, a teljes rendszerüzemeltetés kialakítása a 2018. év feladata, mely **jelenetős többlet erőforrást igényel**. A közigazgatásban és a közműszolgáltatásban is jelentős az e-ügyintézési rendszerek térnyerése, ezért társaságunk is fejleszteni kívánja webes és online elérhető szolgáltatásait.

**A Tram-Train nyomvonalába eső közművek kiváltása és bevédése tárgyban, a NIF által finanszírozott beruházás 2018. évben is folytatódik.**

Társaságunk ingatlan bérbeadási tevékenységet a tulajdonában lévő strandfürdő komplexumon, a Kossuth tér egyes területein, illetve a Bajcsy Zsilinszky utca 70. irodaházban végez. 2018. évben a társaság a bérbeadás és területhasznosítás területén a piaci előrejelzések alapján árbevétel növekedéssel tervez. A 2017. évhez képest változás hogy a Nemzeti

Közlekedési Hatósággal irodabérelti szerződést kötöttünk illetve több tervezőirodával is tárgyalást folytatunk a betelepülésről. **A társaság székhelyéül szolgáló, illetve városunkban nagy múlttal rendelkező irodaháznak és az ahhoz tartozó gyárépületeknek sürgős állagmegóvó beruházásra, illetve energetikai korszerűsítésre van szüksége,** melynek megoldására keressük a pályázati és tulajdonosi lehetőségeket. A közterületek hatékonyabb területhasznosításának érdekében tárgyalásokat kezdeményeztünk a tulajdonos önkormányzattal.

A társaság informatikai tevékenységei körében az outsourcing és az internet szolgáltatás tekintetében továbbra is a piac bővülésével számol, a magas SLA szolgáltatási szintek fenntartása mellett.

### **3.2 A 2018-as évre tervezett gazdálkodás javasolt sarokszámai, tervezett önkormányzati hozzájárulások**

A Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.-t a 2018. évre az alábbi főbb szempontok fegyelembevételével tervez:

- 2018 évi adózás előtti eredménynek (amennyiben a CIB kötvény kivezetésre kerül) **13 millió forint nyereséggel** kalkulálunk.
- **Az Erste kötvény 2018. évi kötelezettsége 110 millió forint** értékben került tervezésre.
- **A Takarékszövetkezeti Bank Zrt. - CIB kötvény - kiváltó hitel kötelezettségére 70 millió forint** éves adósságszolgálatlal terveztünk.
- **A Zsigmondy Béla Zrt. „F.a.”-val folytatott peres eljárás másodfokú ítélete alapján a kötelezettségünk 604 millió forint.** Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város **Önkormányzat** az egyszemélyes társaságai, valamint jelenlegi és – amennyiben erre jogszabályi rendelkezések szerint lehetőség van – volt intézményei tekintetében a Zsigmondy Béla Zrt. „fa” felé fennálló kötelezettségeket **tartozásátvállalás** jogcímen át kívánja vállalni. Az átvállalás módjáról tárgyalásokat kezdeményezünk tulajdonos Önkormányzatunkkal.
- A Magyar Energetikai és Közmű-Szabályozási Hivatal (MEKH) által meghatározott és NFM rendeletben kihirdetettek alapján, a 2017-2018. fűtési időnyre **távfűtési támogatással nem számoltunk,** mely az előző évekhez képest **189 millió forint** bevételkiesést jelent.

- **Hód-Fürdő Kft. részére 176 millió forint törzstőke pótlási kötelezettséggel terveztünk.**
- A távhőszolgáltatási árbevételek az előző évek mutatói alapján 2017. évi szinten kerültek tervezésre.
- Június, július, augusztus hónapokban önkormányzati döntés alapján a távhőszolgáltatás tekintetében nem számlázunk alapdíjat. Az alapdíjak kiszámlázása 60 millió forintos árbevétel növekedéssel járna, mely a 2018. évi kötvény és hitel terheket csökkenthetné.
- **Kintlévőségünk** évek óta **tartósan magas** a Hód-Fürdő Kft. az önkormányzati intézmények és a lakosság tekintetében, mellyel 2018 évre is kalkuláltunk.
- Az egyéb ráfordítások között tervezett helyi és állami adók és késedelmi kamatok a 2017. évi szinten kerültek tervezésre.
- Az Informatikai részegység által nyújtott Internet szolgáltatásnál az erős piaci verseny miatt bevezetett piaci alapú árak kialakításával terveztünk, illetve az internet szolgáltatás Áfa vonzatának csökkenése miatt (18%-ról 5%-ra) növekvő szolgáltatási körrel illetve árbevétellel számolunk.

#### **4. Személyei jellegű ráfordítások várható alakulása**

A **változó munkaerő piaci feltételek** a folyamatos minimálbéremelkedés és szakmunkás illetve mérnök munkaerőhiány, **a humánerőforrás átszervezését és egyes területek bérfejlesztését indokolja.** Az elmúlt időszakokban bevezetett állami szakrendszerekhez történő csatlakozás (E-közmű, MEKH, NMHH) illetve azok folyamatos üzemeltetése, továbbá a távfűtési és telekommunikációs szektorra vonatkozó jogszabályoknak való megfelelés (adatvédelmi felelős, fogyasztóvédelmi referens, energetikai szakreferens), a stabil működés és üzemeltetés mellett új munkakörök kialakítását is indukálja.

2018. évre a szociális hozzájárulási adó 20%-pontra csökkentése mellett, az alábbi minimálbér emelésekkel számolunk:

- minimálbér 138.000,- Ft
- garantált bérminimum 180.500,- Ft.

A kötelező bérrendezés a foglalkoztatott létszám 34,21 %-t azaz 13 főt érint, ezzel összefüggésben az éves bértömeg 0,98 %-al nő 1.030 eFt értékben.

A személyi jellegű költségek között, a minimálbérkötelező 9,2 %-os, illetve a garantáltbérminimum kötelező 8,9 %-os emelkedésének figyelembe vétele mellett, a bérköltséget 10 %-os emelkedéssel terveztük, az egyes területeken fellépő munkaerőhiány miatt.

Tervezett létszám adatok:

Munkaviszonyban foglalkoztatottak száma	Megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak száma	Választott tisztségviselők
38 fő	6 fő	7 fő

## 5. Eredményterv

HVSZ Zrt	2018. évi terv
NIF végleges pénzeszköz átadás	114 000 000 Ft
Felhalmozási kölcsön	20 000 000 Ft
Árbevétel	915 592 970 Ft
Önkormányzati támogatás	40 000 000 Ft
Anyagköltség	124 137 000 Ft
Igénybevett szolgáltatások	182 167 000 Ft
Egyéb szolgáltatások	41 891 000 Ft
Személyi jellegű ráfordítások	158 728 890 Ft
Értékcsökkenés	164 326 000 Ft
Egyéb ráfordítás	138 000 000 Ft
Beruházás	229 000 000 Ft
Összes költség és ráfordítás	1 038 249 890 Ft
Üzleti eredmény	51 343 080 Ft
Pénzügyi műveletek bevételei	0 Ft
Pénzügyi műveletek ráfordítása	-38 339 000 Ft
Pénzügyi eredmény	-38 339 000 Ft
Adózás előtti eredmény	13 004 080 Ft

Árbevételek, bevételek

- A Távfűtés részegységénél a 2013. november 01. napjától meghatározott díjakkal számoltunk, melyeket miniszteri rendeletben szabályoztak. Társaságunk 2006-os döntés értelmében, 2018. évben sem tervez háromhavi alapidíj (június, július, augusztus) kiszámlázással.



- A Hód-Fürdő Kft.-nek számlázott bérleti díjnál emeléssel nem terveztünk.
- A bérbeadási tevékenységünk árbevétele az elmúlt évhez képest 10%-os emelkedést mutat, melyen még hatékonyabb iroda és raktározási célú bérbeadással kívánunk javítani.
- A befektetési tevékenységnél az A.S.A. Hódmezővásárhely Köztisztasági Kft.-től, tekintettel a 989/2017.(IX.8.) számú közgyűlési határozatra, nem számítunk osztalékbevételekre
- Az előző évek adatait figyelembe véve és a piaci szegmens folyamatos bővülésére tekintettel, árbevétel emelkedéssel számolunk, az informatikai karbantartási és internet szolgáltatások tekintetében. A 2018. január 01. napjától bevezetésre kerülő - internet szolgáltatásra vonatkozó Áfa csökkentés - esetén is pozitív hatásokkal számolunk.
- 2018. év kiemelt hírközlési hálózat fejlesztési feladata - az Ipari Park infrastrukturális fejlesztéseinek keretein belül megvalósuló – optikai internet hálózat és kollokációs adatpark kiépítésében való részvétel, illetve a megvalósulás után a kapcsolódó rendszerek üzemeltetése, melyből szintén árbevétel növekedésre számítunk.

#### Költségek, ráfordítások

- Az anyagjellegű ráfordítások között a jelenleg érvényes árakkal számoltunk.
- Az energiaköltségeknél - a már idén megkötött kedvezőbb szolgáltatási szerződések alapján, áremelést nem vettünk figyelembe. Az igénybeveendő szolgáltatásoknál sem számoltunk áremeléssel.
- A várható infláció mértéke a GKI. előrejelzése alapján 2,6% lesz a 2018-es évre vonatkozóan.
- A biztonságos üzemeltetés érdekében, karbantartási költségek kerültek tervezésre a fűtőművek a termál-kutak és a hírközlési hálózat tekintetében is.
- Beruházások sorra a folyamatban lévő közműkiváltásokat illetve a biztonságos üzemeltetéshez szükséges karbantartások elvégzését terveztük.

#### **5. Beruházási terv**

- A **Tram-Train** közműkiváltás beruházást az előző évhez hasonlóan 2018. évre NIF forrás biztosításával, 114 millió forint értékben terveztünk. 2017 évben összesen 13

geotermál és telekommunikációs csomópont került kiváltásra, 2018-ban további 5db geotermál illetve 4db informatikai csomópont kiváltását kell elvégeznünk.

- 2008-ban és 2009-ben mintegy 2.783 lakásban összesen 9.313 db **költségosztó** került felszerelésre, melyek élettartama 10 év. 2018 évben **Önkormányzati döntés szükséges** arról, hogy a rendszer a jelenlegi formájában **működjön-e tovább**, és ha igen az **Önkormányzat, a Szolgáltató vagy a Lakosság viselje a költségosztók cseréjének költségét, nagyságrendileg 40 millió forint értékben**. A beruházás szolgáltató által történő megvalósítása esetén, **önkormányzati vissza nem térítendő támogatással terveztünk**, figyelembe véve azt a tény, hogy a rendszer működésének az árbevételre gyakorolt pozitív hatása nincs.
- 2017. évben a **Mátyás utcai termelőkút és a II. számú visszasajtoló kút** tekintetében **kritikus meghibásodások** történtek melyek az egész távfűtési rendszer üzembiztonságát veszélyeztetik. A kúthelyreállításokra 2017. évben intézkedési terveket készítettük, **a kútszerkezet helyreállítását** illetve a tisztítás és karbantartás elvégzését **2018. évben tervezzük**. Távfűtési kutak helyreállításának és karbantartásának beruházáshoz **30 millió forintos önerővel, 10 millió forintos tulajdonosi felhalmozási kölcsönnel** számoltunk.
- Távfűtési **vezeték rekonstrukciós beruházáshoz 25 millió forintos önerővel, 10 millió forintos tulajdonosi felhalmozási kölcsönnel** számoltunk, és pályázati forrást kívánunk bevonni az önerő biztosításához.

## 6. Likviditási terv

Pénzügyi helyzet alakulása (e Ft)	
2018. évi tervezet	
<b>Nyitó pénzállomány:</b>	6 922
Pénztárak + elszámolási betétszámlák	6 922
<b>Várható bevételek:</b>	
Kiszámlázott bevételből befolyó pénzeszköz	
Távfűtő részegység bevétele	776 299
Eszközberbeadás bevétele	69 945
Informatikai részegység bevétele	69 349
Beruházások finanszírozása	
NIF Tram Train közműkiváltás pénzeszköz átadás	114 000
Költségsztoók cseréje Önkormányzati vissza nem térítendő támogatás	40 000
Távfűtési kút és vezeték-rekonstrukció felhalmozási kölcsön	20 000
Távhő támogatás	0
2018. december 31-ig rendelkezésre áll:	1 096 515
<b>Várható kiadások:</b>	
Szállítói kötelezettségek teljesítése:	272 095
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek kifizetése (munkabér, járulék, adók, kölcsön):	237 729
Kötvény kamat kifizetése (Erste Bank):	10 000
Kamat kifizetése (TakarékBank):	28 242
Kötvény tőketörlesztése (Erste Bank):	100 000
Tőketörlesztése (TakarékBank):	39 486
Hód - Fürdő Kft. részére pótbefizetés:	176 958
NIF Tram Train közműkiváltás	114 000
Költségsztoók cseréje Önkormányzati vissza nem térítendő támogatás	40 000
Távfűtési vezeték-rekonstrukció	75 000
Várható kiadás összesen:	1 093 510
Záró pénzeszköz tervezett állománya 2018. december 31-én:	3 005
Pénztárak + elszámolási betétszámlák:	3 005

**Kimutatás a 2017 év végén fennálló főbb kintlévőségeinkről, mely tételekkel 2018. évre is kalkulálunk:**

Megnevezés	HUF
Hód-Fürdő K.ft. (törzstőke pótlás után)	161 000 000 Ft
Egyéb lakosság és közület	99 429 000 Ft
Cs.M.Egészségügyi Ellátóközpont Hódmezővásárhely - Makó	35 992 000 Ft
Önkormányzati intézmények és gazdasági társaságok	24 311 000 Ft
Összesen:	320 732 000 Ft

Fenti kintlévőségek megtérülése hozzájárul az igényelt támogatások csökkentéséhez.

## 8. Mérlegterv a társaság összességére vonatkozóan

adatok E Ft-ban

Sor szám	A tétel megnevezése	Tárgyév 2018
a	b	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18.sor)</b>	<b>4 722 597</b>
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	8 574
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK(11.-17.sorok)	4 709 023
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-27.sorok)	5 000
28.	<b>B. Forgóeszközök (29.+36.+43.+49. sor)</b>	<b>360 721</b>
29.	I. KÉSZLETEK (30.-35.sorok)	0
36.	II. KÖVETELÉSEK (37.-42.sorok)	341 993
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48.sorok)	0
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51.sorok)	18 728
52.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (53-55. sorok)</b>	<b>438 215</b>
56.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+28.+52. sor)</b>	<b>5 521 533</b>
57.	<b>D. Saját tőke (58+60+61+62+63+64+65.sorok)</b>	<b>1 083 694</b>
58.	I. JEGYZETT TŐKE	1 263 500
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	
61.	III. TŐKETARTALÉK	44 475
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-1 982 012
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	118 779
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	1 625 952
65.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	13 000
66.	<b>E. Céltartalékok (67.-69.sorok)</b>	<b>219 911</b>
70.	<b>F. Kötelezettségek (71.+76.+86. sor)</b>	<b>3 313 603</b>
71.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (72.-75.sorok)	
76.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (77.-85.sor)	2 472 231
86.	II. ROVID LEJÁRAT	841 372
97.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (98.-100. sorok)</b>	<b>904 325</b>
101.	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+66.+70.+97.sor)</b>	<b>5 521 533</b>

A mérlegtervezet alapján a saját tőke várhatóan nem süllyed intézkedést igénylő mértékében a jegyzett tőke alá.