

Statisztikai számjel: 11051691-6820-114-04

Cégjegyzék száma: 04-10-001475

a vállalkozás megnevezése: Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.

a vállalkozás címe, telefonszáma: 5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6. 66/445-542

Éves beszámoló

**2018.
üzleti évről**

Keltezés: Békéscsaba, 2019. május 6.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tél./Fax: 66/445-542
(3.)

.....
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statisztikai számjel: 11051691-6820-114-04

Cégjegyzék száma: 04-10-001475

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2018. 12. 31. (év/hó/nap)

MÉRLEG „A” változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
A.	Befektetett eszközök (I.+II.+III. sor)	2.052.004		2.004.220
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK (01.-07. sorok)	2.448		290
01.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
02.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
03.	Vagyoni értékű jogok	127		82
04.	Szellemi termékek	2.321		208
05.	Üzleti vagy cégérték			
06.	Immateriális javakra adott előlegek			
07.	Immateriális javak értékhelyesbitése			
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK (01.-07. sorok)	2.016.646		1.971.020
01.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.849.285		1.815.972
02.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	64.952		54.532
03.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9.474		8.076
04.	Tenyészállatok			
05.	Beruházások, felújítások	86.935		29.433
06.	Beruházásokra adott előlegek	6.000		63.007
07.	Tárgyi eszközök értékhelyesbitése			
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (01.-10. sorok)	32.910		32.910
01.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	32.910		32.910
02.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
03.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
04.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedés viszonyban álló vállalkozásban			
05.	Egyéb tartós részesedés			
06.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
07.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
08.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
09.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbitése			
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Békéscsaba, 2019. május 6.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/445-542
(51)
a vállalkozás vezetője (képviselője)

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2018. 12. 31. (év/hó/nap)

MÉRLEG „A” változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
B.	Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	278.399		281.602
I.	KÉSZLETEK (01.-06. sorok)	45.588		52.327
01.	Anyagok	4.160		4.704
02.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
03.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
04.	Késztermékek	3.558		4.127
05.	Áruk	37.870		43.496
06.	Készletekre adott előlegek			
II.	KÖVETELÉSEK (01.-08. sorok)	230.384		175.372
01.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	92.294		116.011
02.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	122.449		47.413
03.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
04.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
05.	Váltókövetelések			
06.	Egyéb követelések	15.641		11.948
07.	Követelések értékelési különbözete			
08.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
III.	ÉRTÉKPAPÍROK (01.-06. sorok)			
01.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
02.	Jelentős tulajdoni részesedés			
03.	Egyéb részesedés			
04.	Saját részvények, saját üzletrészek			
05.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
06.	Értékpapírok értékelési különbözete			
IV.	PÉNZESZKÖZÖK (01.-02. sorok)	2.427		53.903
01.	Pénztár, csekkek	94		97
02.	Bankbetétek	2.333		53.806
C.	Aktív időbeli elhatárolások (01.-03. sorok)	43.497		605
01.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	42.997		190
02.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	500		415
03.	Halasztott ráfordítások			
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C. sor)	2.373.900		2.286.427

Békéscsaba, 2019. május 6.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
vállalkozás vezetője (képviselője)
5600 Zalaegerszeg, Jánosi u. 4-6.
Közlési címe: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/445-542
(5.)

Statisztikai számjel: 11051691-6820-114-04
Cégjegyzék száma: 04-10-001475

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2018. 12. 31. (év/hó/nap)

MÉRLEG „A” változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
D.	Saját tőke (I.+II.+III.+IV.+V.+VI. sor)	587.868		598.712
I.	JEGYZETT TŐKE	382.730		382.730
	I. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesezés névértéken			
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
III.	TŐKETARTALÉK	102.080		102.080
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	95.694		103.058
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
VI.	ÉRTÉKELESI TARTALÉK (01.-02. sorok)			
01.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
02.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	7.364		10.844
E.	Céltartalékok (01.-03. sorok)			
01.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
02.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
03.	Egyéb céltartalék			
F.	Kötelezettségek (I.+II.+III sor)	425.487		361.275
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (01.-04. sorok)			
01.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
02.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
03.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
04.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

Békéscsaba, 2019. május 6.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/446-642
(8.)

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2018. 12. 31. (év/hó/nap)

MÉRLEG „A” változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (01.-09. sorok)	108.629		89.764
01.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
02.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
03.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
04.	Beruházási és fejlesztési hitelek	65.000		47.600
05.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
06.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
07.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
08.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
09.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	43.629		42.164
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (01. -11. sorok)	316.858		271.511
01.	Rövid lejáratú kölcsönök			
	01-es sorból: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
02.	Rövid lejáratú hitelek	17.400		17.400
03.	Vevőktől kapott előlegek			
04.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	109.546		118.981
05.	Váltótartozások			
06.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	111.469		36.975
07.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
08.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
09.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	78.443		98.155
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
G.	Passzív időbeli elhatárolások (01.-03. sorok)	1.360.545		1.326.440
01.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	199		17.979
02.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6.750		8.083
03.	Halasztott bevételek	1.353.596		1.300.378
	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+F.+G. sorok)	2.373.900		2.286.427

Békéscsaba, 2019. május 6.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 62/415642
a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statistikai számjel: 11051691-6820-114-04
Cégjegyzék száma: 04-10-001475

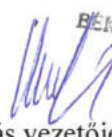
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2018. 12. 31. (év/hó/nap)

**Forgalmi költség eljárással készített eredménykimutatás
„A” változat**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1.089.000		1.136.757
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	1.089.000		1.136.757
03.	Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége	1.057.793		1.066.966
04.	Eladott áruk beszerzési értéke	126.030		130.253
05.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	94.823		108.713
II.	Értékesítés közvetlen költségei (03.+04.+05.)	1.278.646		1.305.932
III.	Értékesítés bruttó eredménye (I.-II.)	- 189.646		- 169.175
06.	Értékesítési, forgalmazási költségek			
07.	Igazgatási költségek	96.210		104.100
08.	Egyéb általános költségek			
IV.	Értékesítés közvetett költségei (06.+07.+08.)	96.210		104.100
V.	Egyéb bevételek	458.873		324.177
	V. sorból: visszaírt értékvesztés			
VI.	Egyéb ráfordítások	47.059		38.366
	VI. sorból: értékvesztés			1.000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (±III.-IV.+V.-VI.)	125.958		12.536

Békéscsaba, 2019. május 6.


BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/446-642
a vállalkozás vezetője (képviselője)

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2018. 12. 31. (év/hó/nap)

Forgalmi költség eljárással készített eredménykimutatás
„A” változat

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
09.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	09. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
10.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	10. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
11.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	11. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
12.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			1.928
	12. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			1.928
13.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
	13. sorból: értékelési különbözet			
VII.	Pénzügyi műveletek bevételei (09.+10.+11.+12.+13.)			
14.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	14. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	15. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
16.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3.508		2.830
	16. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
17.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése	113.900		
18.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
	18. sorból: értékelési különbözet			
VIII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (14.+15.+16.+17.+18)	117.408		2.830
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VII.-VIII.)	- 117.408		- 902
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	8.550		11.634
IX.	Adófizetési kötelezettség	1.186		790
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-IX.)	7.364		10.844

Békéscsaba, 2019. május 6.


BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
6600 Békéscsaba, Kányai u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/445-542
(5.)
a vállalkozás vezetője (képviselője)

Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.

K I E G É S Z Í T Ó M E L L É K L E T
a 2018. évi éves beszámolóhoz

I. ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

1./ A vállalkozás bemutatása

A társaság cégneve: Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.
 A társaság székhelye: 5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
 A társaság levelezési címe: 5601 Békéscsaba, Pf.: 481.
 Az alapítás időpontja: 1995. szeptember 15.
 A társaság alapítója: Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata
 Cégbejegyzés kelte: 1997. január 6.
 Cégjegyzék száma: Cg. 04-10-001475

A társaság egyszemélyes részvénytársaság, abban az alapító az egyedüli részvényes. A társaság alaptőkéje a mérleg fordulónapján 382.730 e Ft, amely 222.000 e Ft pénzbetétből és 160.730 e Ft nem pénzbeli betétből tevődik össze.

A társaság 2012. január 1-től a Törzsház konszern irányító vállalata lett.

A társaság leányvállalatainak főbb adatai:

megnevezés	székhely	jegyzett tőke e Ft	tulajdoni hányad
Árpád Fürdő Vízgyógyászati Kft.	5600 Békéscsaba, Árpád sor 3.	3.000	100 %
Békéscsabai Város- fejlesztési Nonprofit Kft.	5600 Békéscsaba, Szent István tér 7	3.000	100 %
Békés Megyei Temetkezési Kft. „v.a”	5600 Békéscsaba, Petőfi u. 4.	6.200	65 %
„Békéscsaba 1912 Előre” Sportszolgáltató Kft. „v.a”	5600 Békéscsaba, Kórház u. 6.	3.000	99,26 %
Békéscsabai Hulladék- gazdálkodási Nonprofit Kft.	5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.	3.100	50,97 %
Békéscsabai Médiacentrum Kft.	5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.	3.000	100 %
Békéscsabai Városgazdálkodási Kft.	5600 Békéscsaba, Pásztor u. 17.	3.000	100 %

A társaság fő tevékenysége továbbra is az önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése és bérbeadása, melyet az önkormányzat és társaságunk között létrejött megbízási szerződés alapján végzünk. Ez a tevékenység 2012. január 1-től kibővült a korábban a Békéscsabai Vállalkozói Centrum Kft. hasznosítási

körébe tartozó ingatlanokkal, másrészt pedig a vásárcsarnok és piac üzemeltetésével.

Az ingatlanhasznosítás mellett továbbra is működtetjük a fizetőparkolási rendszert, ellátjuk a Város megrendelésére végzett lakás felújítási munkákat és a különböző ingatlanok bontását. Beszedjük a korábban értékesített lakások vételár részleteit, valamint értékesítjük az önkormányzati tulajdonú garázsokat. A társaság tevékenysége a 2014. szeptember 19-én megnyílt CsabaPark üzemeltetésével tovább bővült.

A beszámolási időszakban a társaság 61.837 e Ft értékű beruházást, felújítást hajtott végre.

Ennek összetevői a következők:

Fürdő gyermekmedence kialakítás	25.083 e Ft
Központi igazgatás autó vásárlás	12.670 e Ft
Fürdő felújítás, szivattyú, kompresszor felújítás	8.350 e Ft
Ingatlanhasznosítás autó, kasza, szivattyú vásárlás	2.207 e Ft
Kétegyházi u. 3. átalakítás, kompresszor felújítás	1.901 e Ft
CsabaPark videórendszer telepítés	1.818 e Ft
Andrássy u. 18. üzlet átalakítás	1.568 e Ft
Andrássy u. 7. üzlet átalakítás	1.447 e Ft
Andrássy u. 1-3. üzlet átalakítás	1.382 e Ft
Tünde u. elektromos kábel, gázkazán pótlása	1.155 e Ft
<u>Egyéb beruházások</u>	<u>4.256 e Ft</u>
Összesen:	61.837 e Ft

Az immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének és elszámolt értékcsökkenésének tárgyévi változásait mérleg soronként részletezve az 1. sz. melléklet tartalmazza.

A tárgyi eszközök (ingatlanok és egyéb gépek, berendezések) karbantartására 21.243 e Ft-ot költöttünk 2018-ban, melyek az alábbi üzletágaknál merültek fel:

– Árpád Fürdő	4.922 e Ft
– üzleti célú ingatlanok	5.451 e Ft
– sportlétesítmények	6.818 e Ft
– Vásárcsarnok és piac	811 e Ft
– Ipari park és inkubátorház	1.608 e Ft
– CsabaPark	1.633 e Ft

Társaságunk üzletpolitikájának fontos célkitűzése a rábízott vagyon gazdaságos üzemeltetése, a fizetőparkolási rendszer önkormányzati rendeletben meghatározott elvek szerinti működtetése, valamint az Önkormányzat elvárásainak megfelelő díjak befizetése.

A közgyűlés által jóváhagyott ingatlanhasznosítási- és bérleti díjakat az előírtaknak megfelelően befizettük az Önkormányzatnak.

Ugyancsak befizetésre került a befolyt parkolási- és lakbér bevétel, az eladott lakások és garázsok vételára is.

2./ A vállalkozás számvitelpolitikájának fő vonásai

A Törzsház konszern kialakítására tekintettel a Társaság 2012. 01. 01-től új számviteli politikát készített, amelynek főbb jellemzői a következőkben foglalhatók össze.

A társaság üzleti éve megegyezik a naptári évvel. A megbízható és valós vagyoni helyzet bemutatásához szükséges értékelési feladatok elvégzése szempontjából az irányadó időpont (mérlegkészítés időpontja) a tárgyévet követő év február 10. napja.

A számviteli törvény előírásainak megfelelően alkalmazott értékelési eljárások az alábbiak:

a./ A befektetett eszközöket beszerzési értéken számoltuk el, csökkentve azt a terv szerinti értékcsökkenés összegével.

Maradványértéket gépjárműveknél és a multifunkcionális tornacsarnoknál állapítottunk meg.

- Az immateriális javak között szereplő vagyoni értékű jogok közül a 100 e Ft alatti beszerzési értékű jogokat a beszerzéskor egyösszegben értékcsökkenési leírásként elszámoltuk. A 100 e Ft feletti bekerülési értékű, parkolási üzletághoz kapcsolódó licencek és hálózatfejlesztési hozzájárulás értékcsökkenésének elszámolását 5 év alatt, évenként azonos összegben terveztük. Az egyéb vagyoni értékű jogok terv szerinti értékcsökkenését pedig 6 év alatt számoljuk el, évente egyenlő mértékben.
- A szellemi termékek esetében a 100 e Ft alatti beszerzési értékű terméket a beszerzéskor egyösszegben értékcsökkenési leírásként elszámoltuk. A 100 e Ft-ot meghaladó beszerzések esetében a parkolási üzletághoz kapcsolódó számítógépes programok értékcsökkenési leírását 5 év alatt, évenként azonos összegben

terveztük. Az egyéb területeken alkalmazott programok terv szerinti értékcsökkenését 3 év alatt számoljuk el, évente egyenlő mértékben.

- Az ingatlanok értékcsökkenési leírásánál saját tulajdonú ingatlan esetében 2 %, bérlet ingatlan esetében 6 % amortizációval számoltunk.
- A műszaki és egyéb gépek, berendezések esetében a 100 e Ft alatti beszerzési értékű tárgyi eszközöket a beszerzéskor egyösszegben értékcsökkenési leírásként elszámoltuk. Ezen értékhatárt meghaladó beszerzéseknél a számvitelpolitikában meghatározott amortizációs kulcsokat alkalmaztuk.
- Járművek esetén évi 20 %-os értékcsökkenési leírást számoltunk el.

b./ Forgóeszközök

- A készletek közül az alap- és segédanyagokat, valamint az árukat beszerzési értéken, a késztermékeket pedig tervezett önköltségen tartottuk nyilván.
- A követelések a számlázott és elismert, illetve a fizetendő összegben kerültek kimutatásra, melyet a vevőkövetelések esetében csökkentettünk az elszámolt értékvesztés összegével.
- A pénzeszközök összege a ténylegesen meglévő házipénztári pénzkészlet és a bankszámlán meglévő pénz összegét tartalmazza.

c./ A hosszúlejáratú kötelezettségek a fejlesztési hitel éven túli törlesztőrészeit, valamint az üzleti célú ingatlanok bérleti által befizetett óvadékot tartalmazzák a szerződés szerinti összeggel megegyezően.

d./ A rövidlejáratú kötelezettségek egy éven belül esedékes összegek, egyezően a kibocsátott számlákkal, szerződésekkel, adóbevallásokkal és egyéb elszámolásokkal.

e./ Az aktív és passzív időbeli elhatárolások elkülönítése a tárgyév valós eredményének megállapítása érdekében megtörtént.

A négy Kft. üzletrészenek apportálása miatt társaságunk anyavállalat lett. A tagvállalatok száma 2013-ban a Békéscsabai Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.-vel ötre, majd 2015-ben a Békéscsabai Médiacentrum Kft. megalapításával hatra, végül 2017-ben a Békéscsabai Városgazdálkodási Kft. megalapításával hétre nőtt.

A fentiekre tekintettel összevont (konszolidált) beszámolót kellene készíteni, ez a kötelezettség azonban nem áll fenn, mivel a Szt. 117. § (1) bekezdésében rögzített mutatóértékek közül egyik sem éri el a konszolidált beszámoló készítésére előírt értéket.

A számvitelpolitika szerint társaságunk az éves beszámoló mérlegének „A” változatát, valamint az eredménykimutatás forgalmi költség eljárással készülő „A” változatát készítette el. Az eredménykimutatás típusának megváltoztatását az indokolta, hogy a 2012. évtől alkalmazott tervezési táblák is forgalmi költség eljárással készülnek, így a terv- és a tényszámok összehasonlíthatóvá váltak.

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

A 2018. december 31-i éves beszámoló mérlegének tárgyévi adatait az alábbiakban mutatjuk be.

Vagyoni értékű jogok: távoli elérést biztosító eszköz használati joga

Szellemi termékek: könyvelési és vendéglátóipari szoftver nettó értékét tartalmazza.

Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok: egyrészt a társaság tulajdonát képező ingatlanok, másrészt pedig az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett beruházások, felújítások nettó értékét tartalmazza.

megnevezés	nettó értéke (e Ft)
Beépítetlen telek (1451 hrsz.)	3.082
Bcs. Kétegyházi u. 26. Állatvásártér	22.523
Bcs. Kórház u. 6. multifunkciós tornacsarnok	36.290
Bcs. Gyulai út 34. Vívócsarnok	113.899
Bcs. Kórház u. 4-6. Lelátó	76.468
Bcs. Szigligeti u. 6. irodaház	22.773
Bcs. Almáskerti Ipari Park Inkubátorház	84.244
Bcs. Kétegyházi út 3. I-II-III. csarnok	45.348
CsabaPark rendezvénycsarnok	426.887
CsabaPark kolbászdudvar	175.205
CsabaPark étterem	92.517
CsabaPark óriások konyhája	78.548
Társaság tulajdonát képező ingatlanok	1.177.784
Önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett beruházások, felújítások	638.188
Ingatlanok és kapcs. vagyoni ért. jogok összesen	1.815.972

Műszaki berendezések, felszerelések, járművek: az ingatlanok és a CsabaPark üzemeltetéséhez szükséges szerszámok, gépek és járművek, a Fürdőben lévő csúszda, valamint a CsabaPark múzeumi eszközök nettó értékét tartalmazza.

Egyéb berendezések, felszerelések, járművek: számítógépek, ügyvitel-technikai és híradástechnikai berendezések, irodabútorok, egyéb eszközök, valamint gépjárművek nettó értékét tartalmazza.

Beruházások, felújítások: a tárgyév végéig üzembe nem helyezett beruházások, felújítások:

KIA Stinger személygépkocsi beszerzés	12.670 e Ft
CsabaPark II. projekt előkészítés	5.032 e Ft
Kórház u. 4. panzió kialakítás	3.804 e Ft
Jégcsarnok-uszoda koncepció kidolgozás	3.190 e Ft
Sportcsarnok átalakítás terv	2.500 e Ft
Sportcsarnok recepció kialakítás terve	370 e Ft
Sportcsarnok gázellátás költségvetés	270 e Ft
Vandhádi út 3. gázterv	150 e Ft
Andrássy u. 7. belső portál kialakítás	1.250 e Ft
Andrássy u. 7. burkolás, festés	197 e Ft

Beruházásokra adott előlegek

Báthory-Hankó Tenisz Centrum előleg	10.080 e Ft
UFC beruházási előleg	52.927 e Ft

Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban:

Árpád Fürdő Vízigyógyászati Kft. üzletrész:	5.735 e Ft
Békéscsabai Városfejlesztési Kft. üzletrész:	1.675 e Ft
Békés Megyei Temetkezési Kft. üzletrész:	8.839 e Ft
„Békéscsaba 1912 Előre” Kft. üzletrész:	9.081 e Ft
Békéscsabai Hulladékgazdálkodási Kft. üzletrész:	1.580 e Ft
Békéscsabai Médiacentrum Kft. üzletrész:	3.000 e Ft
Békéscsabai Városgazdálkodási Kft. üzletrész:	3.000 e Ft

Anyagok:

Csabapark Étterem anyagkészlet	456 e Ft
CsabaPark Húsüzem anyagkészlet	3.402 e Ft
Parkolójegyek, parkolási bérletek	736 e Ft
Fürdő bérletek	110 e Ft

Késztermékek:

CsabaPark Húsüzem késztermék készlete 4.127 e Ft

Áruk:

Közvetített szolgáltatások 38.110 e Ft

CsabaPark Étterem vendéglátóipari áruk 3.802 e Ft

Parkolás chipkártya készlet 101 e Ft

Sportcsarnok büfé áru 163 e Ft

Betétdíjas göngyölegek 1.320 e Ft

36. sor Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők):

ezer Ft-ban			
Megnevezés	eredeti követelés	halmozott értékvesztés	mérlegben szereplő összeg
üzleti célú ingatlanok	28.779	- 1.100	27.679
ipari park	4.472	-	4.472
sportlétesítmények	11.508	-	11.508
Árpád Fürdő	2.469	-	2.469
parkolás	4.947	-	4.947
piac	6.758	-	6.758
központi fűtés	1.399	- 1.613	- 214
CsabaPark	43.298	-	43.298
egyéb vevők	15.094	-	15.094
Összesen:	118.724	- 2.713	116.011

Az üzleti célú ingatlanok bérlőinél kimutatott hátralék összegéből a tárgyévet követő év február 28. napjáig 11.652 e Ft kiegyenlítésre került.

A bérleti díj fizetésének elmaradása miatt a beszámolási időszakban 2 esetben mondtuk fel a bérleti jogviszonyt. Ennek hatására 1 bérlő kifizette a tartozást, a másik bérlővel pedig folyik a jogi eljárás.

A kintlévőségek csökkentése érdekében továbbra is átlagosan 2 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését és a bérleményből való kiköltözés garanciájaként közjegyzői okirat készítését írtuk elő.

Az Ipari Park bérlőinél kimutatott hátralék összegéből a tárgyévet követő év február 28. napjáig 689 e Ft kiegyenlítésre került.

A sportlétesítményekkel kapcsolatos követelések egy része befizetéssel, másik része pedig beszámítással kerül rendezésre.

Az Árpád Fürdőnél kimutatott hátralék összegéből a tárgyévet követő év február 28. napjáig 2.469 e Ft kiegyenlítésre került.

A parkolási üzletágnál feltüntetett hátralék összegéből a tárgyévet követő év február 28. napjáig 4.947 e Ft kiegyenlítésre került.

A piac év végén fennálló hátralékából a tárgyévet követő év február 28. napjáig 2.309 e Ft befolyt.

A központi fűtési díj év végén fennálló hátralékára a tárgyévet követő év február 28. napjáig 52 e Ft befizetés történt.

A CsabaParknál kimutatott hátralékra a tárgyévet követő év február 28. napjáig 41.293 e Ft befizetés történt.

Az egyéb vevőknél fennálló hátralékra a tárgyévet követő év február 28-ig 3.849 e Ft került befizetésre.

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata	
lakásüzemeltetés- és karbantartás, Szabadság tér 1-3. bérleti díj,	
parkolási előleg és költség, karácsonyi díszkivilágítás díja	
vállalkozásfejlesztési pályázat költségterítés	27.051 e Ft
Békés Megyei Temetkezési Kft. könyvelési	
szolgáltatás, bérleti díj, tagi kölcsön	13.225 e Ft
„Békéscsaba 1912 Előre” Kft. könyvelési szolgáltatás,	
bérleti- és közüzemi díj	4.573 e Ft
Békéscsabai Városgazdálkodási Kft. zöldterület fenntartás	2.286 e Ft
Békéscsabai Városfejlesztési Nonprofit Kft.	
könyvelési és éttermi szolgáltatás	237 e Ft
Médiacentrum Kft. mobildíj, könyvelési szolgáltatás	41 e Ft

Egyéb követelések

bérlők helyett kifizetett közüzemi díjak	5.055 e Ft
következő évben levonható áfa	3.716 e Ft
társasági adó túlfizetés	2.012 e Ft
szállítók túlfizetései	577 e Ft
munkavállalónak kiadott váltópénz	292 e Ft
munkavállalók fizetési előlege	135 e Ft
egyéb adók túlfizetése	72 e Ft
iparüzési adó túlfizetés	71 e Ft
vásárlási- és szolgáltatási előleg	18 e Ft

Pénztár, csekkek

házipénztár záró pénzkészlete	97 e Ft
-------------------------------	---------

Bankbetétek

elszámolási betétszámla záró egyenlege	53.372 e Ft
közfoglalkoztatás elkülönített bankszámla egyenlege	354 e Ft
fizetési meghagyás alszámla záró egyenlege	80 e Ft

Bevételek aktív időbeli elhatárolása

Olyan bevételek szerepelnek ezen a soron, amelyek a 2018. évhez kapcsolódnak, de esedékességük vagy pénzügyi rendezésük átnyúlik 2019. évre.

Sportcsarnok üvegezés kártérítésre kapott bevétel	190 e Ft
---	----------

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

A tárgyévben leszámolt, de a következő évet terhelő újság előfizetés, biztosítási díjak, online jogtár előfizetés, postafiók bérleti díja

	415 e Ft
--	----------

Jegyzett tőke

Cégbíróságon bejegyzett tőke	382.730 e Ft
------------------------------	--------------

Tőketartalék

az alapító által korábbi években átadott összeg	55.000 e Ft
Vágóhíd felújításához kapott támogatás	17.342 e Ft
Állatvásártér felújításához kapott támogatás	7.238 e Ft
BVC Kft. tőketartaléka	22.500 e Ft
2018. 12. 31-i tőketartalék	102.080 e Ft

Eredménytartalék

előző évek mérleg szerinti eredménye	103.058 e Ft
--------------------------------------	--------------

Adózott eredmény

tárgyévi adózás utáni nyereség	10.844 e Ft
--------------------------------	-------------

Beruházási és fejlesztési hitelek

ingatlan felújításához felvett beruházási hitel 2020. 01. 01. után esedékes törlesztése	47.600 e Ft
---	-------------

<u>Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek</u>	
nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos óvadék	42.164 e Ft

<u>Rövid lejáratú hitelek</u>	
beruházási hitel 2019. évi törlesztő részlete	17.400 e Ft

<u>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók): a belföldi szállítók felé fennálló tartozás, melynek teljesítése a beszámolási időszakban megtörtént, a pénzügyi rendezésre viszont 2019. évben kerül sor.</u>	118.981 e Ft
---	--------------

Legjelentősebb tételek:

MVM Partner Zrt.	18.625 e Ft
Bcs-i Röplabda Sport Kft.	13.970 e Ft
Körös Autócentrum Kft.	12.670 e Ft
Ízgyűjtő Kft.	8.202 e Ft
DIG-BUILD Kft.	6.992 e Ft
Emil és Társai Kft.	6.814 e Ft
E.ON Energiakereskedelmi Kft.	6.134 e Ft
Alföldvíz Zrt.	4.843 e Ft
NKM Áramszolgáltató Zrt.	3.035 e Ft
NKM Földgázszolgáltató Zrt.	3.011 e Ft
Agrosztár Kft.	2.894 e Ft

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

2018. 12. hó parkolási bevétel	19.226 e Ft
Önkormányzat felé földhasználati jog	6.077 e Ft
2018. 12. havi lakbér bevétel	5.567 e Ft
CsabaPark II.támogatási kölcsön	4.000 e Ft
Lakásfelújításból befolyt összeg	928 e Ft
Vízgyógyászati Kft.-t megillető bevétel	581 e Ft
garázs vételár elszámolás	279 e Ft
2018. IV. n.évi lakás vételár végelszámolás	217 e Ft
2018. 12. havi innovációs központ bérleti díj	100 e Ft

Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek

vásárlási utalvány elszámolás	31.459 e Ft
adó és járulékfizetési kötelezettség	22.175 e Ft
lakásbérlők által befizetett óvadék	14.637 e Ft
munkabér elszámolás	18.736 e Ft
vevők túlfizetései	8.002 e Ft
közfoglalkoztatás támogatás előleg	877 e Ft

Belvárosi Parkolóház elszámolás	810 e Ft
munkabérből levont összeg	139 e Ft
szakszervezeti tagdíj elszámolás	66 e Ft
egyéb különféle kötelezettségek	1.254 e Ft

<u>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</u> következő évet illető bérleti díjak	17.979 e Ft
--	-------------

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

tárgyévot terhelő, de a mérleg fordulónapja után esedékes:

mozgóbér és járulékai	4.550 e Ft
bankköltség, hitelkamat	798 e Ft
áru, segédanyag vásárlás	480 e Ft
takarítási díj	462 e Ft
megbízási díj és járulékai	392 e Ft
telefondíjak és azok közterhei	230 e Ft
ügynyédi munkadíj	230 e Ft
egyéb anyagvásárlás	205 e Ft
bérlettérítés, személygépkocsi használat	194 e Ft
mosatási díjak	154 e Ft
postai közreműködési díj	114 e Ft
tűzvédelmi szolgáltatás	110 e Ft
fénymásoló üzemeltetési díj	85 e Ft
hús-, gombavizsgálat	66 e Ft
javítási díj	13 e Ft

Halasztott bevételek

fejlesztési célra kapott vissza nem térítendő támogatások fennmaradó, amortizációval arányosan még el nem számolt része:

Tornacsarnokhoz kapott támogatás	33.601 e Ft
Sportcsarnokhoz kapott támogatás	1.482 e Ft
Stadionrekonstrukcióhoz kapott támogatás	161.404 e Ft
Futsall pályához kapott támogatás	8.502 e Ft
Extrém pálya bővítéshez kapott támogatás	2.741 e Ft
Baross u. pálya felújításhoz kapott támogatás	9.122 e Ft
Szabadság tér 11-17.(Családsegítő) kapott támogat.	4.457 e Ft
Ör u. 1. (Szoc. bolt) kapott támogatás	1.604 e Ft
Mazán L. u. 18. felújításhoz kapott támogatás	96 e Ft
Kalandpark tervezéshez kapott támogatás	2.582 e Ft
Andrássy út 38. felújításhoz kapott támogatás	9.403 e Ft

Ligeti WC felújításához kapott támogatás	2.205 e Ft
Almáskerti Ipari Park Ink.házhoz kapott támogatás	40.187 e Ft
II. Csarnok építéshez kapott támogatás	13.539 e Ft
III. Csarnok építéshez kapott támogatás	4.940 e Ft
Ipari Park tereprendezés közmű támogatás	1.766 e Ft
Lencsési út 35-37. riasztóhoz kapott támogatás	96 e Ft
CsabaPark I. projekthez kapott támogatás	901.402 e Ft
Piac fejlesztés II. ütemhez kapott támogatás	10.931 e Ft
CsabaPark I. eszköz beszerzéshez kapott támogatás	5.066 e Ft
CsabaPark Piac Húsbolthoz kapott támogatás	3.846 e Ft
köztéri WC kialakításhoz kapott támogatás	7.459 e Ft
beltéri gyermekmedencéhez kapott támogatás	14.924 e Ft
vívóterem bővítéshez kapott támogatás	19.624 e Ft
egyéb beruházásokhoz kapott támogatás	39.399 e Ft

III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

A 2018. december 31-i éves beszámoló eredménykimutatásának tárgyévi adatait az alábbiakban mutatjuk be:

01. sor	<u>Belföldi értékesítés nettó árbevétele</u>	
	Üzleti célú ingatlankezelés	244.396 e Ft
	Ipari park és inkubátorház	101.104 e Ft
	Piacüzemeltetés	141.331 e Ft
	Árpád Fürdő	134.349 e Ft
	Parkolás	76.863 e Ft
	Sport- és szabadidő létesítmény I.	97.314 e Ft
	Sport- és szabadidő létesítmény II.	216.287 e Ft
	Lakás célú ingatlan üzemeltetés	71.722 e Ft
	Egyéb tevékenységek	53.391 e Ft
03. sor	<u>Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége</u>	
	Üzleti célú ingatlankezelés	160.649 e Ft
	Ipari park és inkubátorház	55.277 e Ft
	Piacüzemeltetés	135.196 e Ft
	Árpád Fürdő	231.318 e Ft
	Parkolás	57.911 e Ft
	Sport- és szabadidő létesítmény I.	240.030 e Ft
	Sport- és szabadidő létesítmény II.	128.769 e Ft
	Lakás célú ingatlan üzemeltetés	36.312 e Ft
	Egyéb tevékenységek	21.504 e Ft

04. sor	<u>Eladott áruk beszerzési értéke</u>	
	CsabaPark Húsüzem elábé	44.462 e Ft
	CsabaPark Étterem elábé	42.752 e Ft
	CsabaPark Piac Húsbolt és büfé elábé	27.260 e Ft
	CsabaPark Lencsési Húsbolt elábé	7.970 e Ft
	CsabaPark Rendezvénycsarnok elábé	5.000 e Ft
	Sportcsarnok büfébe vásárolt áruk értéke	2.670 e Ft
	Egyéb üzlet elábé	109 e Ft
	Belvárosi Parkolóház	30 e Ft
05. sor	<u>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</u>	
	továbbszámlázott alvállalkozói teljesítmények, közüzemi- és telefondíjak, egyéb szolgáltatások	108.713 e Ft
07. sor	<u>Igazgatási költségek</u>	
	a központi irányítás anyagi és személyi jellegű költségei, továbbá a társaság egészét érintő költségek	104.100 e Ft
V. sor	<u>Egyéb bevételek</u>	
	költségek ellentételezésére kapott támogatás végleges támogatásból tárgyévi bevételként elszámolt összeg	258.298 e Ft
	káreseményekkel kapcsolatos bevétel	63.183 e Ft
	tárgyi eszköz értékesítés bevétele	1.319 e Ft
	befolyt perköltség, illeték, vh. előleg	80 e Ft
	behajthatatlannak minősített követelésre kapott összeg	155 e Ft
	bérlők által befizetett késedelmi kamat	622 e Ft
	befolyt ügyvédi munkadíj	62 e Ft
	különféle egyéb bevétel	43 e Ft
		415 e Ft
VI. sor	<u>Egyéb ráfordítások</u>	
	helyi adók	15.066 e Ft
	közhasznú és egyéb szervezet támogatása	12.338 e Ft
	káresemény költségei	1.208 e Ft
	behajthatatlan követelés	212 e Ft
	turizmusfejlesztési hozzájárulás	2.285 e Ft
	TAO terhére adott támogatások	2.349 e Ft
	innovációs járulék	2.079 e Ft
	térítés nélkül átadott eszközök	31 e Ft
	követelések elszámolt értékvesztése	1.000 e Ft

	cégautó adó	466 e Ft
	bírság, késedelmi kamat	264 e Ft
	selejtezés (büféáru, parkolóbérlet)	6 e Ft
	különféle egyéb ráfordítás	1.060 e Ft
	kerekítési különbözet	2 e Ft
A. sor	<u>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</u> nyereség	12.536 e Ft
12. sor	<u>Egyéb kapott kamat és kamatjellegű bevételek</u> tagi kölcsön kamata	1.928 e Ft
16. sor	<u>Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások</u> fejlesztési hitel kamata folyószámla hitelkamat	2.788 e Ft 42 e Ft
B. sor	<u>Pénzügyi műveletek eredménye</u> veszteség	- 902 e Ft
C. sor	<u>Adózás előtti eredmény</u> nyereség	11.634 e Ft
IX. sor	<u>Adófizetési kötelezettség</u> a társasági adó meghatározását a <u>2. sz. melléklet</u> tartalmazza	790 e Ft
D. sor	<u>Adózott eredmény</u>	10.844 e Ft

Javaslat az adózott eredmény felhasználására: a 2018. évi adózott eredmény (nyereség) összege az eredménytartalék javára kerüljön elszámolásra.

A költségek költségnemenkénti részletezése

sor-szám	megnevezés	Összeg (e Ft)
1.	saját termelésű készletek állomány változása	- 128.074
2.	saját előállítású eszközök aktivált értéke	-
3.	anyagköltség	332.731
4.	igénybe vett szolgáltatások	463.878
	- telekommunikációs és postai szolgáltatás	7.868
	- hírlap, folyóirat, szakkönyv	357

	- javítási, karbantartási szolgáltatások	34.782
	- utazási és kiküldetési költségek	60
	- szállítási költségek	10.217
	- takarítási díjak	69.288
	- őrzési díjak	41.245
	- társasházi közös költségek	21.421
	- kéményseprés	763
	- hulladékkezelés, szemétszállítás	9.556
	- csatornadíjak	15.508
	- szennyvízszippantás	2.589
	- rovar- és rágcsálóirtás	1.833
	- központifűtés költsége	896
	- egyéb ingatlanüzemeltetési költségek	1.836
	- bérleti díjak	70.475
	- hirdetés, reklám	55.256
	- oktatás, továbbképzés	805
	- informatikai szolgáltatás	2.494
	- könyvvizsgálói díj	2.710
	- jogi személyeknek fizetett tagsági díjak	617
	- ügyvédi költségek	2.848
	- ingatlan hasznosítási díj	59.280
	- egyéb igénybevett szolgáltatások	51.174
	* zöldterület karbantartás, fűnyírás	7.490
	* piaccal kapcsolatos ig.vett szolg.	6.307
	* Parkolás vállalkozási átalánydíj	5.741
	* CsabaPark rendezvénycsarnok ig.vett.szolg.	3.984
	* Fürdő laboratóriumi vizsgálatok	3.537
	* Mobilparkolási jutalék	2.659
	* lakásokkal kapcsolatos ig.vett szolgáltatás	1.797
	* Fürdő vízkészletjárulék	1.554
	* fénymásoló üzemeltetési díja	1.426
	* sportcsarnok, CsabaPark mosatási díj	1.421
	* tűzvédelmi tanácsadás	1.320
	* hó- és síkosságmentesítés	1.304
	* üzleti célú ingatlannal kapcsolatos ig.vett szolg.	989
	* foglalkozás egészségügyi szolgáltatás	612
	* irodai szolgáltatás, toner töltés	612
	* munkavédelem	420
	* egyéb igénybe vett szolgáltatások	10.001
5.	egyéb szolgáltatások	12.187
6.	eladott áruk beszerzési értéke	130.253
7.	eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	108.713
I.	Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5+6+7)	1.047.762

8.	béreköltség	297.683
9.	személyi jellegű egyéb kifizetések	14.950
10.	bérfelárak	56.937
	- egészségügyi hozzájárulás	1.397
	- alkalmi foglalkoztatás közteher	2.241
	- szakképzési hozzájárulás	4.159
	- szociális hozzájárulási adó	49.140
II.	Személyi jellegű ráfordítások (8+9+10)	369.570
11.	Értékcsökkenési leírás	120.774
III.	Költségcímek összesen (1+2+I+II+III.)	1.410.032

IV. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1./ Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

A társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetének alakulását jelző mutatószámokat a 3. sz. melléklet tartalmazza. A mutatószámok alapján az alábbi következtetések vonhatók le.

A társaság eszközállományának összetétele az előző évhez képest kismértékben változott, a befektetett eszközök aránya nőtt, a forgóeszközök aránya pedig csökkent. A Zrt. tőkeellátottsága, likviditása javult és eladósodottsága pedig csökkent az előző évhez képest.

A számviteli törvény előírásai alapján elkészítettük a Cash flow kimutatást, melyet a 4. sz. melléklet tartalmaz. Ebben az előző év és a tárgyév adatait szerepeltetjük.

A beszámolási időszakban a működésből származó pénzeszközök összege 132.098 e Ft-tal növelte, míg a befektetési tevékenységből származó pénzeszközök összege 61.757 e Ft-tal csökkentette a rendelkezésre álló pénzállományt. A finanszírozási tevékenység során 18.865 e Ft-tal csökkent a pénzállomány. A társaság pénzeszköze a fenti tényezők együttes hatására a beszámolási időszakban 51.476 e Ft-tal nőtt.

2./ A foglalkoztatottak száma, javadalmazása

A foglalkoztatottak éves átlagos állományi létszáma az előző évi 87,3 főről 88,0 főre nőtt.

A beszámolási időszak létszám- és kereset adata a következők szerint alakult:

megnevezés	átlagos állományi létszám (fő)	összes kereset (e Ft)	személyi jellegű egyéb kifizetések (e Ft)
Teljes munkaidős fizikai	51,3	137.084	6.224
Teljes munkaidős szellemi	30,2	117.677	5.159
Nem teljes munkaidős fizikai	4,8	5.014	129
Nem teljes munkaidős szellemi	1,7	3.013	153
Alkalmi munkavállalók	-	17.164	-
Megbízási díjak	-	1.856	-
Választott tisztségviselők tiszteletdíja	-	15.875	-
Összesen	88,0	297.683	11.665

3./ A választott tisztségviselők részére adott juttatások:

A társaság az alábbi tiszteletdíjakat fizette ki a választott tisztségviselők részére:

igazgatósági tagok részére összesen:	8.055 e Ft
felügyelő bizottsági tagok részére összesen:	7.820 e Ft
mindösszesen:	15.875 e Ft

4./ A mérlegben értékkel nem szereplő eszközök:

A társaság 1995. évben a Békéscsaba Város Vagyonkezelő Kft-től térítés nélkül átvette a Kft. tulajdonában lévő irodabútorokat, számítógépeket, ügyvitel-technikai és egyéb berendezéseket.

A számviteli törvény átvételkor érvényes előírásai szerint a térítés nélkül kapott eszközöket a mérlegben értékkel kimutatni nem lehetett, azokat továbbra is a 0-ás számlaosztályban tartjuk nyilván.

5./ A tárgyévben kapott támogatások bemutatása

A működési költségek ellentételezésére az alábbi támogatásokban részesült a társaság:

Megnevezés	Összeg (e Ft)	Támogatást nyújtó szerv
Fürdő működtetéséhez	121.700	Bcs. M.J.V. Önkorm.
Sportlét. működtetéséhez	126.500	Bcs. M.J.V. Önkorm.
CsabaPark működtetéséhez	4.839	Bcs. M.J.V. Önkorm.
Bér- és közfoglalk. támogatás	5.259	Munkaügyi Központ

A társaság az alábbi fejlesztési támogatásban részesült:

Megnevezés	Összeg (e Ft)	Támogatást nyújtó szerv
Vívóterem bővítés	9.965	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium

6./ Az éves beszámoló aláírására jogosult személy neve és lakóhelye:

Kozma János 5600 Békéscsaba, Dobozi út 74.

7./ A vállalkozás könyvvizsgálatának bemutatása

A társaságnál a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 155. § (2) bekezdése alapján kötelező a könyvvizsgálat.

A Közgyűlés 307/2018. (V.24.) határozata alapján a társaság választott könyvvizsgálójának adatai a következők.

Név: AQUA-AUDIT Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
5600 Békéscsaba, Luther u. 12. I.113.
Kamarai Ig. száma: 002515

A könyvvizsgálatot Sztán Csilla Ilona bejegyzett könyvvizsgáló
a Kft. ügyvezetője végzi.

Kamarai Tagsági Ig. száma: 002854

5600 Békéscsaba, Dobozi út 78/1.

Megbízás időtartama: 2018. 06. 01. – 2019. 05. 31.

A beszámolási időszakban a könyvvizsgálatért felszámított díj havi összege
220 e Ft + ÁFA, egyéb, könyvvizsgáló által kiadott igazolások díja pedig
70 e Ft + ÁFA.

8./ A könyvviteli szolgáltatást végző bemutatása

A társaságnál a számvitelről szóló 2000. évi C törvény 151. § (1) bekezdése alapján a beszámoló összeállítására, a könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó tevékenységek irányítására kötelező a regisztrált mérlegképes könyvelő alkalmazása, melynek nyilvántartásban szereplő adatai az alábbiak.

Név: Molnárné Győri Ágnes
Lakcím: 5630 Békés, Magyar Imre u. 19.
Regisztrálási szám: 201267

Békéscsaba, 2019. május 6.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/446-642
(5.)

Kozma János
vezérigazgató

Az immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása
2018. év

Megnevezés	Bruttó érték változása					Értécsökkenés változása					Nettó érték
	Nyitó- érték	Évközi		Átsoro- lás	Záró érték	Nyitó érték	Évközi		Átsoro- lás	Záró Érték	
		Növekedés	Csökkenés				Növekedés	Csökkenés			
I. Immateriális javak összesen	16.218	374	949	-	15.642	13.770	2.532	949	-	15.352	290
I/1. Vagyoni értékű jogok	1.091	-	799	-	292	964	45	799	-	210	82
I/2. Szellemi termékek	15.127	374	150	-	15.350	12.806	2.486	150	-	15.142	208
II. Tárgyi eszközök összesen	3.075.910	191.955	129.286	-	3.138.579	1.059.264	118.242	9.947	-	1.167.559	1.971.020
II/1. Ingatlanok és kapcs. vagyoni ért. jogok	2.651.159	63.623	1.065	-	2.713.717	801.874	96.936	1.065	-	897.745	1.815.972
II/2. Műszaki berendezések	245.885	6.279	1.237	-	250.927	180.933	16.699	1.237	-	196.395	54.532
II/3. Egyéb berendezések	85.931	3.209	7.645	-	81.495	76.457	4.607	7.645	-	73.419	8.076
II/4. Beruházások	86.935	61.837	119.339	-	29.433	-	-	-	-	-	29.433
II/5. Beruh. előleg	6.000	57.007	-	-	63.007	-	-	-	-	-	63.007

ezer forintban

Békésesaba, 2019. május 6.

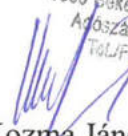
BÉKÉSESABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
3810 Békésesaba, Irányi u. 4-6.
Közléshely: 1105/1691-2-04
Tel./Fax: 66/445-542
Kozma János (5.)
vezérigazgató

A társasági adó alapjának megállapítása
2018. év

A vállalkozás a fizetendő társasági adót a jövedelem-minimum alapján határozta meg az alábbiak szerint:

Értékesítés nettó árbevétele	1.136.757 e Ft
Egyéb bevételek	324.177 e Ft
Pénzügyi műveletek bevételei	1.928 e Ft
Összes bevétel	1.462.862 e Ft
Jövedelem-minimum (2 %)	29.257 e Ft
Társasági adó (9 %)	2.633 e Ft
Társasági adókedvezmény	- 1.843 e Ft
Fizetendő társasági adó	790 e Ft

Békéscsaba, 2019. május 6.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
TollFax: 66/445-542
(5.)

Kozma János
vezérigazgató

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

Sor-szám	Megnevezés	Számítás	2017. év %	2018. év %
1.	Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	86,4	87,7
2.	Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszk.+aktív ibőbeli elh.</u> Összes eszköz	13,6	12,3
3.	Tőkeellátottság	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	24,8	26,2
4.	Eladósodottság	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	72,4	60,3
5.	A saját tőke növekedésének aránya	<u>Saját tőke</u> Jegyzett tőke	153,6	156,4
6.	Saját tőke és a befektetett eszközök aránya	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	28,7	29,9
7.	Pénzeszközök és rövidlejáratú kötelezettségek aránya	<u>Likvid pénzeszközök</u> Rövidlejáratú kötelezettségek	0,8	19,9
8.	Likviditási gyorsráta	<u>Pénzeszközök+követelések</u> Rövidlej. kötelezettségek	73,5	84,4
9.	Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Kötelezettségek	65,4	77,9
10.	Követelések és rövidlejáratú kötelezettségek aránya	<u>Követelések</u> Rövidlej. kötelezettségek	72,7	64,6
11.	Követeléseken kívüli forgóeszközök és rövidlejáratú kötelezettségek aránya	<u>Forgóeszk.-követelések</u> Rövidlej. kötelezettségek	15,2	39,1
12.	Alaptőke jövedelmezősége	<u>Adózott nyereség</u> Jegyzett tőke	1,9	2,8
13.	Eszközök megtérülési mutatója	<u>Értékesítés nettó árbevétele</u> Eszközök összesen	45,9	49,7

Békéscsaba, 2019. május 6.


 BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
 5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
 Adószám: 11051631-2-04
 Tel./Fax: 66/446.642
 Kozma János
 vezérigazgató (5.)

Cash flow kimutatás**ezer forintban**

Megnevezés	2017. 12. 31.	2018. 12. 31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás		
<u>Működési cash flow:</u>		
1.) Adózás előtti eredmény	8.550	11.634
2.) Elszámolt amortizáció	123.755	120.774
3.) Elszámolt értékvesztés, annak visszairása	-	1.000
4.) Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
5.) Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	499	- 80
6.) Befektetett eszközben bekövetkezett káresemények, selejtezés, kivezetés miatti veszteség	33	-
7.) Szállítói kötelezettség változása	14.106	9.435
8.) Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	65.675	- 54.782
9.) Passzív időbeli elhatárolások változása	- 16.784	- 34.105
10.) Vevőkövetelések változása	- 21.590	- 23.717
11.) Forgóeszközök (vevő és pénzeszközök nélkül) változása	-78.052	59.837
12.) Aktív időbeli elhatárolások változása	-45.308	42.892
13.) Fizetett adó (nyereség után)	- 1.186	- 790
14.) Fizetett osztalék, részesedés	-	-
Működési tevékenységhez kapcsolódó nettó pénzeszköz változás	49.698	132.098

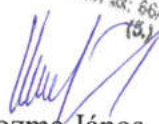
<u>II. Befektetési tevékenységből származó</u> <u>pénzeszköz-változás</u>	<u>2017. 12. 31.</u>	<u>2018. 12. 31.</u>
15.) Befektetett eszközök beszerzése	- 54.838	- 61.837
16.) Befektetett eszközök eladás	2.339	80
17.) Kapott osztalék, részesedés	-	-
Befektetési tevékenység nettó pénzeszköz felhasználása	- 52.499	- 61.757

<u>III. Pénzügyi műveletekből származó</u> <u>pénzeszköz-változás</u>		
18.) Részvény kibocsátás bevétele (tőkebevonás)	-	-
19.) Kötvény kibocsátás bevétele	-	-
20.) Hitelfelvétel	-	-
21.) Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	-	-
22.) Véglegesen kapott pénzeszköz	-	-
23.) Részvény bevonás (tőke leszállítás)	-	-
24.) Kötvény visszafizetés	-	-
25.) Hiteltörlesztés-, visszafizetés	- 17.400	- 17.400
26.) Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	-
27.) Véglegesen átadott pénzeszköz	-	-
28.) Alapítókka szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú köt. változása	1.277	- 1.465
Finanszírozási tevékenység által biztosított pénzeszköz	- 16.123	- 18.865

Pénzeszközök változásai (I+II+III.)	51.476
Pénzeszközök nyitó állománya:	2.427
Pénzeszközök záró állománya:	53.903

Békéscsaba, 2019. május 6.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
 5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
 Adószám: 11051691-2-04
 Tel./Fax: 66/443-542


 Kozma János
 vezérigazgató

Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.

ÜZLETI JELENTÉS

a 2018. évi éves beszámolóhoz

I. Bevezetés

A Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.-t a vagyongazdálkodási feladatok ellátására 1995. szeptember 15-én alapította a Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata. A társaság 1997. január 6. óta a Cégbíróság által bejegyzett céggént működik.

II. A tevékenység jellemzői a 2018-es évben

A társaság fő tevékenysége továbbra is az önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése és bérbeadása, melyet az önkormányzat és társaságunk között létrejött megbízási szerződés alapján végzünk.

Ez a tevékenység 2012. január 1-től kibővült a korábban a Békéscsabai Vállalkozói Centrum Kft. hasznosítási körébe tartozó ingatlanokkal, másrészt pedig a vásárcsarnok és piac üzemeltetésével.

Az üzleti célú ingatlanokon felül üzemeltetjük az önkormányzati lakásokat, a tulajdonos nevében beszedjük a bérleti díjakat, a korábban értékesített lakások vételár részleteit, valamint értékesítjük az önkormányzati tulajdonú garázsokat. Az ingatlanhasznosítás mellett továbbra is ellátjuk a Város megrendelésére végzett lakás felújítási munkákat.

2009. május 1-től az Árpád Gyógy- és Strandfürdő üzemeltetését társaságunk látja el.

Működtetjük a fizetőparkolási rendszert, ellátjuk a Belvárosi parkolóház üzemeltetését.

2014. szeptember hónaptól a CsabaPark szabadidőlelétesítmény üzemeltetése is a társaság feladatai közé került.

2015. júliusában tovább bővült a Csabapark, húsbolttal és büfével jelent meg a vásárcsarnok területén, majd december hónapban a Lencsési u. 24. szám alatt nyílt meg a húsboltunk és büfénk.

2015-ben új társasággal, a Békéscsabai Médiacentrum Kft.-vel bővült a leányvállalataink köre, mely 2015. október 1-től átvette a „Csabai Mérleg” kiadói feladatait.

2015. szeptember 1-től a Vásárcsarnok és piac teljes területének az üzemeltetése a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. feladata lett.

2017. december 1-jén megalakult a Zrt. hetedik tagvállalata, a Békéscsabai Városgazdálkodási Kft.

A társaság a beszámolási időszakban egységes irányítás alatt működött, az irányító és ellenőrző testület összehangoltan látta el feladatát. A beszámolási időszakban az Igazgatóság 49 határozatot hozott, melyből 45 esetben egyhangú szavazattal, 4 esetben egyhangú szavazattal 1 fő tartózkodás mellett, míg a Felügyelő Bizottság 28 határozatából 26-ot egyhangúan, 1 határozatot egyhangúan 1 fő tartózkodása mellett és 1 határozatot 1 fő nem szavazattal hozott meg.

A 2018. év legfontosabb feladata az volt, hogy a Közgyűlés 336/2011. (VI.24.) határozata alapján 2012. január 1-től megvalósult törzsház konszernt, azaz az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok egységes irányítását továbbra is fenntartsa. A törzsház konszern irányító vállalata maradt a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. Az öt tagvállalat pedig a Békéscsabai Városfejlesztési Nonprofit Kft., az Árpád Fürdő Vízigyógyászati Kft., a „Békéscsaba 1912 Előre” Kft. „v.a”, a Békés Megyei Temetkezési Kft. „v.a” és a Békéscsabai Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. Hatodik tagvállalatként a Közgyűlés 152/2015. (III.26.) közgy. határozata alapján Békéscsaba Megyei Jogú Város és térsége lakosságának átfogó, sokrétű, egységes, közszolgáltatást biztosító tájékoztatása érdekében megalakult a Békéscsabai Médiacentrum Kft. Hetedik tagvállalatként pedig a Közgyűlés 394/2017. (IX.28) közgy. határozata alapján létrejött a Békéscsabai Városgazdálkodási Kft., amely a Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött Közfeladat-ellátási szerződés, illetve Használati Szerződés, valamint az Éves Közzolgáltatási Terv alapján végzi tevékenységét.

Az Önkormányzat felé történő befizetési kötelezettség alakulása:

adatok e Ft-ban

jogcím	2018. évi terv			2018. évi tény		
	nettó	áfa	bruttó	nettó	áfa	bruttó
Ingatlan hasznosítási díj	59.280	16.006	75.286	59.280	16.006	75.286
Sportcsarnok bérleti díj	7.410	2.001	9.411	7.410	2.001	9.411
Kórház u. 6. bérleti díj	3.705	1.000	4.705	3.705	1.000	4.705
Piac bérleti díj	10.500	2.835	13.335	10.500	2.835	13.335
Fürdő bérleti díj	20.552	5.549	26.101	20.552	5.549	26.101
CsabaPark bérleti díj	18.450	4.982	23.432	18.450	4.982	23.432
Innov.Központ bérleti díj	939	254	1.193	936	253	*1.189
Parkolási bevétel	141.033	38.079	179.112	134.988	36.447	171.435
Parkolási pótdíj bevétel	7.570	-	7.570	8.298	-	8.298
Lakbér bevétel	68.000	18.360	86.360	67.735	18.288	86.023
Vételár bevétel	5.000	-	5.000	4.385	-	4.385
Garázseldadás bevétele	3.000	810	3.810	17.578	4.746	22.324
Tagi kölcsön visszafiz.						
Bcs.-i Hull. gazd.-i Np. Kft.	50.000	-	50.000	74.000	-	74.000
Tagi kölcsön visszafiz.						
Bcs.-i Városgazd.-i Kft.	16.000	-	16.000	16.000	-	16.000
Összesen	411.439	89.876	501.315	443.817	92.107	535.924

Az Önkormányzati költségvetés kiadási oldalát érintő tételek:

adatok e Ft-ban

jogcím	2018. évi terv			2018. évi tény		
	nettó	áfa	bruttó	nettó	áfa	bruttó
Fürdő működési támogatás	111.700	-	111.700	111.700	-	111.700
Fürdő rendkívüli támogatás	10.000	-	10.000	10.000	-	10.000
Sport és szabadidő létesítm. működési támogatás	126.500	-	126.500	126.500	-	*126.500
CsabaPark támogatás	6.600	-	6.600	4.839	-	*4.839
Parkolási költség kifiz.	70.000	18.900	88.900	73.064	19.727	*92.791
Lakás üzemelt.költség kifiz.	44.000	11.880	55.880	42.118	11.372	*53.490
Lakások víztartozásának kifiz. bizottsági döntés alapján	-	-	-	3.312	-	3.312
Lakások felújítása	11.811	3.189	15.000	11.420	3.083	14.503
Balassa u. üzemeltetés	1.417	383	1.800	1.417	383	1.800
Tagi kölcsön a Bcs.-i Városgazd.-i Kft. működéséhez	16.000	-	16.000	16.000	-	16.000
Összesen	398.028	34.352	432.380	400.370	34.565	434.935

A Békéscsaba Vagyongkezelő Zrt. a Városgazdálkodási Kft. működéshez kapott 16.000 e Ft tagi kölcsönt teljes egészében visszafizette, a Hulladékgyűjtő Nonprofit Kft. korábban kapott kölcsönéből a tervezett 50.000 e Ft helyett 74.000 e Ft került visszafizetésre a III. negyedévben.

A tagvállalatok költségvetési kapcsolatai

Az önkormányzati költségvetés bevételi oldalát érintő tételek:

ezer Ft-ban

jogcím	2018. évi terv			2018. évi tény		
	nettó	áfa	bruttó	nettó	áfa	bruttó
Bcs-i Városgazdálkodási Kft. Pásztor u. 17. bérleti díj	2.400	648	3.048	2.400	648	3.048
Bcs.-i Városgazdálkodási Kft. üdülők bérleti díj	4.000	1.080	5.080	4.000	1.080	5.080
Összesen	6.400	1.728	8.128	6.400	1.728	8.128

Az önkormányzati költségvetés kiadási oldalát érintő tételek:

ezer Ft-ban

jogcím	2018. évi terv			2018. évi tény		
	nettó	áfa	bruttó	nettó	áfa	bruttó
Bcs-i Városfejlesztési Nonpr.Kft.						
- működési támogatás	30.000	-	30.000	30.000	-	30.000
- Csabagyöngye üzemeltetés	6.000	1.620	7.620	3.638	982	4.620
Bcs-i Médiacentrum Kft.						
- Csabai Mérleg	26.400	1.320	27.720	26.400	1.320	*27.720
- működési támogatás	16.000	-	16.000	16.000	-	16.000
Bcs-i Városgazdálkodási Kft.						
- működési támogatás	70.000	-	70.000	70.000	-	70.000
- Közzszolg. Terv. sz. feladatok	47.163	12.734	59.897	47.163	12.734	59.897
- Pásztor u. 17. üzemeltetési díj	19.200	5.184	24.384	19.200	5.184	24.384
- üdülők üzemeltetési díja	22.000	5.940	27.940	22.000	5.940	27.940
- egyéb feladatok ellátása	2.800	756	3.556	2.800	756	3.556
- fejlesztési támogatás	30.000	-	30.000	30.000	-	30.000
Összesen	269.563	27.554	297.117	267.201	26.916	294.117

Megjegyzés: a *-gal jelölt összegek nem egyeznek meg az Önkormányzat 2018. évi költségvetésének számaival az eltérő könyvelési módszer miatt.

Mivel az Önkormányzat pénzforgalmi szemléletben vezeti könyveit, melyben a számla kiegyenlítésének vagy jóváírásának napja a könyvelés alapja, addig a Vagyongkezelő Zrt. esetében a kettős könyvvitel szerint nem a teljesítés, hanem az elszámolt időszak dátuma alapján történik a könyvelés.

A Polgármesteri Hivatal költségvetésének kiadási oldalát érintő tételek:

jogcím	adatok e Ft-ban					
	2018. évi terv			2018. évi tény		
	nettó	áfa	bruttó	nettó	áfa	bruttó
Toyota Hilux bérleti díja	3.882	1.048	4.930	3.787	1.022	4.809
Összesen	3.882	1.048	4.930	3.787	1.022	4.809

A Békéscsaba Vagyongkezelő Zrt. 2018. évi üzleti terv teljesítését az 1. sz. melléklet tartalmazza. (Az elektronikus formában megküldött üzleti jelentés 1-1/8. sz. melléklete külön Excel dokumentumban található.)

A tervteljesítési beszámoló adataiból látszik, hogy az értékesítés nettó árbevétele 10,81 %-kal nőtt a tervezetthez képest. Az értékesítés nettó árbevételeinek részét képezi a saját tevékenységből és a közvetített szolgáltatásokból származó árbevétel. További bevételek a működési támogatás, a fejlesztési támogatás tárgyévra jutó összege, valamint a bértámogatások. Az értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége pedig tartalmazza az üzemi általános költségeket is.

Az értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége 1,74 %-os, azaz 18.212 e Ft-os növekedést mutat.

Az üzemi általános költségek címen elszámolt összegek az ingatlan üzemeltetés általános költségeit (ingatlanüzemeltetési üzletágvezető, műszaki ellenőr, karbantartói csoportvezető, karbantartók), a gazdasági adminisztráció (könyvelés, bérszámfejtés, számlázás, főkönyvelő, kontroller) és 2014. szeptembertől a CsabaPark üzemi általános költségeit is tartalmazzák. Az üzemi általános költségek tekintetében 5,89 %-os megtakarítást értünk el.

Az eladott áruk beszerzési értéke 52,05 %-os növekedést mutat, amely a CsabaPark Húsüzem Gyermekélelmezési Intézménybe történő hússzállításával függ össze.

A tovább számlázott, közvetített szolgáltatások értékének mind a bevételi, mind pedig a ráfordítás oldala felülmúlja a tervezett összeget, amely az előre nem tervezett tovább számlázásoknak köszönhető.

Az igazgatási költségek esetében 3,85 %-os költségmegtakarítás figyelhető meg.

Az egyéb bevételek között mutatjuk ki az értékesített műszaki berendezések árbevételét, a káreseményekkel kapcsolatosan kapott bevételeket, kapott kamatokat, behajthatatlannak minősített és leírt követelések után kapott összegeket, költségek, ráfordítások ellentételezésére kapott támogatások üzletágakra fel nem osztható részét, befolyt végrehajtási illetékeket, ügyvédi munkadíjakat, fejlesztési célra kapott támogatások feloldását, kerekítési különbözetet és különféle egyéb bevételeket. Az egyéb bevételek összege 18,32 %-kal növekedett a tervhez képest.

Az egyéb ráfordítások között mutatjuk ki a káreseményekkel kapcsolatos ráfordításokat, a bírságokat, késedelmi kamatokat, a költségek ellentételezésére adott támogatást, adott adományokat, a térítés nélkül átadott eszközöket, követelések elszámolt értékvesztését, a költségvetéssel és az önkormányzattal elszámolt adókat, illetékeket, hozzájárulásokat, behajthatatlan követelések leírt összegét, az állományból való kivezetéseket, a kerekítési különbözetet és a különféle egyéb ráfordításokat. Az egyéb ráfordítások összege 15,10 %-kal növekedett a tervhez képest.

A pénzügyi műveletek bevételei jóval a terv felett teljesültek, itt szerepel a Békéscsabai Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.-nek és a Békéscsabai Városgazdálkodási Kft.-nek nyújtott tagi kölcsön kamata.

A pénzügyi műveletek ráfordításait sikerült tervszint alatt tartani, e tételek között fizetendő kamatokat mutatunk ki.

A társaság 2018. évi adózás előtti eredménye 11.634 e Ft, amely 7.078 e Ft-tal meghaladja a tervet. Ehhez az eredményhez hozzájárult, hogy a tervhez képest több mint 10 %-kal növelni tudtuk az értékesítés nettó árbevételét, habár összességében a költségek is növekedtek, egyes elemeiben sikerült költségmegtakarítást elérni.

A következőekben bemutatásra kerülnek az egyes üzletágak 2018. évi gazdálkodásai, amit a 1-1/8. számú melléklet tartalmaz.

Üzleti célú ingatlankezelés üzletág

Ebben az üzletágban mutatjuk ki a társaság által korábban is üzemeltetett, illetve hasznosított Szabadság tér 13., Irányi 4-6., Szabadság tér 1-3. és egyéb üzleti célú ingatlanokat. Az üzletág tervteljesítésének alakulását a 1/1. számú melléklet mutatja.

A következő táblázat mutatja be az egyes épületek bérbeadásából származó bevételek alakulását:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Szabadság tér 13.	3.473	3.042	87,59
Irányi u. 4-6.	16.899	16.418	97,15
Szabadság tér 1-3.	40.545	41.838	103,19
Egyéb üzleti c.ing.	179.558	167.407	93,23
Közv.szolg.	15.000	15.691	104,61
Összesen:	255.475	244.396	95,66

Az üzletág nettó árbevétele 4,34 %-kal elmaradt a tervtől.

A Szabadság tér 13. szám alatti ingatlan esetében nem értük el a tervezett árbevételt. Ebben az ingatlanban található a Családsegítő Szolgálat, amely esetében az Egészségügyi Alapellátási Szolgálat bérleti díjának megközelítése céljából bérleti díj emelést terveztünk, de nem tudtuk az emelést végrehajtani.

Az Irányi 4-6. alatt lévő üzleti célú ingatlanoknál egy bérlő felmondott. A helyére bérleti időtartam kiesése nélkül találtunk új bérlőt, akinek a vállalkozás beindításához bérleti díj kedvezményt biztosítottunk. Ez a kedvezmény 2,85 %-os árbevétel kiesést eredményezett.

A Szabadság tér 1-3. alatti üzlethelyiségek esetében a tervezett bevétel felett teljesítettünk. Az ingatlan esetében egy üzlet megüresedett. A terven felüli teljesítés az első emeleti irodák további bérbeadása és az Andrássy út felőli fagylaltozó bővítése eredményezte.

Egyéb üzleti célú ingatlanok esetében a tervezett árbevétel elmaradását a következő felsorolás magyarázza:

- A Szent István tér 10. sz. alatti 1. számú üzlet nem került kiadásra.
- A Szent István tér 9. szám alatti üzlet kiadásával számoltunk, amely bérbeadása 2019. második negyedévéből realizálódik majd.
- Tulajdonos által végzett beruházás miatt a Kossuth tér 1. szám alatti üzletek megüresedtek, a bérleti díj bevétel a felajánlott ingatlanok elhelyezkedését figyelembe véve csökkent.
- Nem került kiadásra a Lencsési út 35-37. szám alatti és a Bartók Béla út 14. szám alatti 25-25 m²-es üzlet. A Bartók Béla úti üzlet tervezett kiadása 2019. második negyedévéből várható.
- Nem került kiadásra a Gyulai út 35-37, 2 db 18 m²-es üzlet.
- Az Andrássy 7. szám alatti 43 m²-es üzlet bérleti szerződés felmondásra került, a tervezett újabb bérbeadás 2019. második negyedévéből realizálódik.
- Az Andrássy út 7. szám alatti 190 m²-es üzletből a K&H Bank kivonult, szerződését nem hosszabbította meg. Az ingatlan bérbeadásra került, de csak 2019. első negyedévéből kezdődően.
- A Lencsési lakótelep 18. szám alatti 51 m²-es üzlet bérbeadása nem történt meg. A jövőben a Csabagyöngye fogja bérbe venni.
- A Kazinczy utca 6. szám alatti ingatlanból a MART Kft. kivonult, a cég megszűnt. Az üzletet még nem tudtuk bérbe adni.
- Eladásra került a Szent István tér 16. szám alatti ingatlan, amely bérbeadását teljes évre terveztük.

Az IV. negyedévben üresen álló üzlethelyiségek és irodák közül 2019. I.-II. negyedévében bérbeadásra kerülnek:

- Bartók Béla út 14. –25 m²-es üzlet,
- Szent István tér 9. szám alatti 37 m²-es üzlet,
- Gyulai út 35-37, 1 db 18 m²-es üzlet,
- Andrássy út 7. szám alatti 43 m²-es üzlet,
- Andrássy út 7. szám alatti 190 m²-es üzlet.

A helyi kisvállalkozások megtartása érdekében ebben az évben is bérleti díj kedvezményt nyújtottunk 12 bérlő részére, ennek összege 2.151 e Ft volt, amelynek forrását társaságunk biztosította 2018-ban is.

A közvetlen költségeket a következő táblázat szemlélteti:

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Szabadság tér 13.	6.374	5.314	83,37
Irányi u. 4-6.	14.764	14.176	96,02
Szabadság tér 1-3.	7.691	6.950	90,37
Egyéb üzleti c.ing.	122.337	120.075	98,15
Üzemi ált.ktg.	17.515	14.134	80,70
Eladott áruk beszer.-i é	0	109	
Közv.szolg.értéke	15.000	15.749	104,99
Összesen:	183.681	176.507	96,09

Összességében megállapítható, hogy tervszint alatt sikerült tartanunk a költségeket.

A legnagyobb megtakarítást a közüzemi költségeknél tudtuk elérni a kedvező időjárási körülményeknek köszönhetően, valamint év közben olyan karbantartási munkák történtek, amelyek a fűtési költségek megtakarítását eredményezték.

Az üzletág bruttó eredménye 93,98 %-on teljesült.

Ipari park és inkubátorház üzletág

Az üzletág 2018. évre vonatkozó adatait az 1/2. számú melléklet tartalmazza. Ebben az üzletágban mutatjuk ki a Békéscsabai Vállalkozói Centrum Kft. beolvadása következtében átvett ingatlanokat. Ide tartozik az Almáskerti ipari park, a Kétegyházi u. 3. és a Szigligeti u. 6. szám alatti ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása.

Az értékesítés nettó árbevételének alakulását szemlélteti a következő táblázat:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Kétegyházi u. 3.	34.086	35.634	104,54
Szigligeti u. 6.	22.493	22.522	100,13
Almáskerti Ip.Park	16.366	10.969	67,02
Közv.szolg.	32.000	31.979	99,93
Összesen:	104.945	101.104	96,34

Az üzletág nettó árbevétele 3,66 %-kal maradt el a tervtől.

A Kétegyházi u. 3. szám alatti inkubátorház árbevétele 4,54 %-os bevétel növekedést mutat, valamint a Szigligeti utca 6. szám alatti irodaház 2018. évi árbevétele közel tervszinten alakult.

Az Almáskerti Ipari Park 6/3. és a 24. szám alatti ingatlanok esetében a tervben nem számoltunk a Lacikonyha Kft. Békéscsabáról való kivonulásával, amely több mint 30 %-os bevétel kiesést jelentett az Almáskerti Ipari parkban. Összességében ez a bevétel kiesés okozta az üzletág árbevételeinek tervtől való elmaradását. Az ingatlant 2019. második negyedévtől sikerült újra bérbe adnunk.

A közvetlen költségek alakulását a következő táblázat mutatja be:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Kétegyházi u. 3.	33.678	34.805	103,35
Szigligeti u. 6.	11.940	10.692	89,55
Almáskerti Ip.Park	5.000	5.507	110,14
Üzemi ált.ktg.	5.313	4.272	80,41
Közv.szolg.értéke	32.000	29.996	93,74
Összesen:	87.931	85.273	96,98

A Kétegyházi u. 3. szám alatti ingatlan esetében a 3,35%-os költségnövekedést az objektum őrzés díjának 2018. évi emelkedése okozta.

Az Almáskerti Ipari Park esetében a közüzemi díjak költségei emelkedtek a tervhez képest. Az Almáskerti Ipari Park 6/3. szám alatti ingatlan megüresedése miatt keletkezett többlet közüzemi költségünk, mivel az ingatlant fűteni kellett.

A táblázatból látható, hogy üzletág szinten sikerült költségmegtakarítást elérni. Az üzletág bruttó eredménye 94,05 %-on teljesült.

Piacüzemeltetés üzletág

2012. január 1-től társaságunk üzemelteti Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 407/2011. (IX.23.) közgyűlési határozata alapján a békéscsabai vásárcsarnok és piac egy részét. 2015. szeptember 1-től az Agóra Csaba Kft. átadta üzemeltetésre a piac további részét is, így a piac egységes irányítás alá került. Az üzletág tervteljesítését a 1/3. sz. melléklet mutatja be.

A vásárcsarnok és piac nettó árbevétele 2018. évben közel tervszinten alakult.

Az értékesítés nettó árbevételét szemlélteti a következő táblázat:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Vásárcsarnok és piac	83.718	86.277	103,06
Piac II.	51.800	50.649	97,78
Közv.szolg.	4.800	4.405	91,77
Összesen:	140.318	141.331	100,72

Az értékesítés nettó árbevétele a saját tevékenységből származó árbevételen kívül tartalmazza a közvetített szolgáltatásból eredő bevételeket is. A saját tevékenység árbevétele kicsivel a terv felett teljesült.

A TOP-6.1.3-15-BCI-2016-00001 projekt keretében megvalósuló Békéscsabai Városi Piac felújítási munkálatai zajlottak 2018-ban. A Vásárcsarnokban a felújítási munkálatok ellenére sikerült 3,06 %-os bevétel növekedést elérni.

Minimális elmaradás a Piac II. területén üzemeltetett „nagybani” elárúsító helyek értékesítésénél tapasztalható.

A bevétel elmaradás egyik oka a szezonális, a termények rossz időjárás miatti vegetációs idő eltolódása következtében a szokásosnál későbbi időben jelentkeztek a primőr árak.

A közvetlen költségek az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	adatok e Ft-ban		
	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Vásárcsarnok és piac	84.496	102.788	121,65
Piac II.	24.430	23.946	98,02
Üzemi általános ktg.	9.790	8.462	86,44
Közv.szolg.	4.800	4.405	91,77
Összesen:	123.516	139.601	113,02

A táblázatból látható, hogy az üzletág költségei 13,02 %-kal meghaladták a tervet, amelynek okai a Vásárcsarnok költségeinek jelentős növekedésében keresendők. A Piac II., az üzemi általános költségek és a közvetített szolgáltatások tekintetében sikerült költségmegtakarítást elérni.

A Vásárcsarnok költségeinek alakulását jelentősen befolyásolták a TOP-6.1.3-15-BCI-2016-00001 projekt keretében megvalósuló Békéscsabai Városi Piac felújítási munkálatai. A csarnokban elárúsító tevékenységet folytató vállalkozásoknak felépített átmeneti csarnok kialakítási költségei (vásárolt anyag költsége; sátor bérleti díj; hűtőkonténerek bérlete, szállítása; közművek kialakítása, lekötése; faházak szállítási költségei) jelentősen megnövelték költségeinket.

Árpád Fürdő üzemeltetés üzletág

A Fürdő 2018. évi tervteljesítését a 1/4. sz. melléklet tartalmazza.

Az értékesítés nettó árbevétele a saját tevékenységből származó árbevételen kívül tartalmazza a közvetített szolgáltatásból eredő bevételeket is.

A következő táblázat a látogatói létszám alakulását szemlélteti a 2017. évi adatokhoz képest:

Eladott jegyek darabszáma 2017-ben és 2018-ban

	2017. évi tény	2018. évi tény	Eltérés (db)
Január	4.156	4.101	-55
Február	3.813	3.614	-199
Március	3.420	3.881	461
Április	2.221	2.414	193
Május	4.784	5.864	1.080
Június	12.116	7.319	-4.797
Július	16.972	14.298	-2.674
Augusztus	17.029	19.428	2.399
Szeptember	2.743	3.252	509
Október	3.998	3.511	-487
November	3.726	3.463	-263
December	4.206	3.423	-783
Összesen:	79.184	74.568	-4.616

A táblázatból látható, hogy az előző év ugyanezen időszakához képest 4.616 darabbal kevesebb belépőjegy került értékesítésre 2018-ban.

Június és július hónapban a csapadékos időjárás következtében kevesebb látogató vette igénybe a szolgáltatásainkat. Augusztusban viszont a meleg, napsütéses időjárásnak köszönhetően az előző évhez képest jóval több belépőjegyet sikerült értékesíteni.

Összességében az értékesítés nettó árbevétele 4,46 %-os bevétel növekedést mutat a 2018. májusában történt jegyár emelésnek köszönhetően.

A közvetlen költségek az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	adatok e Ft-ban
			Teljesítés (%)
Árpád Fürdő	222.640	223.091	100,20
Üzemi általános ktg.	8.858	8.227	92,88
Közv.szolg.	2.000	1.396	69,80
Összesen:	233.498	232.714	99,66

Összességében megállapítható, hogy az üzletág költségeit sikerült tervszinten tartanunk.

Az üzletág bruttó eredménye 134,38 %-on, a tervezett szint felett teljesült.

Parkolás üzletág

Az üzletág tervteljesítésének alakulását a 1/5. sz. melléklet szemlélteti.

Az értékesítés nettó árbevétele sorában szereplő összeget az önkormányzat részére továbbszámlázott teljes önköltség és a fedezeti összeg adja.

Az önkormányzat részére átutalt parkolási bevételt a következő táblázat szemlélteti:

adatok (nettó) e Ft-ban			
Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Parkolási bevétel	141.033	134.988	95,71
Parkolási pótdíj	7.570	8.298	109,62
Összesen:	148.603	143.286	96,42

A 2018. évi parkolási bevétel 3,58 %-kal elmarad a tervhez képest.

Békéscsaba belváros rehabilitációja keretében 2018. évben folytatódott a Gőzmalom tér és a Hunyadi tér felújítása. Ezek a területek ez által kiestek a fizetési kötelezettségek alól, így jelentősen befolyásolták a 2018. évi árbevétele alakulását.

A közvetlen költségek az alábbiak szerint alakultak:

adatok e Ft-ban			
Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Parkolás	46.779	48.904	104,54
Üzemi ált. ktg.	9.536	9.007	94,45
Összesen:	56.315	57.911	102,83

A közvetlen költségek 2,83%-kal haladták meg a tervet. A költségeket részleteiben vizsgálva látható, hogy az igénybe vett szolgáltatások kivételével mindenhol sikerült tervszint alatt maradni. Az igénybe vett szolgáltatások között a javítás, karbantartás és az egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei növekedtek meg.

Az üzletág bruttó eredménye 152,84 %-on teljesült.

Sport- és szabadidő létesítmény I. üzemeltetés üzletág

Ebbe az üzletágba a Sportcsarnok, a Lőtér, a Kórház utca 4-6., Tünde-Vandhádi utcai, a Bessenyei utcai, az egyéb sportlétesítmények és a CsabaPark Rendezvénycsarnok tartoznak.

A Kórház u. 4-6., Tünde-Vandhádi u., Lőtér, és Egyéb sportlétesítmények tekintetében sikerült költségmegtakarítást elérni, valamint a Sportcsarnok költségei közel tervszinten alakultak.

A Bessenyei u. alatti sportlétesítmény költségeinek növekedését a javítás, karbantartás növekedése okozta, amely egy nem tervezett locsolórendszer javítását foglalja magába.

A CsabaPark Rendezvénycsarnok költségeinek növekedését az előre nem tervezett rendezvények igénybe vett szolgáltatásai és bérköltség emelkedése okozta.

Az eladott áruk beszerzési értékének növekedését a sportcsarnokhoz és a CsabaParkhoz kapcsoló étel, ital felhasználásának növekedése eredményezte.

A közvetített szolgáltatások mind bevételi, mind ráfordítás oldalon emelkedtek a tervhez képest, azonban ennek eredményre gyakorolt hatása nincs. Az üzletág bruttó eredménye a tervhez képest kedvezőbben alakult.

Sport- és szabadidő létesítmény II. (CsabaPark) üzemeltetés üzletág

Ebbe az üzletágba tartoznak a CsabaPark Húsüzem, Étterem, Piac Húsbolt és büfé, Lencsési Húsbolt és büfé, Körte sori fogadó és a Látogatóközpont.

A tervezett és tényleges bevételeik, valamint költségeik együttes összegét a 1/6/2. sz. melléklet tartalmazza.

Az üzletág éves nettó árbevétele 25,02 %-kal meghaladta a tervet. Ennek egységenkénti felosztását a következő táblázat mutatja be:

adatok e Ft-ban			
Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Húsüzem	58.000	72.478	124,96
Étterem	53.000	73.549	138,77
Piac Húsbolt és büfé	50.000	58.001	116,00
Lencsési Húsbolt	12.000	12.259	102,16
Összesen:	173.000	216.287	125,02

Az üzletághoz tartozó minden területnek jóval tervszint felett teljesültek a bevételek.

A Húsüzem esetében a Zrt. elnyerte 2018-ban is a Békéscsabai Gyermekélelmezési Intézménybe történő hús beszállítását, amely jelentősen megemelte bevételeinket, hiszen terveink között nem szerepelt.

Lakás célú ingatlanüzemeltetés üzletág

Ez az üzletág az önkormányzati bérlakások, az Erzsébet lakópark I. és II. ütemében épült házak, a Teleki u. 3. és Fövenyes 1/2. szám alatti lakások üzemeltetését mutatja be a 1/7. sz. melléklet szerint összevontan.

Az év során kezelésünkben lévő önkormányzati tulajdonú lakások állománya az alábbiak szerint alakult:

Év elején nyilvántartott lakásszám:	522 db
Évközi csökkenés	20 db
Évközi növekedés	4 db
Év végén nyilvántartott lakásszám:	506 db

Feladataink közé tartozik a lakásokkal kapcsolatos – a bérlő kijelölésén, a bérleti szerződés megkötésén és a bérleti díj megállapításán kívül – valamennyi bérbeadói kötelezettség teljesítése.

A Közgyűlés 520/2007.(X.18.) határozatával módosításra került az Önkormányzat és társaságunk között 2002. szeptember 26-án létrejött Megbízási szerződés, mely szerint 2007. október 1-től kezdődően az önkormányzati tulajdonú lakások esetében bruttó elszámolás került bevezetésre. Ennek alapján a fenti időponttól az Önkormányzat nevében számlázzuk ki a lakbért, a befolyt lakbér összegét átutaljuk a város részére, ugyanakkor a lakások üzemeltetési, karbantartási díját leszámoljuk a tulajdonos felé.

Az üzletág saját tevékenységének nettó árbevételét az önkormányzat részére továbbszámolt teljes önköltség teszi ki. A 2018-ben a ténylegesen befolyt lakbér nettó összegét a következő felsorolás mutatja:

• Önkormányzati bérlakások	50.256 e Ft
• Erzsébet lakópark I. ütem	6.809 e Ft
• Erzsébet lakópark II. ütem	9.009 e Ft
• Teleki u. 3.	175 e Ft
• <u>Fövenyes u. 1/2.</u>	<u>1.486 e Ft</u>
Összesen:	67.735 e Ft

A közvetlen önköltség tekintetében megállapítható, hogy az igénybe vett szolgáltatások kivételével sikerült tervszint alatt tartani költségeinket. Ezen költségnemek növekedését előre nem tervezett javítási, karbantartási munkálatok eredményezték.

A lakásállomány állapotával kapcsolatos ellenőrzésről szóló beszámolót a 2. sz. melléklet tartalmazza.

A lakásalap terhére megrendelt, a társaság műszaki ellenőre által lebonyolított és ellenőrzött lakás felújítási munkák részletezését és költségeit a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Társasházi képviselet

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakáscélú helyiségek többsége 64, társasházként működő lakó, illetve vegyes rendeltetésű épületben van. Az önkormányzat 13 társasházban rendelkezik többségi tulajdonnal. Az utóbbiak közül öt – az Andrássy út 2. – Szabadság tér 1-3., Lepény P. u. 1-3., az Andrássy út 7., az Andrássy út 9. és 19. szám alatti ingatlanok működnek társasházként. A többi, 100 %-os önkormányzati tulajdonú ingatlan – Andrássy út 55-57., Irányi u. 4-6., stb. – társasházzá alakítása korábban megtörtént, de nem a társasházi törvény szabályai szerint működnek.

A társasházakkal, azok közös képviselőivel való együttműködés megfelelő volt.

Társaságunk viseli a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetési költségeit, továbbá finanszírozza a társasházi felújítások lakás és nem lakáscélú helyiségekre jutó részét. Az így megnövekedett költségek finanszírozhatósága érdekében már a tervezés időszakában szorosabb együttműködésre törekszünk a társasházak képviselőivel.

Egyéb tevékenységek, szolgáltatások

Ebbe az üzletágba tartozik a központi fűtés- és melegvíz szolgáltatás, a megrendelésre végzett építőipari munkák, az ingatlanok bontása, az ingatlanok értékesítése, a gépjárműkölcsonzés, a könyvelési szolgáltatás, a Belvárosi Parkolóház üzemeltetése, lakásvételár beszédése, valamint az egyéb szolgáltatások. Mindezek összefoglaló bevétel és költség táblázatát a 1/8. sz. melléklet szemlélteti.

Az egyes tevékenységek bevételeinek alakulását mutatja be a következő táblázat:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Gépjármű kölcs.	3.882	3.471	89,41
Megr.végz.ép.munk.	5.000	2.407	48,14
Könyvelési szolg.	3.600	3.706	102,94
Központi fűtés	10.617	12.805	120,61
Egyéb szolg.	3.808	6.787	178,23
Belvárosi Parkolóház	960	880	91,67
Vételár beszedés	60	89	148,33
Ing.értékesítés	50	36	72,00
Eladott áruk besz.é.	0	222	
Saját tev.árbev.	27.977	30.403	108,67
Közv.szolg. árbev.	800	22.988	2873,50
Összesen:	28.777	53.391	185,53

A saját tevékenység árbevétele 8,67 %-kal növekedett a tervhez képest.

A vételár beszedésből és az ingatlanértékesítésből származó bevétel sorok a tevékenységek miatt felmerült költségeinek kiszámlázásából tevődnek össze.

A megrendelésre végzett építőipari munkák bevétel elmaradásának oka a tervezetthez képest kevesebb saját tevékenység keretében végzett munka.

A tételek közül az egyéb szolgáltatások emelkednek ki, ahol sikerült jóval a terv felett teljesíteni, amely az előre nem tervezett tevékenységek miatti kiszámlázásoknak köszönhető.

A közvetített szolgáltatások tekintetében mind a bevételi, mind pedig a ráfordítás oldal megnövekedett, azonban egyenlegében az eredményre negatív hatást gyakorolt.

Összességében az üzletág éves nettó árbevétele 85,53 %-kal meghaladta a tervet, amely nagyrészt a közvetített szolgáltatások tervhez viszonyított növekedésének köszönhető.

Az egyes tevékenységek tervezett és tényleges költségeit a következő táblázat mutatja be:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Gépjármű kölcs.	6.450	7.637	118,40
Megr.végz.ép.munk.	4.500	871	19,36
Központi fűtés	11.555	7.247	62,72
Egyéb szolg.	4.210	3.256	77,34
Belvárosi Parkolóház	25	33	132,00
Vételár beszédés	60	65	108,33
Ing.értékesítés	50	35	70,00
Ingatlanbontás	1.500	480	32,00
Üzemi ált.ktg.	2.037	1.879	92,24
Eladott áruk besz.ért.	0	30	-
Közvetlen önköltségek	30.387	21.504	70,77
Közz.szolg.értéke	800	28.206	3.525,75
Összesen:	31.187	49.740	159,49

Az üzletág közvetlen önköltségénél sikerült költségmegtakarítást elérnünk.

A közvetített szolgáltatások tekintetében mind a bevételi, mind pedig a ráfordítás oldala jelentősen megnövekedett a tervhez képest, egyenlegében az eredményre negatív hatást gyakorolt, amely az üzletág költségeinek 59,49 %-os növekedését eredményezte.

Összességében elmondható, hogy az egyéb tevékenységek, szolgáltatások bruttó eredménye jelentősen javult 2018-ben a tervezetthez képest. Ehhez hozzájárult, hogy bevételeinket növelni tudtuk a tervhez képest, valamint a közvetlen költségeinél olyan szintű költségmegtakarítást értünk el, amely ellensúlyozni tudta a közvetített szolgáltatások negatív egyenlegét.

III. Az üzletágak teljesítésének gazdasági elemzése

Az 4. sz. melléklet tartalmazza a különböző üzletágak teljesítményének 2018. évi tényszámait az üzleti jelentésben szereplő táblázatos formában. A táblázat jól mutatja a gazdálkodásunk alapját.

Fedezetet alapvetően az üzleti célú ingatlanok hasznosítása hoz, emellett pozitív adózás előtti eredmény ért el még a fizetőparkolás és az egyéb

tevékenységek. Lakásüzemeltetés esetén az üzletág saját tevékenységének nettó árbevételét az önkormányzat részére továbbszámlázott teljes önköltség teszi ki, a ténylegesen befolyt lakbér összege 2018-ben nettó 67.735 e Ft volt. A parkolási üzletág esetén az önkormányzat részére továbbszámlázott teljes önköltség és a fedezeti összeg adja a nettó árbevételt, a ténylegesen befolyt parkolási várakozási és pótdíj összege 2018-ben nettó 143.286 e Ft volt.

Az elszámolási időszakban 120.774 e Ft amortizációt számoltunk el. Ebből fejlesztési támogatásból megvalósított eszközök után 63.183 e Ft összeget a fejlesztési támogatások tárgyévre jutó összegénél írtunk vissza. A fennmaradó 57.591 e Ft beruházási forrásként jelentkezett 2018-ban.

IV. A Zrt. 2019. évi várható tevékenységei

A társaság fő tevékenysége továbbra is az önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése és bérbeadása.

Az üzleti célú ingatlanok és az ipari park esetében a még üresen álló helyiségeinek újbóli hasznosítására törekszünk.

Továbbra is fennáll a fűtési rendszer felülvizsgálatának szükségessége a Kétegyházi u. 3. szám alatti inkubátorházban. Az inkubátorház és a Szigligeti 6. szám alatti irodaház műszaki állapotnak felmérése megtörtént, a helyreállítások kisebb javításokkal elindultak. A nagyobb volumenű beavatkozások (homlokzat festés és a Kétegyházi úti kazánok szabályozhatóságának javítása) ütemezését 2019. második felévére tervezzük.

A megüresedő helyiségeinket rugalmas bérleti konstrukcióval, az előző évekhez hasonló bérleti díj kedvezményekkel kívánjuk eredményesen hasznosítani. Így 2019. év második negyedévében bérbe adjuk a Szabadság tér 1-3. szám alatti 320+70 m-es üzletet, valamint bérbe adtuk az Almáskerti Ipari Park 6/3. ingatlanon található csarnokot.

Az ingatlanok műszaki állapotának javítása érdekében a jövőben is rendszeresen ellenőrizzük a lakás és nem lakás célú helyiségek felújításával, karbantartásával kapcsolatos bérleti kötelezettségek teljesítését.

Az Andrássy út 7. szám alatt bérelt K&H Bank Zrt., az Andrássy út 18. szám alatt bérelt Pátria Nyomda Zrt., a Kazinczy u. 6. szám alatt bérelt MART Kft. felmondta bérleti szerződését.

Továbbá az Almáskerti Ipari Park 6/3. szám alatt bérelt ingatlan bérleti szerződését felmondta a Lacikonyha Kft., valamint a Kazinczy utca 6/1 Fsz. 6. szám alatti ingatlan eladásra kerülhet. Ezen felmondások és tervezett ingatlan eladások, valamint a rugalmas bérleti díjak alkalmazása Társaságunknak akár 14.000 e Ft bevétel kiesést is eredményezhet, amely nagy része nem került betervezésre.

Elkészült az üzleti célú ingatlanok műszaki állapotának felmérése, amely alapján a szükséges beavatkozásokat a megadott ütemezésben végezzük el.

Eddig is az ingatlanállomány műszaki állapotának megőrzése, javítása érdekében az újonnan bérbe adott, illetve a már bérelt ingatlanok felújítására a bérlők 5.000 e Ft forintot költöttek, mely összeget Társaságunk megtérített számukra bérleti díj beszámítással. Így a munkákat mi finanszíroztuk.

A Szent István tér 10. szám alatti ingatlan 1. számú üzletének teljes befejezését kezdtük el nettó 2.500 e Ft értékig.

A bérlakások állapot felmérése folyamatban van, előre láthatólag az Irányi utca 4-6. szám alatti lakások, valamint a 2000-es évek elejéig épült lakások (Penza lakótelep, Wlassich sétány, stb.) tekintetében számítani kell a gázüzemű berendezések cseréjére, amely sajnos nagy költségekkel fog járni.

A Piac I. területén 2019-ben a TOP-6.1.3-15-BCI-2016-00001 projekt keretében megvalósuló Békéscsabai Városi Piac felújítási munkálatai folytatódnak.

Az Árpád Fürdő normál bevételei várhatóan az előző évihez hasonlóan fognak alakulni, de nagyrészt ez az időjárás függvénye. A helyi lakosok részére továbbra is kedvezményt kívánunk nyújtani Csaba kártya formájában.

A 2019. év július 1.-vel a fizető parkolási övezet bővítését tervezzük, amely várhatóan pozitívan befolyásolja önkormányzat 2019. évi parkolási bevételeit.

Határozott célunk ez évben is a Csaba Park kihasználtságának a bővítése, minél gazdaságosabb működtetése.

A 2018/2019-es évben befejező fázishoz érkezik több fejlesztés is, melynek köszönhetően a működtetésbe bekapcsolódik: a Pálinka Múzeum, a Körte sori Fogadóépület és a műfüves futballpálya is.

Az újonnan használatba vett épületek lehetőséget biztosítanak olyan rendezvények befogadására, melyek ez idáig nem valósulhattak meg a Csaba Parkban. Az átadásra kerülő műfüves futballpálya várhatóan annak ellenére hozzánk csábítja a sport szerelmeseit, hogy a szánkódomb és környéke a további fejlesztések miatt még nem látogatható. A sportolóknak nyújtott komplex szolgáltatás öltöző és zuhanyzó mellett Virtuális Kiállítótérrel és büfé működtetésével gazdagodik. A tervek között szerepel az Állatsimogató sokszínűbbé tétele, a játszótér felújítása. A játszótér mellett felállított faház büfét rendszeresen nyitva tartjuk a szezonban, hogy a kilátogatók elégedettségét, valamint bevételünket növeljük. Étel kiszállításokat, rendezvényekre kitelepüléseket vállalunk, amelyek szélesebb körben biztosítják húsüzemünk termékeinek megismerését.

Húsüzemünkben folytatjuk a hagyományokon alapuló kolbászok és egyéb húsok-húskészítmények gyártását, amelyet megújuló arculatú üzleteinkben értékesítünk.

A Csabai Kolbászfesztivál 2019-ben a Csaba Parkban kerül megrendezésre. A sikeres lebonyolításhoz szükséges eszközök döntő többsége megérkezett. A kiemelt fontosságú rendezvény sikeres lebonyolítását tervezzük.

- A Csaba Park minél nagyobb bevétellel történő üzemeltetése a támogatási pályázatban vállalt indikátorok teljesítése szempontjából is fontos.

V. A 2019. év kockázati tényezői

Az üzleti célú ingatlanok, valamint az ipari parkok hasznosítása esetében kockázati tényezőt jelent a bérleti szerződések felmondása, illetve az üzleti célú ingatlanok eladása.

A Piac fejlesztése 2019-ben is folytatódik, amelynek esetleges elhúzódása kockázatot rejt magában.

A Piac üzletágra és az Árpád Fürdőre is igaz a gazdasági helyzettel, valamint az időjárással való közvetlen összefüggés.

Az Árpád Fürdőben ennek részbeni ellensúlyozására a helyi lakosok részére továbbra is kedvezményt kívánunk biztosítani. A Fürdőnél az időjárás kiemelten nagy kockázati tényező, a bevételek nagy részét adó nyári szezonban egy-egy esős nap milliós forgalom kieséssel járhat.

A Sportcsarnok esetében kockázati tényezőt jelent a 2019. évre tervezett felújítás, amely elmaradt programokkal, a szállás és büfé forgalom szüneteltetésével, valamint a Csabai Kolbászfesztivál kiesésével fog járni. Ezen tényezők jelentősen befolyásolni fogják az üzletág 2019. évi árbevételeit.

A Csaba Park továbbra is nagyszabású fejlesztések otthona. A működtetést úgy kell megoldani, hogy közben kivitelezési munkák folynak. Az újonnan elkészült és a már használatba vett objektumok állapot megőrzése, tisztán tartása az üzletág költségeinek növekedését eredményezi. A hűsüzem eszközei kezdenek elöregedni. Egyre gyakrabban, egyre hosszabb időre kerülnek szervizbe a munkaeszközök, amely a hatékony munkavégzést nehezíti. A rendszeres karbantartás és az eszközök pótlása szintén költségekkel jár.

VI. Tőke, vagyon, pénzügyi helyzet

A társaság saját tőkéjének nagysága és összetétele az elmúlt évhez képest az alábbiak szerint változott:

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2017. 12. 31.	2018. 12. 31.
Jegyzett tőke	382.730	382.730
Tőketartalék	102.080	102.080
Eredménytartalék	95.694	103.058
Lekötött tartalék	0	0
Adózott eredmény	7.364	10.844
Saját tőke összesen	587.868	598.712

VII. Szervezeti felépítés

A társaság átlagos állományi létszáma az előző évi 87,3 főről 88,0 főre nőtt.

A beszámolási időszak átlaglétszámának összetétele:

teljes munkaidős fizikai	51,3 fő
teljes munkaidős szellemi	30,2 fő
nem teljes munkaidős fizikai	4,8 fő
<u>nem teljes munkaidős szellemi</u>	<u>1,7 fő</u>
összesen:	88,0 fő

Társaságunk szervezeti felépítését az 5. sz. melléklet tartalmazza.

VIII. Törzsház konszern

A Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. 2018. évi legfontosabb feladata az volt, hogy a Közgyűlés 336/2011. (VI.24.) határozata alapján 2012. január 1-től megvalósult törzsház konszernt, azaz az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok egységes irányítását továbbra is fenntartsa. A törzsház konszern irányító vállalata a Zrt. maradt. A hét tagvállalat pedig a Békéscsabai Városfejlesztési Nonprofit Kft., az Árpád Fürdő Vízigyógyászati Kft., a „Békéscsaba 1912 Előre” Kft. „v.a”, a Békés Megyei Temetkezési Kft. „v.a”, a Békéscsabai Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft., a Békéscsabai Médiacentrum Kft és a Békéscsabai Városgazdálkodási Kft.

A törzsház konszern tervteljesítését a 6. sz. melléklet, az irányító vállalatot a 6/1. sz. melléklet, míg az öt tagvállalatot a 6/2 - 6/6. sz. melléklet mutatja be. (Elektronikus formában megküldött üzleti jelentésben a 6.-6/6. sz. melléklet külön excel dokumentumban található). A tervteljesítési táblában már nem szerepel a Békéscsabai Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft., mivel annak 49 %-os üzletrésze értékesítésre került, valamint a „Békéscsaba 1912 Előre” Kft. esetében 2018. január 1-ével megkezdődött a végelszámolás.

Az értékesítés nettó árbevétele 6,64 %-kal, azaz 112.943 e Ft-tal több a tervezettnél. Terven felüli bevételt realizált az anyavállalat, a Békéscsabai Médiacentrum Kft. és a Békéscsabai Városgazdálkodási Kft.

Összességében elmondható, hogy a törzsház konszern adózás előtti eredménye 58,52 %-kal felülmúlta a tervezett szintet. A konszern irányító vállalata és a Békéscsabai Városfejlesztési Nonprofit Kft. nyereséggel, míg az Árpád Fürdő Vízigyógyászati Kft., a Békés Megyei Temetkezési Kft. „v. a”, a Békéscsabai Médiacentrum Kft, valamint a Békéscsabai Városgazdálkodási Kft. veszteséggel zárta az évet. A Békéscsabai Temetkezési Kft. 2018. április 1-ével kezdődő végelszámolása folyamatban van, minél hamarabb meg kívánjuk szüntetni a Kft.-t,

várhatóan sem bevételünk, sem kiadásaink nem lesznek a továbbiakban. Az Árpád Fürdő Vízigyógyászati Kft.-t a tevékenysége és adózási megfontolások miatt gazdasági társaságként tovább működtetjük.

IX. Összegzés

A Törzsház szintű árbevétel – kiegészítve a parkolás és lakbér bevételekkel – 2018-ban megközelítette a 2 milliárd forintot. Sajnos két tagvállalat a tervekkel ellentétben veszteséges évet zárt. Ennek a legfőbb oka a rendkívül feszített üzleti tervezés, amely a tulajdonos elvárásának megfelelően maximálta a bevételeket és minimalizálta a költségeket.

A Békéscsabai Városgazdálkodási Kft. esetében a költségek meghaladták a tapasztalat nélkül, nem is általuk összeállított üzleti tervben foglaltakat. A 2019-es év tervezésekor már figyelembe vették az első év tapasztalatait.

A Békéscsabai Médiacentrum Kft. esetében a tervezett bevételek elmaradása okozta a veszteséget, mely városi fejlesztési projekt nyilvánosság részéhez kapcsolódott. Gondot okozott számukra a működési támogatás csökkenése, melynek mértéke az önkormányzati, közszolgálati médiaszolgáltató esetében országos viszonylatban, abszolút és százalékos arányt tekintve is rendkívül alacsony.

Mindezek ellenére a Törzsház szintű eredményterv teljesült, elsősorban a Békéscsabai Városfejlesztési Kft. és a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. eredményesebb gazdálkodásának köszönhetően.

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos számára a 2018. évi teljesítés a tervezetthez képest több mint 30 milliós bevétel többletet jelentett, elsősorban a magasabb összegű tagi kölcsön visszafizetés és a több eladott garázs okán.

Békéscsaba, 2019. május 6.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/446.642
(5.)

Kozma János
vezérigazgató

Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. összesen

adatok e Ft-ban

Sor/sz.	BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ ZRT.	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
	Megnevezés			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 025 870	1 136 757	110,81%
	Saját tevékenységből származó árbevétel	959 270	1 030 832	107,46%
	Közvetített szolgáltatásból származó árbevétel	66 600	105 925	159,05%
II.	Működési támogatás	254 800	253 039	99,31%
III.	Fejlesztési támogatás tárgyévre jutó összege	63 287	62 986	99,52%
IV.	Bértámogatás	3 700	3 643	98,46%
1	Anyagköltség	46 343	58 443	126,11%
2	Energia, közüzemi költségek	153 832	138 141	89,80%
3	Igénybe vett szolgáltatások költségei	378 801	405 609	107,08%
4	Egyéb szolgáltatások költségei	3 840	2 739	71,33%
5	Bérlésköltség	193 885	204 007	105,22%
6	Személyi jellegű egyéb kifizetések	11 015	10 346	93,93%
7	Bérjárulékok	41 873	38 360	91,61%
8	Értéksökkenési leírás	117 818	113 947	96,71%
9	Üzemi általános költség	101 347	95 374	94,11%
	01. Értékesítés elszámolt közvetlen költsége (1+2+3+4+5+6+7+8+9)	1 048 754	1 066 966	101,74%
	02. Eladott áruk beszerzési értéke	85 662	130 253	152,05%
	03. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	66 600	108 713	163,23%
V.	Értékesítés közvetlen költségei (+01+02+03)	1 201 016	1 305 932	108,74%
A.	Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I+II+III+IV-V))	146 641	150 493	102,63%
	04. Értékesítési, forgalmazási költségek	0	0	
	05. Igazgatási költségek	108 272	104 100	96,15%
	06. Egyéb általános költségek	0	0	
VI.	Értékesítés közvetett költségei (+04+05+06)	108 272	104 100	96,15%
VII.	Egyéb bevételek	3 811	4 509	118,32%
VIII.	Egyéb ráfordítások	33 334	38 366	115,10%
B.	Üzemi-üzleti tevékenység eredménye (I-II+III+IV-V-VI+VII-VIII)	8 846	12 536	141,71%
IX.	Pénzügyi műveletek bevételei	10	1 928	19280,00%
X.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 300	2 830	65,81%
C.	Pénzügyi műveletek eredménye (IX-X)	-4 290	-902	21,03%
D.	Adózás előtti eredmény (±B±C)	4 556	11 634	255,36%
XI.	Adófizetési kötelezettség	2 500	790	31,60%
E.	Adózott eredmény (±D-XI)	2 056	10 844	527,43%

Békéscsaba, 2019. május 6.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
 5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
 Kétszám: 11051891-2-04
 Túlirány: 63/145-5/2
 Kozma János
 vezérigazgató

Üzleti célú ingatlankezelés üzletág

adatok e Ft-ban

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ ZRT.		2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Sorsz.	Megnevezés			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	255 475	244 396	95,66%
	Saját tevékenységből származó árbevétel	240 475	228 705	95,11%
	Közvetített szolgáltatásból származó árbevétel	15 000	15 691	104,61%
II.	Működési támogatás	0	0	
III.	Fejlesztési támogatás tárgyévre jutó összege	4 575	3 885	84,92%
IV.	Bértámogatás	0	0	
1	Anyagköltség	1 730	1 904	110,06%
2	Energia, közüzemi költségek	23 375	19 115	81,78%
3	Igénybe vett szolgáltatások költségei	97 203	98 559	101,40%
4	Egyéb szolgáltatások költségei	175	120	68,57%
5	Bérköltség	1 548	1 294	83,59%
6	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	
7	Bérráulékok	330	184	55,76%
8	Értécsökkenési leírás	26 805	25 339	94,53%
9	Üzemi általános költség	17 515	14 134	80,70%
	01. Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége (1+2+3+4+5+6+7+8+9)	168 681	160 649	95,24%
	02. Eladott áruk beszerzési értéke	0	109	
	03. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	15 000	15 749	104,99%
V.	Értékesítés közvetlen költségei (+01+02+03)	183 681	176 507	96,09%
A.	Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I+II+III+IV-V))	76 369	71 774	93,98%

Ipari park és inkubátorház üzletág

adatok e Ft-ban

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ ZRT.		2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Sorsz.	Megnevezés			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	104 945	101 104	96,34%
	Saját tevékenységből származó árbevétel	72 945	69 125	94,76%
	Közvetített szolgáltatásból származó árbevétel	32 000	31 979	99,93%
II.	Működési támogatás	0	0	
III.	Feljesztési támogatás tárgyévre jutó összege	1 380	1 468	106,38%
IV.	Bértámogatás	0	0	
1	Anyagköltség	1 120	1 450	129,46%
2	Energia, közüzemi költségek	9 672	6 854	70,86%
3	Igénybe vett szolgáltatások költségei	28 222	31 028	109,94%
4	Egyéb szolgáltatások költségei	1 320	1 390	105,30%
5	Bérköltség	3 141	3 115	99,17%
6	Személyi jellegű egyéb kifizetések	280	290	103,57%
7	Bérráulékok	723	492	68,05%
8	Értékcsokkenési leírás	6 140	6 386	104,01%
9	Üzemi általános költség	5 313	4 272	80,41%
	01. Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége (1+2+3+4+5+6+7+8+9)	55 931	55 277	98,83%
	02. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	
	03. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	32 000	29 996	93,74%
V.	Értékesítés közvetlen költségei (+01+02+03)	87 931	85 273	96,98%
A.	Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I+II+III+IV-V))	18 394	17 299	94,05%

Piacüzemeltetés üzletág

adatok e Ft-ban

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ ZRT.				
Sorsz.	Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
I.	Értékesítés nettó árbevétele	140 318	141 331	100,72%
	Saját tevékenységből származó árbevétel	135 518	136 926	101,04%
	Közvetített szolgáltatásból származó árbevétel	4 800	4 405	91,77%
II.	Működési támogatás	0	0	
III.	Fejlesztési támogatás tárgyévre jutó összege	900	900	100,00%
IV.	Bértámogatás	0	0	
1	Anyagköltség	930	3 706	398,49%
2	Energia, közüzemi költségek	5 030	6 260	124,45%
3	Igénybe vett szolgáltatások költségei	81 140	95 837	118,11%
4	Egyéb szolgáltatások költségei	150	6	4,00%
5	Bérköltség	13 601	13 498	99,24%
6	Személyi jellegű egyéb kifizetések	824	654	79,37%
7	Bérijárulékok	3 007	2 509	83,44%
8	Értékcsökkenési leírás	4 244	4 264	100,47%
9	Üzemi általános költség	9 790	8 462	86,44%
	01. Értékesítés elszámlolt közvetlen önköltsége (1+2+3+4+5+6+7+8+9)	118 716	135 196	113,88%
	02. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	
	03. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 800	4 405	91,77%
V.	Értékesítés közvetlen költségei (+01+02+03)	123 516	139 601	113,02%
A.	Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I+II+III+IV-V))	17 702	2 630	14,86%

Árpád Fürdő üzemeltetés üzletág

adatok e Ft-ban

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ ZRT.				2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Sorsz.	Megnevezés					
I.	Értékesítés nettó árbevétele			128 619	134 349	104,46%
	Saját tevékenységből származó árbevétel			126 619	133 118	105,13%
	Közvetített szolgáltatásból származó árbevétel			2 000	1 231	61,55%
II.	Működési támogatás			121 700	121 700	100,00%
III.	Fejlesztési támogatás tárgyévre jutó összege			0	302	
IV.	Bértámogatás			859	121	14,09%
1	Anyagköltség			9 522	10 848	113,93%
2	Energia, közüzemi költségek			54 500	56 245	103,20%
3	Igénybe vett szolgáltatások költségei			80 240	77 616	96,73%
4	Egyéb szolgáltatások költségei			310	9	2,90%
5	Bérlő költség			57 613	58 301	101,19%
6	Személyi jellegű egyéb kifizetések			2 886	3 412	118,23%
7	Bérlő költségek			12 518	11 706	93,51%
8	Értékcsökkenési leírás			5 051	4 954	98,08%
9	Üzemi általános költség			8 858	8 227	92,88%
	01. Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége (1+2+3+4+5+6+7+8+9)			231 498	231 318	99,92%
	02. Eladott áruk beszerzési értéke			0	0	
	03. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			2 000	1 396	69,80%
V.	Értékesítés közvetlen költségei (+01+02+03)			233 498	232 714	99,66%
A.	Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I+II+III+IV-V)			17 680	23 758	134,38%

Parkolás üzletág

adatok e Ft-ban

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ ZRT.				
Sorsz.	Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
I.	Értékesítés nettó árbevétele	68 715	76 863	111,86%
	Saját tevékenységből származó árbevétel	68 715	76 863	111,86%
	Közvetített szolgáltatásból származó árbevétel	0	0	
II.	Működési támogatás	0	0	
III.	Fejlesztési támogatás tárgyévre jutó összege	0	0	
IV.	Bértámogatás	0	0	
1	Anyagköltség	4 860	4 363	89,77%
2	Energia, közüzemi költségek	240	18	7,50%
3	Igénybe vett szolgáltatások költségei	14 212	19 135	134,64%
4	Egyéb szolgáltatások költségei	730	650	89,04%
5	Bérköltség	18 462	17 812	96,48%
6	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 554	1 295	83,33%
7	Bérfelárak	4 121	3 778	91,68%
8	Értéksökkenési leírás	2 600	1 853	71,27%
9	Üzemi általános költség	9 536	9 007	94,45%
	01. Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége (1+2+3+4+5+6+7+8+9)	56 315	57 911	102,83%
	02. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	
	03. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	
V.	Értékesítés közvetlen költségei (+01+02+03)	56 315	57 911	102,83%
A.	Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I+II+III+IV-V))	12 400	18 952	152,84%

Sport- és szabadidőlétesítmény üzemeltetés üzletág

adatok e Ft-ban

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ ZRT.		2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Sorsz.	Megnevezés			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	246 307	313 601	127,32%
	Saját tevékenységből származó árbevétel	245 307	312 376	127,34%
	Közvetített szolgáltatásból származó árbevétel	1 000	1 225	122,50%
II.	Működési támogatás	133 100	131 339	98,68%
III.	Fejlesztési támogatás tárgyévre jutó összege	56 432	56 431	100,00%
IV.	Bértámogatás	2 841	3 522	123,97%
1	Anyagköltség	17 776	28 155	158,39%
2	Energia, közüzemi költségek	47 880	40 562	84,72%
3	Igénybe vett szolgáltatások költségei	45 399	52 429	115,48%
4	Egyéb szolgáltatások költségei	770	269	34,94%
5	Bérköltség	97 028	107 496	110,79%
6	Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 317	4 606	86,63%
7	Bérfelárak	20 528	19 077	92,93%
8	Értékcsokkenési leírás	72 969	71 142	97,50%
9	Üzemi általános költség	43 345	45 063	103,96%
	01. Értékesítés elszámolt közvetlen költsége (1+2+3+4+5+6+7+8+9)	351 012	368 799	105,07%
	02. Eladott áruk beszerzési értéke	85 662	130 114	151,89%
	03. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 000	1 225	122,50%
V.	Értékesítés közvetlen költségei (+01+02+03)	437 674	500 138	114,27%
A.	Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I+II+III+IV-V))	1 006	4 755	472,66%

Sport- és szabadidőlétesítmény I. (Sportlétesítmények, CsabaPark Rendezvénycsarnok) üzemeltetés üzletág

adatok e Ft-ban

Sorsz.	BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ ZRT.	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
	Megnevezés			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	73 307	97 314	132,75%
	Saját tevékenységből származó árbevétel	72 307	96 089	132,89%
	Közvetített szolgáltatásból származó árbevétel	1 000	1 225	122,50%
II.	Működési támogatás	126 500	126 500	100,00%
III.	Fejlesztési támogatás tárgyévre jutó összege	25 772	26 480	102,75%
IV.	Bértámogatás	1 982	2 313	116,70%
1	Anyagköltség	11 626	13 119	112,84%
2	Energia, közüzemi költségek	37 450	30 367	81,09%
3	Igénybe vett szolgáltatások költségei	74 619	82 618	110,72%
4	Egyéb szolgáltatások költségei	140	109	77,86%
5	Bérek	26 321	32 915	125,05%
6	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 911	1 483	77,60%
7	Bérmunkások	5 708	5 551	97,25%
8	Értékcsökkenési leírás	55 769	54 856	98,36%
9	Üzemi általános költség	17 082	19 012	111,30%
	01. Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége (1+2+3+4+5+6+7+8+9)	230 626	240 030	104,08%
	02. Eladott áruk beszerzési értéke	850	7 670	902,35%
	03. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 000	1 225	122,50%
V.	Értékesítés közvetlen költségei (+01+02+03)	232 476	248 925	107,08%
A.	Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I+II+III+IV-V))	-4 915	3 682	

Sport- és szabadidőlétesítmény II. (CsabaPark) üzemeltetés üzletág

adatok e Ft-ban

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ ZRT.				
Sorsz.	Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
I.	Értékesítés nettó árbevétele	173 000	216 287	125,02%
	Saját tevékenységből származó árbevétel	173 000	216 287	125,02%
	Közvetített szolgáltatásból származó árbevétel	0	0	
II.	Működési támogatás	6 600	4 839	73,32%
III.	Fejlesztési támogatás tárgyévre jutó összege	30 660	29 951	97,69%
IV.	Bértámogatás	859	1 209	140,75%
1	Anyagköltség	6 150	15 036	244,49%
2	Energia, közüzemi költségek	10 430	10 195	97,75%
3	Igénybe vett szolgáltatások költségei	-29 220	-30 189	103,32%
4	Egyéb szolgáltatások költségei	630	160	25,40%
5	Bérköltség	70 707	74 581	105,48%
6	Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 406	3 123	91,69%
7	Bérráruk	14 820	13 526	91,27%
8	Értéksókkenési leírás	17 200	16 286	94,69%
9	Üzemi általános költség	26 263	26 051	99,19%
	01. Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége (1+2+3+4+5+6+7+8+9)	120 386	128 769	106,96%
	02. Eladott áruk beszerzési értéke	84 812	122 444	144,37%
	03. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	
V.	Értékesítés közvetlen költségei (+01+02+03)	205 198	251 213	122,42%
A.	Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I+II+III+IV-V))	5 921	1 073	18,12%

Lakás célú ingatlanüzemeltetés üzletág

adatok e Ft-ban

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ ZRT.				2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
Sorsz.	Megnevezés					
I.	Értékesítés nettó árbevétele			52 714	71 722	136,06%
	Saját tevékenységből származó árbevétele			41 714	43 316	103,84%
	Közvetített szolgáltatásból származó árbevétele			11 000	28 406	258,24%
II.	Működési támogatás			0	0	
III.	Fejlesztési támogatás tárgyévre jutó összege			0	0	
IV.	Bértámogatás			0	0	
1	Anyagköltség			890	617	69,33%
2	Energia, közüzemi költségek			1 650	1 583	95,94%
3	Igénybe vett szolgáltatások költségei			25 260	26 559	105,14%
4	Egyéb szolgáltatások költségei			160	20	12,50%
5	Bérköltség			2 492	2 491	99,96%
6	Személyi jellegű egyéb kifizetések			154	89	57,79%
7	Bérjárulékok			646	614	95,05%
8	Értékcsökkenési leírás			9	9	100,00%
9	Üzemi általános költség			4 953	4 330	87,42%
	01. Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége (1+2+3+4+5+6+7+8+9)			36 214	36 312	100,27%
	02. Eladott áruk beszerzési értéke			0	0	
	03. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			11 000	27 736	252,15%
V.	Értékesítés közvetlen költségei (+01+02+03)			47 214	64 048	135,65%
A.	Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I+II+III+IV-V))			5 500	7 674	139,53%

Egyéb tevékenységek, szolgáltatások

adatok e Ft-ban

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ ZRT.				
Sorsz.	Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
I.	Értékesítés nettó árbevétele	28 777	53 391	185,53%
	Saját tevékenységből származó árbevétel	27 977	30 403	108,67%
	Közvetített szolgáltatásból származó árbevétel	800	22 988	2873,50%
II.	Működési támogatás	0	0	
III.	Fejlesztési támogatás tárgyévre jutó összege	0	0	
IV.	Bértámogatás	0	0	
1	Anyagköltség	9 515	7 400	77,77%
2	Energia, közüzemi költségek	11 485	7 504	65,34%
3	Igénybe vett szolgáltatások költségei	7 125	4 446	62,40%
4	Egyéb szolgáltatások költségei	225	275	122,22%
5	Bérek	0	0	
6	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	
7	Bérfelrakások	0	0	
8	Értékcsökkenési leírás	0	0	
9	Üzemi általános költség	2 037	1 879	92,24%
	01. Értékesítés elszámlolt közvetlen költsége (1+2+3+4+5+6+7+8+9)	30 387	21 504	70,77%
	02. Eladott áruk beszerzési értéke	0	30	
	03. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	800	28 206	3525,75%
V.	Értékesítés közvetlen költségei (+01+02+03)	31 187	49 740	159,49%
A.	Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I+II+III+IV-V)	-2 410	3 651	

Beszámoló az önkormányzati tulajdonú lakások

2018. évi ellenőrzéséről és felújításáról

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 26/2011. (X.24.) önkormányzati rendelete alapján 2018. évben is végrehajtottuk a bérlakás állomány ellenőrzését.

1. A lakásállomány összefoglaló adatai:

A beszámolási időszakban 506 db önkormányzati tulajdonú lakást tartottunk nyilván. A lakások csoportosítása az épületek építési módja és az építés időpontja szerint:

1.1. Az építés módja szerint:

- Ipari technológiával épült lakások:	172 db
- Hagyományos építésű, többszintes épületben lévő lakás:	134 db
- Egyedi építésű bérlakás:	158 db
- Kisházak épületben lévő lakás:	42 db
	506 db

1.2. Az építés éve szerint:

A lakások több mint **60 %-a - 304 db** – 1979 előtt épült, tehát 40 éves vagy ennél is idősebb. A lakások 40 %-a az 1970-es években épült, többségében ipari technológiával vasbeton vázszerkezetű és paneles épületekben, illetve középblokkos technológiával (Kazinczy u., Tulipán u., Vécsey u.). Ebből az időszakból egyedül az Irányi u. 4-6. szám alatti átmeneti lakások (51 db) és az alacsony komfortfokozatú lakások (43 db) képviselik a hagyományos építési módot. A lakásállomány **17%-a – 85 db** 1979 és 1998 között épült. Ezek közül 45 db panellakás és 40 db az 1992-ben hagyományos technológiával épült Franklin utcai szociális bérlakás. A lakásállomány **23 %-át** teszi ki a 2000 után modern technológiával készült (Dózsa György u. 7. - 28 db, Fövenyes u. 1/2. - 33 db, Erzsébet lakópark - 57 db) **117 db** ifjúsági bérlakás.

A 43 db alacsony komfortfokozatú lakás 70%-a – 30 db - 1960 és 1985 között épült lakóházak átalakításával létesült, a többi 13 [Bessenyei u. 17. (3 db), (Békési u. 24. (4 db), Kápolna u. 2. (3 db), Trófea u. 8. (3 db)] 1960 előtt épült épületben található.

2. A lakások 2018. évi ellenőrzése

2.1. A bérlőket terhelő karbantartási kötelezettség teljesítése:

A 2018. év során 158 alkalommal történt bérlőváltás. A bérlő kötelessége kiköltözéskor a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni (tisztasági festés, berendezési tárgyak üzemképes állapota). A ki- és beköltözések során az állapotváltozást jegyzőkönyvbe vesszük, így a lakások ellenőrzése folyamatos. Bérlői panaszbejelentések, műszaki meghibásodás miatt ez év során körülbelül 100 lakásban kellett helyszíni szemlét tartani. A bérlakásokban előforduló kisebb hibák kijavítása a mindenkori bérlő, a berendezések felújítása, pótlása, cseréje a tulajdonos kötelezettsége. Az ifjúsági lakásokban, illetve az intézményi bérlőkijelölésű lakásokban előforduló hibákat társaságunk kijavíttatta, illetve a

műszaki avulás miatt szükséges felújításokat a Lakásügyi Bizottság döntéseinek megfelelően elvégezték. Az év során az alacsony komfortfokozatú és a magas lakbértartozást felhalmozó bérlők lakásait ellenőriztük (Franklin u. 40 lakás, Tavasz u. 3 lakás, Trófea u. 3 lakás, Kápolna u. 2 lakás, Czuczor u. 4 lakás, Gorkij u. 5 lakás, Aradi u. 3 lakás), valamint a bérlőkijelölési joggal rendelkező lakásokat (Bartók B. u. 8 lakás, Berzsenyi u. 16 lakás, Lepény P. u. 12 lakás). A lakások bérleti díj fizetése folyamatos.

2.2 A lakások műszaki állapotának javítása:

Az évről évre elvégzett ellenőrzések alapján megállapítható, hogy Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásállomány műszaki állapota a 2018. évben az előző években tapasztalt állapotokhoz hasonlóan mérsékelten javult. A 2018. évi költségvetésből a lakások felújítására és hibaelhárítására 11.420 ezer forintot biztosított az Önkormányzat. Ennek megfelelően a tárgyévben a tavalyi évhez hasonlóan több lakásfelújítás történt.

Ezen felül intézkedtünk az 3. sz. mellékletben részletesen felsorolt azonnali beavatkozást igénylő veszélyes állapotú tüzelő berendezések cseréjéről, illetve balesetveszély elhárítási, állagmegóvási munkálatok elvégzéséről.

2.3 A lakások átvételével kapcsolatos észrevételek:

A 2018. évben Békéscsaba Megyei Jogú Város tulajdonában lévő lakásokból bírósági végrehajtás útján 1 bérlőt kellett kilakoltatni, a Baross u. 28/1. szám alatti alacsony komfortfokozatú lakásból. A 2017. évhez hasonlóan előfordult több olyan kiköltözés, ahol előzetes bejelentés nélkül elhagyták a bérelt ingatlant, jelentős közüzemi és lakbér tartozást hagyva maguk mögött. 2017. év decemberétől 2018. év december végéig 2 lakásból távoztak a bérlők úgy, hogy a lakásokat nem a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban hagyták hátra, továbbá közüzemi tartozás maradt a lakásokon.

2.4 A bérbeadót terhelő felújítási kötelezettségek 2018-ban:

2018-ban elkezdődött a Franklin utcai 40 db szociális bérlakás energetikai felújításának II. üteme, amely műszaki tartalmát tekintve az emeleten lévő ferdesíkú tetőablakok cseréjét és a cseréptető alatti szálas hőszigetelő réteg cseréjét foglalja magában. Ezen felül teljes generál felújítást végeznek az összes ingatlanban, a lakások összes burkolatát és szerelvényét kicserélik, gipszkarton belső határoló falak építésével alaprajzi módosítások történnek. Az illetékes bizottság jóváhagyásával 2018. december 31. napjáig az alább felsorolt lakásokban végeztünk jelentősebb (részleges, illetve teljes) lakásfelújítást, lakásberendezési tárgyak cseréjét a műszaki elavulás miatt:

Bizottsági határozat	Nettó összeg
510/2017.(XI.22) Andrássy út 55-57.IV/29. lakásfelújítás	485.962 Ft
511/2017.(XI.22) Vécsey u. 10. II./8. lakásfelújítás	647.634 Ft
512/2017.(XI.22) Gorkij u. 55. lakások fürdőszoba kialakítása	2.895.524 Ft
515/2017.(XI.22) Baross u. 28/1. lakás felújítása, lomtalanítás	1.112.101 Ft
5/2018.(I.24) Lencsési út 35-37.I./4. lakásfelújítás	742.219 Ft
5/2018.(I.24) Bartók B. út 75.IV./14. anyagbiztosítás felújításhoz	
5/2018.(I.24) Dózsa Gy. út 7./17. gázkészülék csere	
5/2018.(I.24) Tulipán u.12. III./9. részleges felújítása	
5/2018.(I.24) Szabadság tér 12. III./12. tűzhely csere	
5/2018.(I.24) Berzsényi u.7. IV./13. tűzhely csere	
5/2018.(I.24) Dózsa Gy. út 7./16. részleges felújítás, burkolás	
5/2018.(I.24) Lepény P.u.3.I./4.lakásfelújítás	
5/2018.(I.24) Lepény P.u.3.III./11. asztalos szerk. felújítása	
5/2018.(I.24) Tulipán u.12. IV./14. burkolat felújítás	
6/2018.(I.24) Irányi u.4-6/B.1/2. lakásfelújítás	508.390 Ft
70/2018.(II.21) Andrássy út 55-57. I/2. lakásfelújítás	269.354 Ft
171/2018.(V.23.) Gorkij u.55/3.5. fürdőszoba kialakítás	787.346 Ft
172/2018.(V.23.) Kazinczy u.31. III/11. lakásfelújítás	869.287 Ft
173/2018.(V.23.) Irányi u.4-6/A. III/30. és III./28. parkettalakkozás	254.396 Ft
174/2018.(V.23.) Kazinczy u.20./A. II/4. részleges felújítása	94.043 Ft
175/2018.(V.23.) Vécsey u.12.III./10. lakásfelújítás	375.239 Ft
176/2018.(V.23.) Tolnai u.2/B.fsz.2. vízvezeték felújítás	43.890 Ft
177/2018.(V.23.) Berzsényi u.7. II./7. burkolat felújítás	106.612 Ft
178/2018.(V.23.) Tolnai u.4./C. és II./3. vízellátás felújítása	278.680 Ft
178/2018.(V.23.) Andrássy út 55-57. I/8. felület felújítás	
178/2018.(V.23.) Irányi u. 4-6./C. I/2. burkolat felújítás	
178/2018.(V.23.) Dózsa Gy. út fsz.1. asztalos szerk. felújítása	
248/2018.(IX.19.) Dózsa Gy. út 7/26. burkolat felújítás	464.135 Ft
248/2018.(IX.19.) Vécsey u. 8. IV./12. fürdőszoba felújítás	
248/2018.(IX.19.) Irányi u. 4-6. III./26. festés-mázolás	
249/2018.(IX.19.) Tulipán u.12. fsz.2. vízellátó berend. felújítás	91.339 Ft
250/2018.(IX.19.) Irányi u.4-6/C. II./7. lakásfelújítás	349.800 Ft
391/2018.(XI.12.) Tulipán 12. IV/13. kazán csere	933.057 Ft
391/2018.(XI.12.) Pásztor 150.III/10. részleges felújítás	
391/2018.(XI.12.) Penza ltp. 17/B.17. festés-mázolás	
391/2018.(XI.12.) Lencsési út 55-57.VII/41. villamos felújítás	
391/2018.(XI.12.) Ihász u.fsz.2. nettó konyhaszekrény csere	
391/2018.(XI.12.) Tulipán u. 12. III./9. fűtési rendszer felújítása	
391/2018.(XI.12.) Penza ltp. 16/A.fsz.1. részleges felújítás	
391/2018.(XI.12.) Kazinczy u. 26/B. fsz.2. lakásfelújítás	
Lakások felújítására kiadott nettó költségek összesen:	11.309.008 Ft

Békéscsaba, 2019. május 06.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6
Adószám: 11051691-2-04
Tel/Fax: 66/445-542
(5.)

Kozma János
vezérigazgató

**Békéscsaba Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának
Lakásfelújításra jóváhagyott keret terhére megvalósított munkák
2018. év**

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 267/2010. (V.27.) határozata 3. pontja szerint állagmegóvási munkák és azonnali beavatkozást igénylő hibák esetén az illetékes bizottsággal történt egyeztetést követően elvégzett munkák a beszámolási időszakban:

Bizottsági határozat	Nettó összeg
68/2018.(II.21) Trófea u. 8./1. tető felújítás	45.000 Ft
174/2018.(V.23.) Kazinczy u.20./A. II/4. erkély vakolás	94.043 Ft
5/2018.(I.24) Berényi út 1.2. ereszcsonna felújítása	125.000 Ft
5/2018.(I.24) Szarvasi út 7. tetőjavítás	80.000 Ft
5/2018.(I.24) Franklin u.247. veszélyes fák gallyazása	33.490 Ft
7/2018.(I.24) Franklin u. 219. veszélyes fák gallyazása	80.000 Ft
178/2018.(V.23.) Aradi u.12/2.3.4. kályha csere	189.180 Ft
248/2018.(IX.19.) Penza ltp. 17/A.fsz.3. penészes fal festése	70.260 Ft
391/2018.(XI.12.) Tulipán 12. fsz.2. csőtörés javítás	35.660 Ft
391/2018.(XI.12.) Andrássy út 55-57.lépcsőház világítás	171.585 Ft
Lakások azonnali intézkedést igénylő nettó költségei összesen:	924.218 Ft

A Lakásügyi Bizottság döntése alapján elvégzett felújítási munkák (nettó):	11.309.008 Ft
---	----------------------

Lakások víztartozásának kifizetése bizottsági döntés alapján (nettó):	3.311.720 Ft
--	---------------------

Mindösszesen (nettó):	15.544.946 Ft
------------------------------	----------------------

Békéscsaba, 2019. május 06.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/445-642
(5.)

Kozma János
vezérigazgató

4. számú melléklet

Üzletágankénti gazdasági elemzés 2018.

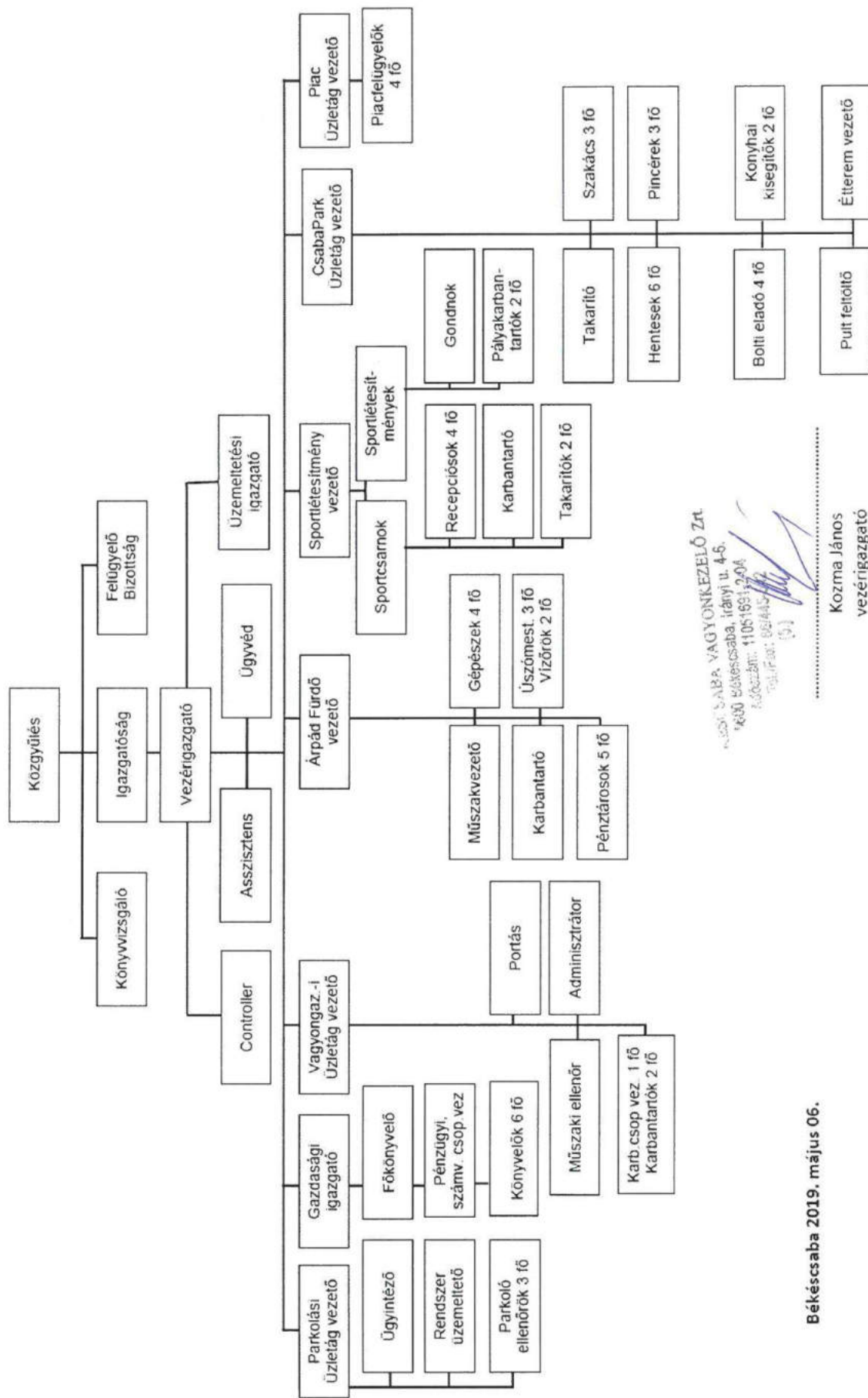
adatok e Ft-ban

megnevezés	Üzleti célú ing.+ipari	Piacüzem.	Arpád Furdó	Fizetőparkolás	Sp.és sz.ído lét.	CsabaPark	Lakásüzemelt.	Egyéb tev.	Közv.szolg.	Osszesen
anyagköltség	-3 354	-3 706	-10 848	-4 363	-13 119	-15 036	-617	-7 400	0	-58 443
közüemeli anyag	-25 969	-6 260	-56 245	-18	-30 367	-10 195	-1 583	-7 504	0	-138 141
igénybe vett szolgáltatás	-95 491	-59 137	-57 064	-19 135	-53 053	30 189	-26 559	-4 446	0	-284 696
egyéb szolgáltatás	-1 510	-6	-9	-650	-109	-160	-20	-275	0	-2 739
munkabér	-4 409	-13 498	-58 301	-17 812	-32 915	-74 581	-2 491	0	0	-204 007
személyi jellegű kifizetés	-290	-654	-3 412	-1 295	-1 483	-3 123	-89	0	0	-10 346
benjárások	-676	-2 509	-11 706	-3 778	-5 551	-13 526	-614	0	0	-38 360
amortizáció	-31 725	-4 264	-4 954	-1 853	-54 856	-16 286	-9	0	0	-113 947
Közzvetlen önköltség	-163 424	-90 034	-202 539	-48 904	-191 453	-102 718	-31 982	-19 625	0	-850 679
üzemi ált. költség	-18 406	-8 462	-8 227	-9 007	-19 012	-26 051	-4 330	-1 879	0	-95 374
közp. irányítási költség	-27 558	-12 669	-12 317	-13 486	-9 182	-19 721	-6 484	-2 683	0	-104 100
Szűkített önköltség	-209 388	-111 165	-223 083	-71 397	-219 647	-148 490	-42 796	-24 187	0	-1 050 153
eladott árak beszerz.ért.	-109	0	0	0	-7 670	-122 444	0	-30	0	-130 253
közv. szolgáltatások	0	0	0	0	0	0	0	-108 713	0	-108 713
egyéb bevételek	6 779	1 267	780	456	29 249	31 731	631	245	0	71 138
egyéb ráfordítások	-8 498	-2 460	-12 353	-2 544	-4 409	-5 998	-1 598	-506	0	-38 366
pénzügyi műv. bevételei	510	235	228	250	170	365	120	50	0	1 928
pénzügyi műv. ráford.	-2 830	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 830
Teljes önköltség	-213 536	-112 123	-234 428	-73 235	-202 307	-244 836	-43 643	-24 428	-108 713	-1 257 249
Nettó árbevétele	297 830	136 926	133 118	76 863	96 089	216 287	43 316	30 403	105 925	1 136 757
Eredmény	84 294	24 803	-101 310	3 628	-106 218	-28 549	-327	5 975	-2 788	-120 492
Belizetes Városnak	-34 096	-36 700	-20 552	0	-29 565	0	0	0	0	-120 913
Rendszerez. műk. támogatás	0	0	111 700	0	126 500	4 839	0	0	0	243 039
Eseti műk. támogatás	0	0	10 000	0	0	0	0	0	0	10 000
Adózás előtti eredm.	50 198	-11 897	-162	3 628	-9 283	-23 710	-327	5 975	-2 788	11 634

Békéscsaba, 2019. május 06.


 BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
 5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
 Kozma János
 Adószám: 11051691-2-04
 vezérigazgató
 Tel/Fax: 66/445-542
 (5.)

A Békéscsaba Vagyongkezelő Zrt. szervezeti felépítése



Békéscsaba 2019. május 06.

Törzsház konszern

adatok e Ft-ban

		2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 701 499	1 814 442	106,64%
	— Békéscsaba Vagyongkezelő Zrt.	1 025 870	1 136 757	110,81%
	— Békéscsabai Városfejlesztési Nonprofit Kft.	410 679	374 345	91,15%
	— Árpád Fürdő Vízügyászati Kft.	16 355	14 630	89,45%
	— Békés Megyei Temetkezési Kft. " v.a "	14 956	4 474	29,91%
	— Békéscsabai Médiacentrum Kft.	129 764	165 288	127,38%
	— Békéscsabai Városgazdálkodási Kft.	103 875	118 948	114,51%
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	1 701 499	1 814 442	106,64%
II.	Működési támogatás	370 800	369 039	99,53%
III.	Fejlesztési támogatás tárgyévre jutó összege	70 737	69 979	98,93%
IV.	Bértámogatás	5 150	9 141	177,50%
03.	Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége	1 539 084	1 616 286	105,02%
	— Békéscsaba Vagyongkezelő Zrt.	1 048 754	1 066 966	101,74%
	— Békéscsabai Városfejlesztési Kft.	175 042	164 120	93,76%
	— Árpád Fürdő Vízügyászati Kft.	12 958	11 296	87,17%
	— Békés Megyei Temetkezési Kft. " v.a "	13 210	6 067	45,93%
	— Békéscsabai Médiacentrum Kft.	130 972	173 158	132,21%
	— Békéscsabai Városgazdálkodási Kft.	158 148	194 679	123,10%
04.	Eladott áruk beszerzési értéke	85 662	131 940	154,02%
05.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	280 353	254 793	90,88%
V.	Értékesítés közvetlen költségei(03.+04.+05.)	1 905 099	2 003 019	105,14%
VI.	Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I.+II.+III.+IV.-V.)	243 087	259 582	106,79%
06.	Értékesítési, forgalmazási költségek	0	0	
07.	Igazgatási költségek	204 736	199 752	97,57%
08.	Egyéb általános költségek	0	0	
VII.	Értékesítés közvetett költségei (06.+07.+08.)	204 736	199 752	97,57%
VIII.	Egyéb bevételek	23 811	69 981	293,90%
IX.	Egyéb ráfordítások	46 891	112 351	239,60%
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (±VI.-VII.+VIII.-IX.)	15 271	17 460	114,33%
X.	Pénzügyi műveletek bevételei	16	1 928	12050,00%
XI.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 902	2 926	59,69%
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (X.-XI.)	-4 886	-998	79,57%
C.	Adózás előtti eredmény (±A±B)	10 385	16 462	158,52%
XII.	Adófizetési kötelezettség	4 018	6 445	160,40%
D.	Adózott eredmény (±C-XII.)	6 367	10 017	157,33%

Békéscsaba, 2019. május 6.


 BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
 6600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
 Adószám: 11051691-2-04
 Tel/Fax: 66/445-542
 (3.)
 Kozma János
 vezérigazgató

Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.

adatok e Ft-ban

		2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 025 870	1 136 757	110,81%
	— Üzleti célú ingatlankezelés üzletág	255 475	244 396	95,66%
	— Ipari park és Inkubátorház üzletág	104 945	101 104	96,34%
	— Piacüzemeltetés üzletág	140 318	141 331	100,72%
	— Árpád Fürdő üzemeltetés üzletág	128 619	134 349	104,46%
	— Parkolás üzletág	68 715	76 863	111,86%
	— Sport- és szabadidőlétesítmény I. üzemeltetés üzletág	73 307	97 314	132,75%
	— Sport- és szabadidőlétesítmény II. üzemeltetés üzletág	173 000	216 287	125,02%
	— Lakás célú ingatlanüzemeltetés üzletág	52 714	71 722	136,06%
	— Egyéb tevékenységek, szolgáltatások	28 777	53 391	185,53%
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	1 025 870	1 136 757	110,81%
II.	Működési támogatás	254 800	253 039	99,31%
III.	Fejlesztési támogatás tárgyévre jutó összege	63 287	62 986	99,52%
IV.	Bértámogatás	3 700	3 643	98,46%
03.	Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége	1 048 754	1 066 966	101,74%
	— Üzleti célú ingatlankezelés üzletág	168 681	160 649	95,24%
	— Ipari park és Inkubátorház üzletág	55 931	55 277	98,83%
	— Piacüzemeltetés üzletág	118 716	135 196	113,88%
	— Árpád Fürdő üzemeltetés üzletág	231 498	231 318	99,92%
	— Parkolás üzletág	56 315	57 911	102,83%
	— Sport- és szabadidőlétesítmény I. üzemeltetés üzletág	230 626	240 030	104,08%
	— Sport- és szabadidőlétesítmény II. üzemeltetés üzletág	120 386	128 769	106,96%
	— Lakás célú ingatlanüzemeltetés üzletág	36 214	36 312	100,27%
	— Egyéb tevékenységek, szolgáltatások	30 387	21 504	70,77%
04.	Eladott áruk beszerzési értéke	85 662	130 253	152,05%
05.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	66 600	108 713	163,23%
V.	Értékesítés közvetlen költségei(03.+04.+05.)	1 201 016	1 305 932	108,74%
VI.	Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I.+II.+III.+IV.-V.)	146 641	150 493	102,63%
06.	Értékesítési, forgalmazási költségek	0	0	
07.	Igazgatási költségek	108 272	104 100	96,15%
08.	Egyéb általános költségek	0	0	
VII.	Értékesítés közvetett költségei (06.+07.+08.)	108 272	104 100	96,15%
VIII.	Egyéb bevételek	3 811	4 509	118,32%
IX.	Egyéb ráfordítások	33 334	38 366	115,10%
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (±VI.-VII.+VIII.-IX.)	8 846	12 536	141,71%
X.	Pénzügyi műveletek bevételei	10	1 928	19280,00%
XI.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 300	2 830	65,81%
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (X.-XI.)	-4 290	-902	21,03%
C.	Adózás előtti eredmény (±A±B)	4 556	11 634	255,36%
XII.	Adófizetési kötelezettség	2 500	790	31,60%
D.	Adózott eredmény (±C-XII.)	2 056	10 844	527,43%

Árpád Fürdő Vízfűtőüzemi Kft.

adatok e Ft-ban

		2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	16 355	14 630	89,45%
	— termál gyógymedence	9 180	8 332	90,76%
	* OEP felé realizált	4 546	3 136	68,98%
	* a vendég térítése	4 634	5 196	112,13%
	— iszap kezelés	566	429	75,80%
	* OEP felé realizált	248	283	114,11%
	* a vendég térítése	318	146	45,91%
	— gyógymasszázs	5 239	4 739	90,46%
	* OEP felé realizált	2 833	2 566	90,58%
	* a vendég térítése	2 406	2 173	90,32%
	— víz alatti vízszugár masszáz	838	666	79,47%
	* OEP felé realizált	485	392	80,82%
	* a vendég térítése	353	274	77,62%
	— csoportos gyógytorna	344	291	84,59%
	* OEP felé realizált	230	194	84,35%
	* a vendég térítése	114	97	85,09%
	— bérleti díj	176	168	95,45%
	— eladott áruk	0	5	
	— egyéb továbbszámlázott, közvetített árbevétel	12	0	0,00%
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	16 355	14 630	89,45%
II.	Működési támogatás	0	0	
III.	Fejlesztési támogatás tárgyévre jutó összege	0	0	
IV.	Bértámogatás	0	0	
03.	Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége	12 958	11 296	87,17%
	termál gyógymedence	3 215	3 194	99,35%
	iszap kezelés	371	278	74,93%
	gyógymasszázs	8 433	7 305	86,62%
	víz alatti vízszugár masszáz	627	332	52,95%
	csoportos gyógytorna	312	187	59,94%
04.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	
05.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	
V.	Értékesítés közvetlen költségei(03.+04.+05.)	12 958	11 296	87,17%
VI.	Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I.+II.+III.+IV.-V.)	3 397	3 334	98,15%
06.	Értékesítési, forgalmazási költségek	0	0	
07.	Igazgatási költségek	4 855	4 184	86,18%
08.	Egyéb általános költségek	0	0	
VII.	Értékesítés közvetett költségei (06.+07.+08.)	4 855	4 184	86,18%
VIII.	Egyéb bevételek	0	0	
IX.	Egyéb ráfordítások	500	584	116,80%
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (±VI.-VII.+VIII.-IX.)	-1 958	-1 434	73,24%
X.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	
XI.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (X.-XI.)	0	0	
C.	Adózás előtti eredmény (±A±B)	-1 958	-1 434	73,24%
XII.	Adófizetési kötelezettség	90	26	28,89%
D.	Adózott eredmény (±C-XII.)	-2 048	-1 460	71,29%

Békés Megyei Temetkezési Kft. " v. a "

adatok e Ft-ban

		2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	14 956	4 474	29,91%
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	14 956	4 474	29,91%
II.	Működési támogatás	0	0	
III.	Fejlesztési támogatás tárgyévre jutó összege	0	0	
IV.	Bértámogatás	0	0	
03.	Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége	13 210	6 067	45,93%
04.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	234	
05.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 667	1 530	57,37%
V.	Értékesítés közvetlen költségei (03.+04.+05.)	15 877	7 831	49,32%
VI.	Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I.+II.+III.+IV.-V.)	-921	-3 357	364,50%
06.	Értékesítési, forgalmazási költségek	0	0	
07.	Igazgatási költségek	4 539	2 288	50,41%
08.	Egyéb általános költségek	0	0	
VII.	Értékesítés közvetett költségei (06.+07.+08.)	4 539	2 288	50,41%
VIII.	Egyéb bevételek	0	2 322	
IX.	Egyéb ráfordítások	507	1 020	201,18%
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (±VI.-VII.+VIII.-IX.)	-5 967	-4 343	72,78%
X.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	
XI.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (X.-XI.)	0	0	
C.	Adózás előtti eredmény (±A±B)	-5 967	-4 343	72,78%
XII.	Adófizetési kötelezettség	30	12	40,00%
D.	Adózott eredmény (±C-XII.)	-5 997	-4 355	72,62%

Békéscsabai Városgazdálkodási Kft.

adatok e Ft-ban

	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés (%)
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	103 875	118 948	114,51%
— Pásztor u. 17. sz. alatti ingatlan üzemeltetés	21 412	20 580	96,11%
— Balatonszárszói I. üdülő üzemeltetés	6 000	6 827	113,78%
— Balatonszárszói II. üdülő üzemeltetés	12 200	12 294	100,77%
— Bükkzentkeresztii üdülő üzemeltetés	8 500	8 250	97,06%
— Bükkösi üdülő üzemeltetés	3 600	3 638	101,06%
— Gyomaendrődi üdülő üzemeltetés	1 700	1 693	99,59%
— Közszerálátatási Terv szerinti feladatok ellátása	47 663	47 163	98,95%
— Egyéb feladatok ellátása	2 800	18 141	647,89%
— Eladott áruk árbevétele	0	193	
— Eladott (közvetített) szolgáltatások árbevétele	0	169	
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	103 875	118 948	114,51%
II. Működési támogatás	70 000	70 000	100,00%
III. Fejlesztési támogatás tárgyévre jutó összege	3 500	3 480	99,43%
IV. Bértámogatás	1 450	3 843	265,03%
— Pásztor u. 17. sz. alatti ingatlan üzemeltetés	21 009	18 242	86,83%
— Balatonszárszói I. üdülő üzemeltetés	6 027	5 189	86,10%
— Balatonszárszói II. üdülő üzemeltetés	12 251	12 006	98,00%
— Bükkzentkeresztii üdülő üzemeltetés	8 488	8 058	94,93%
— Bükkösi üdülő üzemeltetés	3 618	3 546	98,01%
— Gyomaendrődi üdülő üzemeltetés	1 677	1 554	92,67%
— Közszerálátatási Terv szerinti feladatok ellátása	102 257	132 176	129,26%
— Egyéb feladatok ellátása	2 821	13 908	493,02%
03. Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége	158 148	194 679	123,10%
04. Eladott áruk beszerzési értéke	0	190	
05. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	169	
V. Értékesítés közvetlen költségei (03.+04.+05.)	158 148	195 038	123,33%
VI. Értékesítés bruttó eredménye (fedezete) (I.+II.+III.+IV.-V.)	20 677	1 233	5,96%
06. Értékesítési, forgalmazási költségek	0	0	
07. Igazgatási költségek	5 911	13 431	227,22%
08. Egyéb általános költségek	0	0	
VII. Értékesítés közvetett költségei (06.+07.+08.)	5 911	13 431	227,22%
VIII. Egyéb bevételek	0	14	
IX. Egyéb ráfordítások	2 550	2 000	78,43%
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (±VI.-VII.+VIII.-IX.)	12 216	-14 184	
X. Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	
XI. Pénzügyi műveletek ráfordításai	600	77	12,83%
B. Pénzügyi műveletek eredménye (X.-XI.)	-600	-77	12,83%
C. Adózás előtti eredmény (±A±B)	11 616	-14 261	-122,77%
XII. Adófizetési kötelezettség	1 200	353	29,42%
D. Adózott eredmény (±C-XII.)	10 416	-14 614	



5600 Békéscsaba, Luther u.12.I.113.
MKVK nyilvántartási szám:002515

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztem a **Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.** Székhelye: 5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6. („a Társaság”) **2018. évi éves beszámolójának** könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben **az eszközök és források egyező végösszege 2.286.427 EFt, az adózott eredmény 10.844 EFt (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 2018. 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

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.** 2018. 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 **Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.** 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.** 2018. 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 az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, 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.

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 ésszerű 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 eredőé, 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 ésszerűségét.
- 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.
- 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.

Békéscsaba, 2019. május 06.



Sztán Csilla Ilona ügyvezető
AQUA-AUDIT Kft.
nyilvántartási szám: 002515



Sztán Csilla Ilona
bejegyzett könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 002854

 **AQUA-AUDIT KFT.**
5600 Békéscsaba, Luther u. 12. I. em. 113.
Adószám: 14342899-2-04
Rögzítési szám: 10402805-50504852-55551002

BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSE
2019. május 16-án tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvi

K I V O N A T A

Tárgy: **ALAPÍTÓI DÖNTÉS**
 A Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. 2018. évi éves beszámolója

A közgyűlés 15 igen szavazattal 1 tartózkodással a következő határozatot hozta:

301/2019. (V. 16.) közgy.

H A T Á R O Z A T

1. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. 2018. évi éves beszámolóját 2.286.427 ezer Ft mérleg főösszeggel, 598.712 ezer Ft saját tőkével, 10.844 ezer Ft adózott eredménnyel (nyereséggel) elfogadja. Az adózott eredmény összegét eredménytartalékba kell helyezni.
2. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. 2018. évi törzsház szintű üzleti tervének teljesítéséről szóló beszámolót 1.814.442 ezer Ft nettó árbevéttel és 16.462 ezer Ft adózás előtti eredménnyel (nyereséggel) elfogadja, egyben Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 108/2018. (II. 22.) közgy. határozatát teljesítettnek tekinti.
3. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. felügyelőbizottságának a társaság 2018. évi éves beszámolójával kapcsolatos jelentését elfogadja.
4. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. könyvvizsgálójának a társaság 2018. évi éves beszámolója felülvizsgálatával kapcsolatos jelentését elfogadja.

Felelős: Kozma János, a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. igazgatóságának elnöke
Határidő: 2019. május 31.

5. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése felkéri a 148/2019. (III. 28.) közgy. határozattal létrehozott munkacsoportot, hogy vizsgálja meg a 2019-es árszinten a Békéscsabai Városgazdálkodási Kft. által nyújtott szolgáltatás árai mennyiben felelnek meg az országban működő hasonló feladatot ellátó és szolgáltatást végző vállalkozások díjaival. Erről készítsen összehasonlító elemzést és összegzést és előterjesztés formájában a 2019. június 20-ai közgyűlésen terjessze be.

Felelős: a munkacsoport vezetője
Határidő: 2019. június 20.

6. Takács Péter képviselő kerüljön delegálásra a 148/2019. (III. 28.) közgy. határozattal létrehozott munkacsoportba.

Felelős: Szarvas Péter polgármester
Határidő: 2019. május 16.

K. m. f.

Szarvas Péter sk.
polgármester

Dr. Bacsa Vendel sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

