



**SZÉKES
FEHÉRVÁR**
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése

8000 Székesfehérvár, Városház tér 1.

Ügyiratszám: 20/1-22/2021.

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 20/2021. (I. 20.) kgy. határozata a SZÉPHŐ Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató Zrt. 2021. évi Üzleti Tervének elfogadására

1.

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármestere rögzíti, miszerint

- a) a **Kormány** az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében **Magyarország egész területére a 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelettel 2020. november 4. napjától veszélyhelyzetet hirdetett ki,**
- b) a koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről szóló 2020. évi CIX. törvény megállapította a veszélyhelyzettel összefüggő sajátos szabályokat,
- c) a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”
- d) Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata a **SZÉPHŐ Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató Zrt.** (a továbbiakban: Társaság) kizárólagos tulajdonosa,
- e) a Társaság vezérigazgatója benyújtotta a 2021. évi üzleti tervét, és azt a Társaság Igazgatósága és Felügyelő Bizottsága megtárgyalta, elfogadását támogatta,
- f) az üzleti terv elfogadásával a tulajdonos a Társaság 2021. évi működésének, gazdálkodásának kereteit határozza meg.

2.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése hatáskörében eljáró Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármestereként a **SZÉPHŐ Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató Zrt. 2021. évi üzleti tervét** a melléklet szerinti tartalommal **elfogadom.**

3.

Felkérem a Címzetes Főjegyzőt, hogy a Társaságfelügyeleti Iroda bevonásával a Társaságot a döntésről értesítse, valamint a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Dr. Cser-Palkovics András polgármester
Dr. Bóka Viktor címzetes főjegyző
Szauter Ákos vezérigazgató
Sulyok János irodavezető

Határidő: döntést követően azonnal

Dr. Cser-Palkovics András
polgármester



Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző



deh



SZÉPHŐ

2021. ÉVI ÜZLETI TERV

Székesfehérvár, 2021. január 20.

Szauter Ákos
vezérigazgató

SZÉPHŐ
SZÉKESFEHÉRVÁRI ÉPÜLETFENNTARTÓ
ÉS HŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.
Cím: 8000 Székesfehérvár, Honvéd utca 1.
Bankszámlaszám:
UNICREDIT: 10918001-300000036-72480008
Adószám: 11103413-2-07 ¹⁰

Tartalomjegyzék

1. Vezetői összefoglaló	3
2. Társaság bemutatása és üzletági tervek.....	5
2.1. Távhőellátás	5
2.2. Saját tulajdonú ingatlanok	9
2.3. Társasházkezelés	10
2.4. Informatika.....	11
2.5. Kintlévőség-kezelés.....	11
3. Működési terv	12
3.1. Humánerőforrás biztosítása és megtartása.....	12
3.2. Eredmény-előrejelzés elemzése	13
4. Pénzügyi terv	17
4.1. Likviditási terv	17
5. Beruházási terv	19
6. Mérlegterv	20
7. Kockázati tényezők elemzése	22

1. Vezetői összefoglaló

2021 sok tekintetben egy különleges év lesz, a megváltozott körülmények között kell változatlan szolgáltatást nyújtunk. Már a tervezési fázisban figyelembe kellett vennünk minden olyan tényezőt, amivel tudunk számolni, és elemezni a nem várt események bekövetkezésének kockázatát, esetleges hatását. A távhőszolgáltatás egy, az emberek életének, mindennapjainak alapeleme, ezért kifelé, az ügyfeleink felé a megszokott magas színvonalon kell teljesítenünk.

Az üzleti tervet, a tulajdonosi elvárásoknak megfelelően, az alábbiak figyelembe vételével készítettük:

- A távhőszolgáltatást, mint közszolgáltatást, szolgáltatási területen az üzleti év egészében a hatályos megállapodás szerint biztosítjuk.
- 2021. évi gazdasági, szakmai tevékenységünkben maradéktalanul érvényt szerzünk Székesfehérvár – Gazdasági Program megvalósítására vonatkozóan, Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése által hozott, 201/2020. (VII.15.) és 205/2020. (VII.15.) számú határozatokban foglaltaknak.
- A szakmai és gazdasági feladatokat a 201/2020. (VII.15.) határozat 4/a. pontjában foglaltak szerint szervezzük.
- Törekszünk a másodlagos tevékenységből – villamosenergia-termelés – származó bevételeink növelésére.
- Kiemelt figyelmet fordítunk a munkavállalók egészségének megőrzésére, a járvány elleni védekezés során a hatályban lévő szabályozók alkalmazására.
- A rendelkezésre álló forrásainkra, gazdasági mozgásterünkre figyelemmel folytatjuk a folyamatban lévő beruházásokat, illetve terveztük meg a 2021. évre vonatkozókat.

Az első félévünknek még biztosan meghatározó tényezője lesz a koronavírus-járvány, még ha – reményeink szerint – csökkenő mértékben is, ezért a 2020. évben szerzett tapasztalatokat felhasználva kell a szolgáltatás-védekezés egyensúlyát megtalálnunk.

A járvány hatással volt a SZÉPHŐ Zrt. működésére is, a 2020-as évhez képest biztosan szerényebb nyereséget sikerül majd elérni. A 2021. évre várható kedvezőtlenebb tendenciák, mint például a szerződött gázárunk csak részbeni elismerése a támogatásban (51/2011.(IX.30.) NFM rendelet 2020.10.01-től hatályos módosítása), a villamosenergia-értékesítésünk tervezhető csökkenése, miatt a beruházásainkat alacsonyabb szinten terveztük. A Király sor kapacitáskitelepítése projektben sorrendet változtattunk: a Bakony utcába tervezett iroda-műhely-raktár épület megépítését elhalasztottuk, és helyette a biztonságos ellátáshoz feltétlen szükséges 4. hőtermelő tervezését, engedélyezését kezdjük el.

Minden évben új fogyasztókkal bővül a távhőhálózat, ebben 2021-ben is bízunk. A távhővezetékek és hőközpontok felújítása terén is kisebb mennyiséggel számolunk, de a szolgáltatás biztonságos fenntartása érdekében ezeket a beruházásokat nem lehet elhagyni. Fontos feladatunk az ingatlanjaink állagának megóvása, ezért – a több kisebb mellett – egy jelentősebb munkát tervezünk megvalósítani: felújítjuk a Honvéd u. 1. irodaépületünk tetejét, mert igen rossz állapotban van, rendszeresen a beázások. (Részletesen az Üzleti terv 5. fejezetében)

A társasházkezelési tevékenységünkben 2021-ben szeretnénk tovább javítani a szolgáltatási színvonalunkat, és reméljük, ennek eredményeképpen új házakat is köszönhetünk majd a portfóliónkban.

Pénzügyileg egy stabil, de feszes gazdálkodással számolunk. A távhőtámogatásban a teljes gáz költségünk el nem ismerésének következményeként a távhőszolgáltatási tevékenységünk várhatóan negatív eredményt fog hozni, amit a villamosenergia-értékesítésből származó nyereséggel tudjuk keresztfinanszírozni. A negatív hatások, prognózisok miatt 2021. évre megemeltük a folyószámla-hitelkeretünket 300 millió Ft-ra, melynek felhasználására csak indokolt esetben kerül sor.

A legfontosabb erőforrásunk, ahogy azt a költséghányada is mutatja, a kollégáink. 2021. évben is szeretnénk azt a tendenciát fenntartani, hogy a fluktuációnk meghatározó részét a nyugdíjba vonuló kollégáink pótlása tegye ki. Ehhez elengedhetetlen a kollégák megtartása, újak bevonása, a munkakörülmények, munkafeltételek javítása, a csapatépítés, a képzések, a közös programok.

A létszámunkban jelentős változással nem számolunk, szeretnénk a jelenlegi állománnyal ellátni a meglévő feladatainkat.

Üzleti tervünk összeállításánál továbbra is az óvatosság elvét tartottuk szem előtt, vagyis a gazdasági folyamatok lehetséges végkifejleténél inkább a pesszimista változatot részesítettük előnyben. Az üzleti tervünk alapján a 2021-es évet 38.540 ezer forint adózott eredménnyel, 13.650.870 ezer forint mérlegfőösszeggel zárjuk. A korábban bemutatott körülmények miatt, a korábbi évekhez képest kisebb mennyiségű, összesen 612.860 ezer forint értékű beruházást kívánunk megvalósítani, melynek jelentős hányada a távhőellátás hatékonyságát és biztonságát hivatott emelni.

Likviditási helyzetünk stabil, bár a rendelkezésre álló pénzmennyiség csökkenő tendenciát mutat. A pénzbevételek és kiadások a 2021-es évben is biztosítják a szolgáltatás megfelelő színvonalát és az óvatossággal összeállított beruházási terv megvalósítását. A működés biztonságának fenntartása miatt elengedhetetlen a pénzáramlás folyamatos figyelése, a negatív folyamatokba történő azonnali beavatkozás.

Működésünk során számos kockázati tényezővel kell számolnunk, ezért elengedhetetlen minden területen a folyamatos monitorozás, az adatok rendszeres kiértékelése, hogy minél rugalmasabban tudjunk igazodni a változó körülményekhez.

2. Társaság bemutatása és üzletági tervek

2.1. Távhőellátás

A SZÉPHŐ Zrt. alapvető feladata és célja 2021. évben is Székesfehérvár város (megközelítőleg 21.800 lakossági és 1.000 egyéb felhasználó) magas színvonalú és rendelkezésre állású, minőségi energiatermelésének és távhőszolgáltatásának zavartalan fenntartása, lehetőség szerint további javítása, az ügyfél-elégedettség növelése.

A SZÉPHŐ Zrt. energiatermelési és távhőszolgáltatási tevékenységének biztosításához 9 db energiatermelő egységet (fűtőerőmű, fűtőmű, kazánház), közel 46 km nyomvonalhosszúságú DN20-500 méretű primer távhővezeték (pár), 4,1 km nyomvonalhosszúságú nagyfeszültségű (120 kV, 10 kV) elektromos vezeték és mintegy 527 db saját tulajdonú hőközpontot üzemeltet, tart karban, szükség esetén felújít vagy cserél. A távhővezetékrendszer 82-83%-a már előreszigetelt csővezetékekből áll. Ennek is köszönhető, hogy a távhővezetéken jelentkező hőveszteség az egyik legalacsonyabb a magyarországi távhőszolgáltatók között.

A távhőellátást érintő stratégiai fejlesztések tervezésénél továbbra is elsődleges szempont az energiatermelő (hő és villamos energia) és szolgáltató berendezések üzemvitelének a felhasználói hőigényekhez való igazítása, optimalizálása.

2021-ben is tovább folytatjuk a Király sori fűtőerőmű kapacitásának kitelepítését, de a korábbi évek látványos beruházásaival ellentétben, ebben az évben jellemzően csak előkészítési, tervezési és engedélyeztetési tevékenységeket folytatunk, megalapozva a következő 3-5 év beruházási munkáit.

Az energiatermelő és szolgáltató berendezéseken tervezett felújításokat lehetőség szerint a fűtési idényen kívülre ütemezzük a lakosság teljes körű tájékoztatásával és a lehetséges legkisebb szolgáltatáskieséssel. A tervezett felújításoknál, hibajavításoknál alapvető szempont az energiahatékonyság, a rendszerek, berendezések tipizálása, és nem utolsósorban a környezetvédelem.

Az energiatermeléshez és távhőszolgáltatáshoz szükséges engedélyeket folyamatosan fenntartjuk, az előírt vizsgálatokat, hatósági ellenőrzéseket a megadott határidők lejárta előtt

elvégeztetjük. A szolgáltatáshoz kapcsolódó jelentéseket (pl. Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal részére), adatszolgáltatásokat továbbra is mindig határidőre teljesítjük, a szolgáltatási tevékenységünk teljesítményét mérő, a tulajdonos által elvárt és meghatározott mérőszámoknak folyamatosan meg kívánunk felelni.

Az energiatermelő berendezések között kiemelt szerepe van a Bakony fűtőerőműben és a Tóvárosi fűtőerőműben lévő 8 db, egyenként 3 MW teljesítményű gázmotornak, melyek a felhasznált földgázból egyszerre termelnek hőt és villamos energiát. Az általuk termelt hő betápláljuk a távhőellátó rendszerbe, a villamos energia pedig értékesítésre kerül partnerünk részére. Szerződésünk specialitása, hogy a motorok tényleges üzemére nincsen hatásunk, hiszen azokat ún. „virtuális erőmű” rendszer keretében a partner indítja, illetve állítja le az országos igényeknek megfelelően. Célunk, hogy a gázmotorok minél jobb állapotban, minél teljesebb mértékben rendelkezésre álljanak, tekintettel arra, hogy a villamosenergia-értékesítés jelentős bevételi forrásunk.

Az energiatermelő rendszer felújítása, karbantartása, fejlesztése

Az energiatermelő berendezések esetében 2021. évre is megterveztük mind a vagyonkezelésbe vett, mind a saját tulajdonú berendezések üzemeltetését, üzemidő szerinti, tervszerű karbantartását, a berendezések meglévő használati engedélyeinek időben történő meghosszabbítását.

Az energiatermelő berendezések felújítási, karbantartási munkáit lehetőség szerint az energiatermelés folyamatos fenntartása mellett végezzük. A rendszeren lévő hőtermelők kooperációs üzemének köszönhetően – terveink szerint – felhasználóinknak, az előző évhez hasonlóan, az idén sem kell leállással, szolgáltatáskieséssel számolniuk.

Kiemelt feladatunk a korábban már említett gázmotorok üzemképességének biztosítása, hogy minél szélesebb körben biztosítsák a villamos energia termelését. Ez magában foglalja a hibaelhárítást, időszakos karbantartásokat és a hozzájuk kapcsolódó alkatrészellátást is, mely munkákra külső vállalkozóval szerződést kötöttünk. 2021. évben nagy értékű karbantartási feladattal nem számolunk. A BG-5 jelű gázmotor ebben az évben várhatóan eléri a 60.000 üzemórát, amikor is el kell gondolkodni, hogy későbbi üzeméhez milyen szintű és költségű beavatkozást kell végrehajtani. A lehetőségek elemzéséhez gyártói ajánlatokat kérünk be.

A villamos energia értékesítésére szerződött partner tájékoztatása alapján, a virtuális erőművek üzemeltetésének szabályai várhatóan 2022. év második felétől megváltoznak, melynek egyik eleme, hogy a piac a rendszerben lévő gázmotorokkal szemben az eddigieknél gyorsabb indítási időtartamot vár el. A piaci körülményekhez igazodva két ütemben, két évre elosztva a gázmotorok indítási időtartamának csökkentésére a motorok vezérlésének cseréjét

tervezzük. Ennek első ütemében, 2021. év elején 3 db Bakony utcai gázmotornál elvégeztetjük a szükséges vezérlések cseréjét és a motorok programozását.

A Király sori fűtőerőmű kitelepítési ütemének megfelelően 2020-ban a Bakony fűtőerőműben üzembe állt a távhőrendszer pótvízének ellátásához szükséges komplett vízkezelési, gáztalanítási rendszer és az új nyomástartás. A vízkezelési rendszer üzembiztonságát növelve, illetve a későbbi épületbővítéseket figyelembe véve 2021-ben megvalósítjuk az épületek tartalék villamos betápjának kiépítését.

Szintén a Király sori kitelepítés ütemtervével összhangban a Tóvárosi fűtőerőműbe beépítjük, és a rendszerhez illesztjük az ott megtermelt hőenergia üzembiztosabb kiadásához a 2. sz. távvezetéki keringtető szivattyút.

A Király sori fűtőmű hőkapacitásának kitelepítéséhez és hőtermelő tevékenységének végleges megszüntetéséhez már csak egy kb. 40 MW hőteljesítményű fűtőmű, illetve a humán munkaerő elhelyezéséhez szükséges iroda-műhely-raktár épület létesítése szükséges. Az új hőtermelő telephelyet a hidraulikai és környezeti hatásokat vizsgálva a Hadiárva utcában lévő, önkormányzati tulajdonú ingatlanon célszerű kialakítani. Megvalósításához 2021-ben az ingatlan megvásárlását és az ingatlan jelenlegi használatának kiváltására megkötött megállapodások szerinti beruházásokat kell végrehajtani, illetve szeretnénk a jövő évben a hőtermelő telephely tervezési és engedélyeztetési munkáit pályáztatni és a munkákat elindítani.

A Király sori fűtőerőmű kitelepítése mellett folyamatos a kisebb hőtermelő egységeink (6 db kazánház; 25,4 MW hőteljesítmény) karbantartása, ellenőrzése, a beépített berendezések, szerelvények szükség szerinti felújítása vagy cseréje.

Hőszolgáltatási rendszer felújítása, karbantartása

2021. évben közel 1,1 km nyomvonalon tervezünk új távhővezeték létesítését, vagy távhővezeték-rekonstrukciót, melynek során a közel 45-50 éves, hagyományos hőszigetelésű, vasbeton védőcsatornában szerelt távvezetéseket cseréljük közvetlenül földben elhelyezett, jelzőeres kivitelű, előreszigetelt vezetékrendszerre jelentősen növelve azok üzembiztonságát, csökkentve hőveszteségét. A távvezeték rekonstrukciók közül kiemelkedik a József u. – Gáz u. között lévő DN500 méretű gerincvezeték cseréje közel 300 m nyomvonalhosszban.

2021-ben 9 db felhasználói hőközpont teljes felújítását tervezzük, illetve további 10 db hőközpontban szeretnénk azok teljes villamos és kommunikációs rendszerének korszerűsítését elvégezni.

Emellett folyamatos a hőközponti berendezések karbantartása, tisztítása, ellenőrzése, a mérőberendezések és villamos hálózatok hitelesíttetése, szükség szerinti felújítása vagy cseréje.

A távvezetéki és hőközponti felújítási munkákat a fűtési idényen kívülre tervezzük, így a megvalósításuk során csak kisebb felhasználó kört érintő, rövidebb kieséssel kell számolni a HMV-szolgáltatásban. Mivel az utóbbi években a fűtési idény a korábbi átlagos 185-190 napról közel 250 napra nőtt, ezért a tervezett rekonstrukciós munkáinkhoz már a fűtési idényben előszerelési munkákat végzünk.

A tervezett beruházási munkáink mellett folyamatosan elvégezzük a teljes rendszer ellenőrzését, megelőző karbantartását és – amennyiben szükséges – javítását. A távvezetékek hibahelyeinek meghatározásához, illetve a javítási feladatok gyorsításához a távvezeték tervezett pontjain a távfelügyeleti rendszerbe integrált távműködtetésű elzárókat építünk be. A hibahelyek meghatározását segíti a több irányú hő- és pótvízbetáplálás.

A távhővezetékek cseréjét és a felhasználói hőközpontok felújítását saját kivitelezésben végezzük, azok megvalósítása során csak a földmunkához veszünk igénybe vállalkozót.

Új felhasználók bekapcsolása

A távhőrendszer kihasználásának javítása, az energetikai rendszerek felújítása mellett, a leghatékonyabban a felhasználói kör bővítésével valósítható meg. 2021-ben 4-5 új felhasználó belépésével számolunk. Az új felhasználók távhőrendszerbe kapcsolása során a jogszabályok értelmében a távhőellátáshoz szükséges primer távhővezetékek létesítését saját beruházásban végezzük. A felhasználói hőközpontok kiépítésére igény és szabad kapacitás esetén szívesen vállalkozunk.

Kereskedelem, vállalkozás

Jelenlegi kereskedelmi tevékenységünk energetikai szakreferensi feladatokra, idegen tulajdonú kazánházak és hőközpontok üzemeltetésére, társasházi tulajdonban lévő szekunder fűtési rendszerek átalánydíjas hibajavítására, külső tervezési és műszaki ellenőri munkákra, illetve fűtési rendszerek létesítéséhez, felújításához tartozóan kivitelezési munkákra terjed ki. Ezekkel a feladatokkal le tudjuk kötni a távhőszolgáltatás sajátos jellegéből adódó alkalmi humánkapacitás-többletet. . Más piaci alapú tevékenység végzésében egyelőre nem gondolkozunk, mert jelentős beruházásra lenne szükség, és a megtérülése években mérhető.

Az átalánydíjas hibajavítási szerződéseinket (felhasználói tulajdonban lévő szekunder rendszerek szükség szerinti hibajavításainak elvégzése) tartalmában és díjaiban felülvizsgáltuk. Megrendelőinket a tervezett változásról még 2020. év végén írásban értesítettük. Az új szerződéseket június 30-ig tervezzük megkötni figyelembe véve a jogszabályokban előírt díjemelési moratóriumot.

A 2021. év a tervezett beruházási és karbantartási feladatok nagyságát és mennyiségét tekintve a korábbi évekhez képest ugyan kisebb volumenű lesz, de továbbra is szeretnénk a kijelölt feladatokat a legmagasabb színvonalon teljesíteni, szem előtt tartva felhasználóink, tulajdonosunk, valamint üzleti partnereink megelégedettségét.

2.2. Saját tulajdonú ingatlanok

Az elmúlt években ingatlanjaink bérbeadása területén jelentős, közel 100 %-os kihasználtságot sikerült elérni. A 2020-as évet sújtó világjárvány negatív hatásaként azonban több partnerünk is bérleményének visszaadására kényszerült. Célunk, hogy a 2021. évben a bérlők megtartásán túl, a jelenleg üresen álló ingatlanokat bérbeadás útján ismét sikeresen hasznosítsuk. E tevékenységünket a tulajdonos Önkormányzat érdekeit szem előtt tartva, összhangban a vagyon-, ingatlanhasznosítási, ingatlanüzemeltetési koncepcióban megfogalmazásra kerülő hasznosítási célok figyelembe vételével kívánjuk megvalósítani.

Tovább folytatjuk a rendelkezésünkre álló kommunikációs csatornákon keresztül az esetenként felszabaduló ingatlanok bérbeadásának, az energetikai tanúsítás elvégzésének hirdetését, melyek eredményességét a korábbi évek árbevétel-növekedése is igazolta.

Az ingatlanok állagmegóvása érdekében a saját tulajdonú, valamint a társaság vagyonkezelésében lévő ingatlanoknál folyamatosan végezzük a karbantartási, hibaelhárítási, felújítási munkáinkat. A felmerülő feladatokat nyilvántartásunkban rögzítjük, éves, negyedéves és havi karbantartási ütemterveket készítünk. Célunk, hogy minden problémára a lehető leggyorsabban reagáljunk, a munkát hatékonyan végezzük el.

Tovább folytatjuk a korábbi években elkezdett tevékenységet, melynek keretében a SZÉPHŐ Zrt. által kezelt társasházak kisebb javítási és karbantartási munkáit elsősorban saját humán erőforrással oldottuk meg. Ezáltal megbízható többlétszolgáltatást nyújtunk a társasház részére, ugyanakkor, kihasználva a meglévő szakmai kapacitásunkat.

Az ingatlanjaink, gépjárműveink és tevékenységünk ellátásához szükséges gépeink üzemeltetésénél a legfőbb szempont a költségek csökkentése, a működtetés hatékonyságának növelése és a környezetvédelem, például elektromos, illetve alacsony károsanyag-kibocsátású gépjárművek használatával.

2.3. Társasházkezelés

A SZÉPHŐ Zrt. társasházak számára egyrészt teljes körű közös képviseletet, másrészt könyvelői szolgáltatást nyújt. A Társasházkezelési osztály irányelvei a „megbízhatóság, biztonság és jelenlét”, így biztosítva a társasházban élő tulajdonosok számára egy magas színvonalú közös képviselői szolgáltatást.

Ezt a tevékenységünket az elmúlt öt évben folyamatos fejlődés, bruttó bevétel növekedés jellemezte, ezt kívánjuk a következő évben is folytatni. 2020 évben tevékenységünket kiterjesztettük Székesfehérvár területén kívülre is és sikerült két szövetkezettel megállapodnunk társasházuk kezelésére.

2021-ben is egyértelmű cél a bevétel és eredmény növelése és további, magas albetétszámmal rendelkező társasházak megnyerése, valamint a meglévő társasházak teljes körű közös képviseletének ellátása magas színvonalon. Piaci lehetőségek adottak a nagyobb házak megszerzésére, előnyünk a jövőre nézve – többek között – a biztos tulajdonosi háttér, megbízhatóság és pénzügyi biztonság.

Továbbra is fontos célunk az általunk kezelt társasházakkal folytatott kommunikációnk fejlesztése, annak érdekében, hogy minden tulajdonoshoz eljusson a közösségükre vonatkozó információ. A társasházi ügyintézők szoros munkakapcsolatot tartanak a társasházakban működő számvizsgáló bizottsági tagokkal, ezzel is erősítve a kölcsönös bizalmat a társasház és a közös képviselet között.

A társasházkezelői tevékenység bizalmi munka, nem utolsósorban vagyonkezelés. Rendkívül fontos a törvények, jogszabályok ismerete, helyes értelmezése, alkalmazása. A minőségi szolgáltatásnyújtáshoz a jövőben is tervezünk képzéseken, fórumokon való részvételt.

Könyvelési tevékenységünket az elektronikus számlák befogadásánál a mai elvárásához kívánjuk igazítani. Jelenleg a számlabefogadási, számlaigazolási folyamat szabályainak összesítése, a kialakított rendszer tesztelése (jogszabályi megfelelésség) zajlik.

Eredményességünk további javítása érdekében 2021. évben továbbra is folytatjuk reklámkampányunkat, hirdetjük újságban, szórólapon tevékenységünket. A legjobb reklám a szóbeszéd, személyes ajánlás. Amennyiben munkánkat továbbra is megfelelő szakmaisággal végezzük, a társasházak keresni fogják a SZÉPHŐ Zrt.-t személyesen, telefonon, vagy internetes portálon keresztül, ahogy az elmúlt időszakban tapasztaltuk.

2.4. Informatika

Kiemelt feladatunk lesz az év folyamán az ugyan még jól működő, de elemeiben elavult hőközpont-felügyeleti adatkapcsolatot biztosító hálózatunk modernizálása. A jelenlegi vezetékes technológiával kialakított hálózat fenntarthatósága hosszú távon nehezen biztosítható, így célunk a biztonságos 4G mobilkommunikációt alkalmazó alaphálózat létrehozása, illetve a sokszor 15-20 éves kommunikációs eszközök cseréje.

További feladatként határoztuk meg a telefonrendszerünk szoftveres verziófrissítését, mellyel biztosítjuk az ügyfélszolgálati Call Center megoldásunk hosszú távú, stabil működését a gyártói támogatás fenntartásával. Tovább szeretnénk fejleszteni a 2020-ban már lefektetett alapokra az Egységes Műszaki Adatbázis (EMA) rendszerünket, melynek révén a rendszer képessé válik összetett lekérdezésekre, mobil terepi megjelenítésre, és kapcsolódik a szakági egyéb rendszereinkhez, ezzel biztosítva az ezekben megtalálható információk térképi megjelenítését.

2021-ben tovább szükséges fejleszteni FUSION-R vállalatirányítási rendszerünket is, elsősorban az üzletszabályzatunk változása miatt.

Eszközfejlesztéseket tekintve a korosodó berendezéseink cseréjével növeljük az általános informatikai szolgáltatásaink rendelkezésre állását, megbízhatóságát. (Összege az 5. Beruházások c. fejezetben található.)

2.5. Kintlévőség-kezelés

A SZÉPHŐ Zrt.-nek, mint felelős közszolgáltatónak kiemelt feladata a követelésállományának kezelése, csökkentése annak érdekében, hogy az a működését ne veszélyeztesse. Ugyanakkor a kialakult helyzet miatt még több finomhangolást kell végezni, hogy megtaláljuk az optimumot a következetes szigor és az empátia között.

Általánosságban elmondható, hogy a fűtési idény végére a kintlévőség-állomány jelentősen megnő, melyet hatékonyan csak szigorú és többlépcsős követeléskezelési eljárással lehet szinten tartani. Folytatni kívánjuk a korábbi években már megkezdett, bevált gyakorlatot, amikor a harmadik felszólítást követően a legtöbb esetben jogi eljárást indítunk.

Egyrészt következetesen folytatjuk azt a szigorúbb irányvonalat, amelyet a részletfizetési kérelmek engedélyezése kapcsán megkezdtünk a korábbi években, másrészt próbáljuk

segíteni az önhibájukon kívül nehéz helyzetbe került felhasználóinkat akár egyedi, személyre szabott megoldásokkal. Az idei évben is folytatjuk az együttműködést a Családjainkért Alapítvánnyal, hogy közösen segítsünk a rászorulókon.

3. Működési terv

3.1. Humán erőforrás biztosítása és megtartása

Bár a szolgáltatásainkban tervezünk bővülést, számolunk új távhőfogyasztókkal, és bízunk benne, hogy az általunk kezelt társasházi állomány is nőni fog, a létszámunkban jelentős változással csak abban az esetben kalkulálunk, ha feladataink végzésében nagyobb változás áll be, például a részben a mi tulajdonunkban lévő Civil Központ üzemeltetését mi fogjuk ellátni a jövőben.

Kiemelten fontosnak tartjuk a meglévő kollégák megtartását, mert valljuk, hogy sokkal hatékonyabb, olcsóbb, egy már meglévő, bevált, jó munkaerőt megbecsülni, és ezáltal megtartani, mint újat keresni, kipróbálni, betanítani. Ehhez folytatni szeretnénk a csapatépítő, fejlesztő, munkahelyi környezetet javító intézkedéseinket, programjainkat, képzéseket.

A megtartás egyik fokmérője az alacsony fluktuáció. Bízunk benne, hogy a korábbi évekhez hasonlóan 2021-ben ennek legnagyobb részét a nyugdíjba vonuló kollégáink pótlása jelenti majd, mely szám szerint 5 főt jelent. Ismerve a munkaerőpiaci helyzetet az ő pótlásukról időben el kell kezdenünk gondolkodni, gondoskodni.

2020. évben sajnos nem volt lehetőség jelentősebb mértékű bérfeljesztésre, és 2021-ben is csak októbertől kalkuláltunk egy 5%-os általános béremeléssel, amennyiben az aktuális számaink, különösen is a támogatás mértéke, a gázárunk és a villamosenergia-értékesítésünk ezt lehetővé teszik ~~megengedik~~, továbbá tulajdonosunk majd jóváhagyja. Nem zárjuk ki annak a lehetőségét sem, hogy ha a gazdasági eredményünk és likviditásunk ~~az előbb említett számaink~~ kedvezően alakulnak, javaslattal éljünk a tulajdonosunk felé egy visszamenőleges bérfeljesztésre vonatkozóan.

Az elmúlt évben elhalasztották a Családbarát Munkahely tanúsító védjegy ezüst fokozatának kiadását, ezért 2021-ben szeretnénk megszerezni ezt a kitüntető címet.

3.2. Eredmény-előrejelzés elemzése

2021. évben is fő cél a távhőtermelés és -szolgáltatás tekintetében a minél hatékonyabb működési környezet kialakítása, az eszközök üzembiztonságának folyamatos fenntartása, a teljes termelési és szolgáltatási folyamatra vonatkozó stratégiai fejlesztési lehetőségek kidolgozása. Mindehhez biztos gazdaságossági és likviditási háttérrel kívánunk biztosítani. Lehetőségeinket jelentősen befolyásolja a 2020. év első negyedévével szinte folyamatos pandémiás helyzet. Eredményünkre és likviditási helyzetünkre is hatást gyakorol a járvány. Fő céljaink megvalósításához mind az eredményt, mind a likviditást gyakori monitorozással ellenőrizzük, hogy szükség esetén minél gyorsabb döntésekkel fókuszáljunk a célok elérésére.

Üzleti tervünk összeállításánál továbbra is az óvatosság elvét tartottuk szem előtt, vagyis a gazdasági folyamatok lehetséges végkifejleténél inkább a pesszimista változatot részesítettük előnyben. A korábbi üzleti terveinkben megjelenő bizonytalansági tényezők (tél keménysége, negyedik negyedévi gázár és távhőtámogatás, villamosenergia-árbevétel) mellett további bizonytalanságot eredményezett a járványhelyzet okozta hatások prognosztizálása.

A tevékenységek esetében a tervezés továbbra is naturáliákon és tételesen egyeztetett adatokon alapult, bázisadatokra azon tételek esetében építettünk, ahol nem állt rendelkezésre olyan számszerűsíthető jellemző, amely a tervezés alapját képezhette volna. Minden adat esetében kockázatbecslést végeztünk, elemeztük a szükségességet és forrás-lehetőséget annak érdekében, hogy a bizonytalansági tényezők esetleges hatását minimalizáljuk.

Az eredményre vonatkozó tervezett adatok az alábbi táblázatban találhatóak, az éves beszámoló eredmény-kimutatásának megfelelő bontásban.

adatok ezer forintban			
Megnevezés (adatok ezer forintban)	2019. évi tény	2020. évi várható	2021. évi terv
I. Értékesítés nettó árbevétele	5 113 152	4 862 111	5 167 317
ebből Hőszolgáltatás árbevétele	3 517 754	3 580 513	3 592 632
Villamos energia értékesítés árbevétele	1 341 368	1 031 202	1 333 735
Saját tulajdonú ingatlanokkal kapcs. bevétel	126 767	123 896	120 000
Társasházkezelés bevétele	58 003	62 413	60 000
Egyéb tevékenység bevétele	69 260	64 088	60 950
II. Aktivált saját teljesítmények	172 532	167 767	130 000
III. Egyéb bevételek	2 188 077	2 392 545	2 157 722
ebből Távhőtámogatás	966 745	852 685	616 932
IV. Anyagjellegű ráfordítások	3 768 265	3 524 434	3 420 946
ebből Anyagköltség	3 295 640	3 071 980	2 968 728
Igénybevett szolgáltatások	398 460	381 284	375 218
Egyéb szolgáltatások	74 165	71 170	77 000
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
Közvetített szolgáltatások	0	0	0
V. Személyi jellegű ráfordítások	1 444 271	1 486 446	1 590 151
Béreköltség	1 074 471	1 144 735	1 208 889
Személyi jellegű egyéb kifizetések	137 035	123 358	150 870
Bérijárlékok	232 765	218 353	230 392
VI. Értékcsökkenési leírás	737 639	762 416	769 637
VII. Egyéb ráfordítások	716 580	1 565 724	1 629 093
A.) ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	807 006	83 403	45 212
VIII. Pénzügyi bevételek	160	256	140
IX. Pénzügyi ráfordítások	4 061	2 438	3 000
B.) PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-3 901	-2 182	-2 860
C.) ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	803 105	81 221	42 352
X. Adófizetési kötelezettség	21 667	7 310	3 812
D.) Adózott EREDMÉNY (±C-X)	781 438	73 911	38 540

Eredménytervünk összeállításánál alapvetően naturáliákra, tendenciákra és szerződéses adatokra támaszkodva határoztuk meg a várható számokat. Emellett figyelemmel kísértük a járványhelyzet okozta változásokat mind a bevételi, mind a költség- és ráfordításoldalon.

Értékesítés nettó árbevételének tervezésénél az üzletági jellemzőket figyelembe véve prognosztizáltuk a várható összegeket. A hőszolgáltatási tevékenység árbevétele vonatkozásában a korábbi évhez hasonló nagyságrendet, de kissé a tavalyi mérték felett terveztünk. Ennek oka, hogy az utóbbi évek időjárásainak átlagos adatait tekintettük alapnak. Ezen üzletágunkat a pandémiás helyzet nem befolyásolja, a fogyasztók számára a közszolgáltatást biztosítani kell, melynek ellenértékét a bevételeink között elszámoljuk.

Villamosenergia-termelésből származó bevételünk a korábbi években kiemelkedő volt, meghaladta az előzetesen, a szerződésben vállalt mértéket. 2020. évben jelentős változás következett be a villamosenergia-piacon, a járvány okozta korlátozások idején az ipari fogyasztás drasztikus csökkenése volt tapasztalható, így partnerünk is csökkentett mértékben

igényelt tőlünk villamos energiát. A járvány hatásai még nem múltak el, annak következményei nem kiszámíthatóak, ezért partnerünkkel az értékesítési szerződést újra tárgyaltuk. Sikertől kedvezőbb kondíciókat elérnünk, mely alapján 2021-re a tavalyi évnél biztonsággal magasabb árbevételt tervezhetünk.

Saját tulajdonú ingatlanok hasznosításából származó árbevételünk esetében a szinte 100 %-os kihasználtság miatt az elmúlt évekhez hasonlóan terveztünk, figyelembe véve, hogy némileg csökkent a bérbe adható ingatlanjaink száma.

Társasházkezelési üzletágunk esetében bízunk a további lakás- és albetétszám-bővülésben, de a piaci bizonytalanságok miatt, az óvatosság elve alapján, a tavalyi mértéken tervezzük az üzletág bevételét.

Egyéb tevékenységből, szakértői munkákból a tavalyi évinél alacsonyabb összegű bevételt tervezünk a rendelkezésre álló szerződések és prognózisok alapján.

Aktivált saját teljesítmények között a távhőtermelés és hőszolgáltatás területén saját kivitelezésben végzett beruházások értékét tüntettük fel. Bár az előző években ennek összege magasabb volt, a tapasztalati adatokra és a finansziális lehetőségekre támaszkodva ennek összegét a szokásos mértékben határoztuk meg.

Egyéb bevételeinket a tavalyi évhez hasonló mértékben tervezzük, bár a belső összetétel jelentősen eltér. Néhány tétel számottevően magasabb lesz a tavalyi évnél, ugyanakkor néhány pedig jelentősen alacsonyabb. A tervezett 2020. évi átadás helyett 2021. januárban kerül sor a Bakony utcai telephelyünkön elkészült vízkezelési épület és technológia vagyonkezelésbe adására, melynek bruttó értéke 1.151 millió forint. Ennek egyik lába az egyéb bevételek közötti elszámolás. A rendelkezésre álló jogszabályi és előzetes számítási információk szerint jelentősen kevesebb lesz a korábbi éveknél a távhőtámogatásunk. A IV. negyedévre vonatkozó összeg pontosan még nem ismert, azt a jelenleg érvényben lévő mértéken prognosztizáltuk.

Kiemelendő még, hogy évről évre csökken az ingyenesen felhasználható szén-dioxid-kvóta mennyisége, így ebben a tételben, 2021. évben mintegy 45 millió forintos csökkenés várható. A többi tétel a tavalyi, illetve a korábbi évek szintjén alakul.

Költségeink és ráfordításaink összetételében továbbra is a legjelentősebb tétel az anyagköltség, ezen belül a vásárolt gáz díja. A jelenleg is folyó gázévre, szeptember 30-ig, némileg kedvezőbb szerződést sikerült elérnünk az előzőnél. A megemelkedett villamosenergia-termelés gázszükséglete miatt azonban csak kis mértékben lesz alacsonyabb a 2020. évi értékhez képest. A gázköltség tervezése hőszolgáltatás esetében a korábbi évekhez hasonlóan, tapasztalatokra épülő átlagos hőmérsékletre, a villamosenergia-termelés esetén a megkötött értékesítési szerződés minimál-paramétereinek figyelembe vételével történt.

A kategória egyéb összetevőit a várható naturáliák és a korábbi évek mértéke szerint terveztük.

Igénybevett szolgáltatások értékét a korábbi évekhez hasonló mértékben terveztük. A kategória számos tétele az előző évi összegben alakul. Kiemelendő a karbantartási költség, mely a gázmotorok magas életkora és a kihasználási sajátosságai miatt jelentős és a tervezése a többi tételnél bizonytalanabb.

A tervezésnél tekintettel voltunk a bizonytalansági tényezőkre, melyek figyelembe vételével a szükségesség és gazdaságosság elvét szem előtt tartva, a kategória értékét a többéves tapasztalati összegben vagy alatta határoztuk meg.

Egyéb szolgáltatásaink szinte mindegyik tételénél volt kisebb növekedés a tavalyi évben a tervhez képest, ezt a tendenciát az idei évre is tovább vittük az óvatosság elve miatt. Továbbra is a kategória legnagyobb tétele a készpénz-átutalási megbízások költsége, megközelítőleg 29 millió forint, melyet terveink szerint csökkenteni szeretnénk a lakossági ügyfelek elektronikus pénzmozgások felé terelésével. Ebben segítséget nyújt majd az elektronikus ügyfélszolgálati rendszer, melyben lehetőség lesz közvetlen banki fizetésre. A járványhelyzet ráirányította a figyelmet a téma fontosságára, így a különösen kiemelt figyelmet szeretnénk fordítani erre a továbbiakban.

Személyi állományunk 2020. december 31-én 239 fő volt. A fluktuáció alacsony, szinte csak a nyugdíjba vonulók pótlását jelenti. Ugyanakkor az újonnan érkező munkavállalók bérigénye jellemzően magasabb a jelenlegi bérszintünknél. Ezt pedig figyelembe kell venni, ha megfelelő szakembert szeretnénk. 2020. évben csak minimális béremelést hajtottunk végre, a július 1-i munkáltatói járulékcsökkentést adtuk tovább a dolgozóknak. Az idei évre vonatkozóan, ahogy a 3.1. pontban is jeleztük, a munkaerő megtartása szempontjából szükségesnek tartanánk további emelést az ősz folyamán, azonban ennek mértékéről és időbeni kiterjesztéséről csak az eredmény és likviditási helyzet alapos elemzése után, a gazdasági számaink ismertetében, a tulajdonosunk engedélyével tudunk döntést hozni

Továbbá az tavalyi évtől a munkavállalók megtartása, motiválása, a belső márkaépítése érdekében új, éves értékelési rendszert vezettünk be, melyhez juttatási rendszer kapcsolódik, amit szintén ezen a soron terveztünk.

Mindezek alapján a korábbi évnél magasabb összegben terveztük a bérköltséget.

A személyi jellegű ráfordításokat is némileg magasabb összegben tervezzük. Elsősorban a kollektív szerződésben rögzített, a minimálbérhez kapcsolt cafeteria növekedése okozta ezt az emelkedést. Ezen túlmenően pedig a munkaerő-megtartó intézkedéseink költségvonzata indukálta a növekedést.

A fenti két tétel maga után vonta a járulékok emelkedését.

Értékcsökkenési leírásaink csökkenő tendenciát mutatnak. 2014-ben vettük át vagyonkezelésre a volt Fűtőerőmű Kft. berendezéseit, melyeknél a műszaki berendezések átlagos 7 éves leírása véget ért. A visszapótlás keretében keletkezett új beruházások termelt értékcsökkenési leírása ez csak kis mértékben ellensúlyozza. Beruházásaink egy része ingatlan, ahol az elhasználódási idő jelentős, így a leírás összege alacsony. Ez okozza, hogy az értékcsökkenési leírást a korábbi éveknél alacsonyabb mértékben tervezzük.

Az egyéb bevételekhez hasonlóan az egyéb ráfordításokat kis mértékben az előző évi összeg felett tervezzük. Ennek elsődleges oka a már korábban jelzett visszapótlási kötelezettség elszámolása, melynek másik lába ebben a kategóriában kerül elszámolásra azonos összegben, mint az egyéb bevételeknél. Ebben a kategóriában számoljuk el a szén-dioxid-kvóta ingyenes és vásárolt összegének ráfordításrészét, mely emelkedést mutat az előző évihez képest. Ez annak ellenére, hogy a beruházásainknak köszönhetően csökken a füstgáz-kibocsátásunk – évről évre egyre nagyobb terhet ró a vállaltunkra, mivel az ingyenesen kiosztott kvóták mértéke fokozatosan csökken, ugyanakkor a kvóta piaci értéke jelentősen emelkedik. Piacfigyeléssel és piacelemzéssel próbáljuk megállapítani azt az időpontot, amikor költséghatékonyan vásárolható mennyiség, amit készleten tartunk az elszámolásig. Céltartalékképzés minimális mértékben, káreseménnyel kapcsolatos kifizetésünk jelen információk szerint nem valószínűsíthető. A tervszámok többi összetevője adó-, pénzügyi és technikai tételek, az előző évi mértéken prognosztizálhatók.

Mindezek alapján üzemi eredményünk 45.212 ezer forintos értékben tervezhető.

A korábbi évekhez hasonlóan üzemi eredményünket csökkenti a tervezett pénzügyi eredményünk, mely a rendelkezésre álló információk alapján, veszteség jellegű.

Mindezek alapján adózás előtti eredményünk tervezetten 42.352 ezer Ft, várható adózás után pedig 38.540 ezer Ft.

4. Pénzügyi terv

4.1. Likviditási terv

Likviditási helyzetünk tervezésekor elsődleges szempont volt, hogy minden bizonytalanság és esetleges nehézség ellenére a folyamatos működést zavartalanul biztosítsuk. Emellett elengedhetetlen beruházásaink megvalósításának is stabil pénzügyi alapot kívánunk teremteni.

Financiális helyzetünk legfontosabb jellemzői a következők:

- A működés finanszírozása saját forrásból történik.

- Biztonsági tartalékként 300 millió forint banki folyószámla-hitelkerettel rendelkezünk. A hitel kihasználtsága a terv készítésekor, illetve az évre tervezetten is nulla.
- A működés szezonalitása alapvetően befolyásolja a bevételek és a kifizetett összegek havi alakulását.
- A negyedik negyedévre magasabb szerződött gázárral, és a jelenleg érvényben lévő távhőtámogatással számoltunk.
- Beruházásaink megvalósítása esetén elsősorban a szükségességet és időbeliséget tettük fókuszba, így vetettük össze azokat a finanszírási lehetőségekkel, tekintettel arra, hogy a beruházásokat saját forrásból valósítjuk meg.
- 2020-as évet a működés finanszírozásához szükséges megfelelő mennyiségű pénzeszközzel zártuk.

A járványhelyzet eredményezett néhány olyan tényezőt, mely a likviditási helyzetünket alapvetően befolyásolhatja és növeli a tervezés kockázatát. Így például a fogyasztói fizetési hajlandóság jövőbeni romlása, az előre nem látható esetleges kiadások (járványhelyzet, társadalmi felelősségvállalás, tulajdonos felé osztalékfizetés).

Likviditási tervünk az eredmény és beruházási terv kronologikus átirata alapján készült, annak már tárgyalt tényezői jelennek meg pénzügyi változatban. Ennek alapján 2021-ben is biztonsággal látjuk el távhőtermelői és távhőszolgáltatói feladatainkat, finanszírozzuk a szükséges beruházásokat, és az évet várhatóan a 2022-es év kezdéséhez szükséges, elégséges pénzmennyiséggel zárjuk.

Mint már jeleztük a tervezésben több a bizonytalansági tényező, ezért továbbra is elengedhetetlen a pénzügyi helyzet figyelésére napi monitoring alkalmazása, mellyel állandóan kontrolláljuk a rendelkezésre álló pénzmennyiség nagyságát, illetve havi terv-tényelemzéssel és a 2021. évi terv folyamatos aktualizálásával próbáljuk a bizonytalansági tényezőket minimálisra csökkenteni.

A 300 millió forintos folyószámla-hitelkeretünk rendelkezésre áll mintegy védelmi háttérként az esetlegesen bekövetkező váratlan események ellensúlyozására. Lejárata 2021. december 31. Tervezetten nem lesz szükségünk a keretből lehívásra. A 2022. évre tervezett hitelkeret nagyságrendje csak a 2021. III. negyedéves adatok alapján lesz prognosztizálható, tekintettel a 2021. október 1-jétől érvényes új támogatási mértékre és az egész éves beruházási tevékenységünk alakulására.

Pénzügyi helyzetünket alapvetően befolyásolja még a lakossági és egyéb fogyasztók fizetési hajlandósága, mely az elmúlt években stagnált, illetve kis mértékben javult. A pandémiás helyzet alatti tényadatokat tekintve még nem látszik romlás. A fogyasztók némileg változtattak a fizetési csatornákon, és összességében a kintlévőség stagnál. Tovább is fontos támpont, hogy

kintlévőség-kezelésünket megszilárdítottuk, és folyamatosan fejlesztjük. A folyamatos, napi szintű ellenőrzés mellett ez az egyik fontos alapja a likviditás biztosításának.

Lejárt határidejű tartozásunk továbbra sincs, ezt 2021-ben is szeretnénk fenntartani.

Összegezve a SZÉPHŐ Zrt. likviditási helyzetét a 2021. évben is terveink szerint folyamatos monitorozással a biztonságos szinten tartjuk, a fizetőképességet és a folyamatos működést biztosítjuk.

5. Beruházási terv

2021. évi beruházási tervünk kialakításánál is a négy nagy területre vonatkozó fejlesztési elképzeléseinket és a hozzá kapcsolódó gazdasági potenciált vettük figyelembe. Itt is, mint az eredmény és a likviditás tervezésénél, az óvatosság elvét helyeztük előtérbe, valamint kifejezetten a szükségességet tartottuk szem előtt.

Figyelembe vettük a korlátozott lehetőségeinket és a további bizonytalansági tényezőket. Így a korábbi évekhez képest kisebb mértékű beruházási csomagot állítottunk össze.

Az idei évben is megvalósítunk a Király sori telephely kapacitásának kitelepítéséhez kapcsolódó célokat, de ugyanakkor nem hanyagolható el a távhővezetékek cseréje és a hőközpontok felújítása sem, hiszen mindezek együttesen eredményezik a fogyasztók színvonalas kiszolgálását.

A Király sori telephely kitelepítésével kapcsolatban 174 millió forint értékű beruházást tervezünk, melyek legfontosabb elemei a következők:

- Bakony utcai víztechnológiai épület tartalék villamos betáplálás végleges kiépítése.
- A tervezett 4. hőtermelő egység kialakításához ingatlan vásárlása, annak birtokba vétele, terveztetés, engedélyeztetés elindítása.
- Tóvárosi fűtőerőműbe 2. sz. keringtető szivattyú telepítése.

Fontos cél a meglévő energiatermelő (hő és villany) berendezések állagának megóvása, azok felújítása, korszerűsítése. Így tervezetten 61 millió forintot költünk energiatermelő-hőszolgáltató berendezések irányítástechnikai, informatikai rendszerének fejlesztésére. Ennek legnagyobb hányadát a már korábban jelzett gázmotorokhoz kapcsolódó korszerűsítés teszi ki, melynek során elkezdjük a gázmotorok indítási időtartamának csökkentését eredményező vezérlés cseréjét 3 gázmotoron. Mivel jelentős árbevételünk származik a gázmotorok által termelt villamos energia értékesítéséből, kiemelt fontosságú, hogy a gázmotorok korszerű és jól működő műszaki állapotban legyenek.

Az idén is kiemelt figyelmet kap a távhővezetékek cseréje és a hőközpontok felújítása, hiszen ez a két legfontosabb pillére a biztonságos szolgáltatás fenntartásának. Továbbá az új fogyasztók bekapcsolása is távhővezeték és hőközpontok kiépítését igényli.

Ezen túlmenően saját tulajdonú ingatlanjaink, gépjárműparkunk és az informatikai terület igényel szerényebb korszerűsítést, felújítást. Ingatlanjaink esetében egy jelentősebb beruház elvégzése szükséges. A Honvéd utcai épület tetőcseréje halaszthatatlanná vált. Ezen túlmenően csak kisebb eszközbeszerzések tervezettek. Gépjárműparkunk néhány évvel ezelőtt, bár jellemzően használt gépjárművekkel, de szinte teljesen „megújult”. A legelsőként beszerzett autók azonban lassan eléri azt a gazdasági határt, amikor még érdemes azokat megtartani, így pár darab cseréjét tervezzük ebben az évben.

Informatikai beruházásaink esetén a biztonságos működés fenntartása és a korszerű követelményeknek való megfelelés a fő szempont, a költséghatékonyság középpontba helyezésével. Így 2021-ben elsősorban a hőközpontok felügyeleti rendszerének megújítása, az ügyfelek minél jobb kiszolgálása, valamint az elmúlt időszak kihívásainak való minél biztonságosabb és gördülékenyebb megfelelés volt a beruházások tervezésének alapja.

Összefoglalva a beruházási tervünk főbb irányai és sarokszámai:

Terület megnevezése	ezer Ft
Energiatermelés, hőszolgáltatás	534 128
Saját tulajdonú ingatlanok	33 630
Gépjármű park	8 000
Informatikai beruházások	37 102
Összesen:	612 860

6. Mérlegterv

Az eredményterv, a likviditási terv és a beruházási terv alapján a mérlegünk várhatóan a következőképpen alakul majd 2021. december 31-én.

Fontos változás, hogy 2020. december 31-én Székesfehérvár Város Önkormányzata, mint tulajdonos 316.999.200 forint tőkeemelésről döntött abból a célból, hogy a SZÉPHŐ a „távhőtermelő és távhőszolgáltató tevékenysége során - a környezetvédelmi szempontok prioritására tekintettel - a városközpontban lévő telephelye kitelepítését, továbbá a városban zajló beruházásokhoz, a felmerülő igényekhez igazodóan minél több fogyasztó távhőszolgáltatásba történő bevonását, az ehhez szükséges fejlesztések elvégzését” mielőbb, illetve a „beruházási igényekhez igazodóan” megvalósítsa. Ez a változás a 2020. évi beszámolóban már szerepelni fog.

Mérlegünkben ez lesz a legjelentősebb változás.

A tárgyi eszközök értéke némileg emelkedik, mivel a beruházások aktiválása még magasabb lesz, mint az elszámolt értékcsökkenés. Ugyanakkor a pénzeszközeink jelentősen csökkennek tekintettel a beruházási kiadásokra és szén-dioxid-kvóta beszerzésre. A kvóta beszerzés a készleteink nagyságát emeli.

Forrás oldalon a tőkeemelés mellett jelentős változás, hogy a visszapótlási kötelezettségből eredő nagy értékű beruházásunk vagyonkezelésbe adásával a lekötött tartalék összege jelentősen csökken, ugyanakkor az összeg visszakerül az eredménytartalékba.

Más, az előző évektől eltérő nagyságrendű tételt mérlegtervünk nem tartalmaz.

adatok ezer forintban

Megnevezés		2019. évi tény	2020. évi várható	2021. évi terv
A.	Befektetett eszközök	9 964 367	10 750 734	10 884 912
I.	Immateriális javak	13 540	11 697	17 669
II.	Tárgyi eszközök	9 944 827	10 733 037	10 861 243
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	6 000	6 000	6 000
B.	Forgóeszközök	4 013 124	3 507 631	2 749 458
I.	Készletek	543 708	506 000	561 992
II.	Követelések	1 106 343	1 300 000	1 100 000
III.	Értékpapírok	0	0	0
IV.	Pénzeszközök	2 363 073	1 701 631	1 087 466
C.	Aktív időbeli elhatárolások	15 402	52 000	16 500
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		13 992 893	14 310 365	13 650 870

D.	Saját tőke	8 007 464	7 989 138	8 027 678
I.	Jegyzett tőke	2 127 040	2 211 040	2 211 040
II.	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0
III.	Tőketartalék	0	232 999	232 999
IV.	Eredménytartalék	296 405	572 663	1 495 099
V.	Lekötött tartalék	1 023 535	1 091 215	250 000
VI.	Értékelési tartalék	3 779 046	3 800 000	3 800 000
VII.	Adózott eredmény	781 438	81 221	38 540
E.	Céltartalék	19 943	0	0
F.	Kötelezettségek	4 123 468	4 747 227	4 305 692
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	3 007 200	3 004 000	3 005 000
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	1 116 268	1 743 227	1 300 692
G.	Passzív időbeli elhatárolások	1 842 018	1 574 000	1 317 500
FORRÁSOK ÖSSZESEN		13 992 893	14 310 365	13 650 870

7. Kockázati tényezők elemzése

Mint az eddigi években, 2021-ben is fontosnak tartjuk, hogy az üzleti terv megvalósulásának elősegítésére meghatározzuk a gazdálkodást kedvezőtlenül befolyásoló legjelentősebb tényezők meghatározását, ezen kockázatok mértékének becslését, és a lehetséges kezelésre vonatkozó javaslatok kidolgozását.

Ennek segítségével az esetlegesen bekövetkező kedvezőtlen gazdasági helyzetben lehetőség van a továbblépésre. Különösen fontos ez az idei évi üzleti tervünk esetében, amikor a járványhelyzet eddig még nem tapasztalt bizonytalanságot és nehézségeket hozott. Mindezek mellett nem hanyagolhatóak el a szokásos üzletmenethez kapcsolódó kockázati tényezők sem.

A SZÉPHŐ Zrt. működésével, gazdálkodásával kapcsolatban a 2021. évre vonatkozóan következő kockázati tényezőket tartjuk fontosnak kiemelni:

Kockázati tényező megnevezése	Kockázat jellege
Járványhelyzethez kapcsolódó gazdálkodási és pénzügyi tényezők hatása	erős
A hőértékesítéshez kapcsolódó hatósági ár, valamint a távhőtámogatás mértékének emelkedése vagy csökkenése.	erős
A gáz és a villamos energia piaci árának, közterheinek változása.	erős
Likviditási helyzet feszítettsége, beruházások és a működés biztonságos finanszírozása	erős
A humán erőforrás pótlása, munkaerő megtartás	erős
Külső hőmérséklet alakulása a fűtési idényben	erős
A tervezett beruházások megvalósításához kapcsolódó hatósági, pénzügyi kockázata	közepes
A távhőtermelő berendezések vagyonkezelésének gazdasági és pénzügyi kockázata	közepes
A távhőtermelő berendezések állapota, szükséges állagmegóvás és állagjavítás	közepes
A lakossági és intézményi fogyasztók fizetési hajlandóságának és lehetőségeinek változása, hatása az árbevétel realizálására	közepes
A távhőtermelő közszolgáltatók működésére vonatkozó jogszabályi környezet változása	közepes
A távhőtermelő berendezések vagyonkezelésének technológiai és üzemeltetési kockázata	gyenge