



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 173.

MELLÉKLET: 2 db

TÁRGY: A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. és a Szekszárdi Ipari Park Kft. 2022. évi II. negyedéves pénzügyi beszámolója

ELŐTERJESZTÉS

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

2022. szeptember 29-i RENDES ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ: *Bartal Zoltán ügyvezető igazgató*

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: *Bartal Zoltán ügyvezető igazgató
dr. Holczer Mónika igazgatóságvezető*

ELŐADÓ: *Bartal Zoltán ügyvezető igazgató*

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS: *Szolgálati használatra!*

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA: -

EGYÉB SZERVEZET: -

MEGTÁRGYALTA: *Pénzügyi Bizottság
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság*

HATÁROZAT SZÁMA: *.../2022.(...) határozat
.../2022.(...) határozat*

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA: *dr. Gábor Ferenc jegyző*

Terjedelem: 1+ 2 oldal

egyszerű többség

Tisztelt Közgyűlés!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a 2022. január 31. napi ülésén az 1/2022. (I.31.) számú határozatával jóváhagyta a Közgyűlés 2022. évi munkatervét (a továbbiakban: munkaterv).

A munkaterv alapján Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos és többségi tulajdonában álló gazdasági társaságok ügyvezető igazgatói kötelesek az általuk vezetett gazdasági társaság pénzügyi beszámolóját negyedévente elkészíteni és azt a Közgyűlés elé terjeszteni.

Fentiekre tekintettel mellékelten betesztem a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. és a Szekszárdi Ipari Park Kft. 2022. évi II. negyedéves pénzügyi beszámolóját.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására, és a határozati javaslatok elfogadására.

Szekszárd, 2022. szeptember 19.

Bartal Zoltán
ügyvezető igazgató

Határozati javaslat I.

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2022. (IX.29.) határozata
a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2022. évi II. negyedéves pénzügyi beszámolójáról**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

1. a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2022. évi II. negyedéves pénzügyi beszámolóját elfogadja;

Határidő: 2022. szeptember 29.
Felelős: Ács Rezső polgármester
Bartal Zoltán ügyvezető igazgató

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az 1.) pontban foglaltakról értesítse a Társaság ügyvezetőjét.

Határidő: 2022. október 5.
Felelős: dr. Holczer Mónika igazgatóságvezető

Határozati javaslat II.

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2022. (IX.29.) határozata
a Szekszárdi Ipari Park Kft. 2022. évi II. negyedéves pénzügyi beszámolójáról**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

1. a Szekszárdi Ipari Park Kft. 2022. évi II. negyedéves pénzügyi beszámolóját tudomásul veszi, és a taggyűlésnek elfogadásra javasolja;

Határidő: 2022. szeptember 29.
Felelős: Ács Rezső polgármester
Bartal Zoltán ügyvezető igazgató

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az 1.) pontban foglaltakról értesítse a Társaság ügyvezetőjét.

Határidő: 2022. október 5.
Felelős: dr. Holczer Mónika igazgatóságvezető

Üzleti jelentés a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2022. év második negyedéves gazdálkodásáról

2022. év második negyedévében a Kft. az alábbi fő gazdasági tevékenységeket végezte:

- az önkormányzati tulajdonú lakások kezelése, bérbeadási feladatok ellátása,
- önkormányzati és saját tulajdonban lévő, nem lakás célú helyiségek (raktárak, irodák, üzletek, egyéb helyiségek stb.) kezelése, bérbeadással történő hasznosítása,
- a Kft. saját tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek (üzletek, irodák, garázsok, egyéb helyiségek) bérbeadással történő hasznosítása,
- díjfizető parkolók és mélygarázs üzemeltetése,
- gyermektáborok és üdülők (Harkány, Gunaras) üzemeltetése,
- városi piac és vásár üzemeltetése,
- Garay Élménypince üzemeltetése,
- Nyilvános WC (bérbeadással és saját üzemeltetésben),
- Mészöly-tanya üzemeltetése.

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. a fentiekben felsorolt gazdasági tevékenységekből 2022. év második negyedévében **125.656 ezer Ft** értékesítési nettó árbevétel mellett - **9.452 ezer Ft** üzemi eredményt (veszteség) realizált.

I. Jelentés a gazdálkodásról bevételi megközelítésben

A Kft. 2022. év második negyedévében árbevételét befolyásoló legfontosabb kötıtségek, adottságok, gazdálkodási körülmények – gazdasági tevékenységi körök szerinti részletezésben – az alábbiak voltak:

- A lakáscélú helyiségekből származó bevétel az előző évek szintjén realizálódott, de ez így is összességében rendkívül alacsony árbevételt eredményezett, ami a helyi és már elavult szabályozásra vezethető vissza. Szekszárd MJV Önkormányzata tervezi egy új lakásrendelet fogadott el, melyben a költségalapú lakások bérleti díját 50 %-kal emelte 2023. január 1-től.
- A nem lakás célú ingatlanok bérbeadásából származó bevételünk közel 7%-al nőtt a tavalyi év azonos időszakához viszonyítva. A covid-járvány lecsengése után már nem adunk egyedi kedvezményeket bérlőinknek.

- *A Kft. által üzemeltetett fizető parkolókból származó bevétel visszaállt a 2019-es szintre.*
- *Táborokból, üdülőkből nem realizáltunk bevételt, még nem indult el a szezon.*
- *A piac és vásár üzemeltetéséből származó bevétel elmaradt a várakozástól nagyságrendileg 600 ezer forinttal.*
- *A Garay Élménypince árbevétele megfelelt az elvárásainknak.*
- *A Mészöly-tanya üzemeltetése, fenntartása közel havi 300.000,- Ft költséggel jár, bevételt nem termel!*

II. Jelentés a gazdálkodás költségeiről

A Kft. – a tulajdonos Önkormányzat által meghatározott feladatok teljesítése, valamint a költségvetési rendeletben előírt befizetési kötelezettségek teljesíthetősége érdekében – a költségfelhasználás során az elkerülhetetlenül szükséges költségek leszorítására, az észszerű határokon belüli takarékosagra törekedett.

Anyagjellegű ráfordításainknál figyelembe kell vennünk, hogy az anyagköltségek és vállalkozói díjak is jelentősen emelkedtek a tavalyi év azonos időszakához viszonyítva. Az első negyedévben 84.233 ezer Ft volt az anyagjellegű ráfordításunk, ez a második negyedévben 98.049 ezer Ft lett, mely 13.816 ezer Ft emelkedést jelent. Ennek oka, hogy több lakást a meghirdetésük előtt fel kellett újítani és a táborokra is költeni kellett a szezon megkezdése előtt. A veszteséges működést lényegében tehát ez okozta.

Személyi jellegű kiadásaink emelkedtek, ugyanis 2022. január 1-től egységesen 7%-al emeltük dolgozóink bruttó alapfizetését.

Összességében elmondhatjuk, hogy a kft. a bevételi oldalon teljesítette az elvárásokat, viszont kiadásainkon csökkentenünk kell (anyagjellegű ráfordítások).

Szekszárd, 2022. szeptember 16.

*Bartal Zoltán sk.
Ügyvezető igazgató*



Szekszárdi
Ipari Park Kft.

Székhely:
7100 Szekszárd, Béla király tér 8.

Levelezési cím:
7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.
Telefon: 74/510-422
Telefon/fax: 74/319-468

E-mail: ugyfelszolgalat@vagyon.t-online.hu

Üzleti jelentés a Szekszárdi Ipari Park Kft. 2022. év második negyedéves gazdálkodásáról és a 2022. évben várható gazdálkodás

A Kft. fő tevékenységi köre (az adóhatósági bejelentkezéssel egyezően):

6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység

meghat.tev.: 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (Ingatlan hasznosítás)

A 224 000 ezer Ft-os tőzrészke a következő arányban oszlott meg a tulajdonosok között 2021.12.31-én, ami az első negyedévben nem változott:

<u>Tagok:</u>	Tulajdoni hányaduk %:
01.Szekszárdi Megyei Jogú Város Önkormányzata	98,65
02.Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.	1,35

I. Jelentés az első negyedévi gazdálkodásról bevételi megközelítésben

Az ipari park területén egy TOP-os pályázat keretében egy nagy értékű beruházás van folyamatban. 2021-ben kiváltásra került az elektromos légvezeték, valamint lebontásra került több, rendkívül rossz állapotú raktár. Jelenleg a közbeszerzési eljárás egy része lezárult, melyben kiválasztották a kivitelezőt a megmaradt ingatlanok felújítására. A Kft. a bérleti szerződéseket felmondta, a felújítás októberben indul és várhatóan kilenc hónapig fog tartani.

A Kft. árbevétele 2022. év második negyedévében 5.794 ezer Ft volt, szemben a 2021. év megegyező időszakában elért 6 511 ezer Ft-tal szemben. A csökkenés oka, hogy a fentebb említett beruházás miatt 11 bérlőnknek fel kellett mondani a bérleti szerződését 2021. júniusában így tőlük értelemszerűen nem kaptunk már bérleti díjat 2021 második felében és 2022-ben első félévében sem.

II. Jelentés a második negyedévi gazdálkodás költségeiről

A Kft. - a tulajdonos Önkormányzat által meghatározott feladatok teljesítése, valamint a költségvetési rendeletben előírt befizetési kötelezettségek teljesíthetősége érdekében - a

költségfelhasználás során az elkerülhetetlenül szükséges költségek leszorítására, az ésszerű határokon belüli takarékosagra törekedett.

Anyag- és személyi jellegű ráfordításainkat csökkenteni tudtuk a 2021. év megegyező időszakához képest, annak ellenére, hogy a minimálbér emelése miatt bérköltségünk emelkedett, valamint az anyagköltségek és a vállalkozói díjak is jelentősen emelkedtek.

III. Összegzés az első negyedévi gazdálkodásról

A Szekszárdi Ipari Park Kft. a fentiekben felsorolt gazdasági tevékenységekből 2022. év második negyedévében így 709 ezer Ft üzemi eredményt ért el. A teljes első félévben 2.636 ezer Ft üzemi eredményt ért el a Kft.

A valós kép kialakításához ezt az összeget csökkenteni kell az éves amortizáció és társasági adó felének és az egyéb bevételek felének különbségével! Ez becslésünk szerint 3.200 ezer Ft, **így a becsült negatív eredmény (veszteség) - 564 ezer Ft lett.**

Mi várható gazdaságilag a kft. gazdálkodásában 2022-ben és 2023-ban?

A folyamatban lévő beruházás két részből áll:

- 1) Új csarnokok építése.
- 2) Megmaradt raktárak felújítása.

Amennyiben a jelenleg zajló közbeszerzés érvényes lesz, fedezet rendelkezésre áll az építtetőnél és szerződik az önkormányzat a kivitelezővel, akkor a kft.-nek fel kell mondania minden élő bérleti szerződését és át kell adnia a munkaterületet a kivitelezőnek! A Kft. a bérleti szerződéseket felmondta, a felújítás októberben indul és várhatóan kilenc hónapig fog tartani. Erre az időszakra árbevétel nélkül marad a cég előreláthatólag kilenc hónapig! Ez azt eredményezi, hogy 2022-ben és 2023-ban is komoly veszteséggel számolhatunk. Mindenképpen a költségeinken - anyag- és személyi jellegű ráfordításainknál is - próbálunk jelentősen csökkenteni, hogy minimalizáljuk a veszteségeinket.

A 2021. évi beszámolóink szerint 14 468 ezer Ft eredménytartalékkal rendelkezik a kft., mely reményeink szerint elegendő lehet - takarékos gazdálkodásunk mellett – a 2022-ben és 2023-ban felmerülő veszteség elszámolására.

A kft. likviditása nincs és nem is lesz veszélyben, ugyanis közel 40 millió Ft áll rendelkezésünkre a bankszámlánkon, valamint hitellel és lejárt szállítói tartozással nem rendelkezünk. A beruházás megvalósulását követően – előreláthatólag 2023 júniusától - visszatérhetnek bérlőink és újra nyereségesen működhet a társaság.

Szekszárd, 2022. szeptember 16.

Bartal Zoltán sk.
Ügyvezető
Szekszárdi Ipari Park Kft.